



Q2 2025



**HERRYS**<sup>®</sup>  
finally at home

TRH NOVÝCH BYTOV  
NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW  
BRATISLAVA

## ÚVOD

- **Vďaka novým projektom a vyššiemu počtu bytov vo výstavbe** sa ponuka voľných bytov oproti Q1 2025 rozšírila – ide dokonca o najvyššiu úroveň za posledných 15 rokov.
- **Dopyt po novostavbách výrazne stúpol**, najmä v okresoch Bratislava I, IV a V. V týchto častiach sa predalo najviac bytov za posledných 5 rokov.
- **Priemerná cena voľných bytov rastie**, predovšetkým v dôsledku vypredania lacnejších jednotiek a pretrvávajúcej ponuky drahších. Zároveň sa prehĺbuje cenový rozdiel medzi dokončenými bytmi, ktoré sú drahšie, a novými rozostavanými bytmi, ktoré práve prichádzajú na trh.

## INTRODUCTION

- **Thanks to new projects and a higher number of apartments under construction**, the supply of available units has increased compared to Q1 2025 – in fact, it is the highest in the past 15 years.
- **Demand for new-build apartments has risen significantly**, especially in the districts of Bratislava I, IV, and V. These areas saw the highest number of apartment sales in the last five years.
- **The average price of available apartments is increasing**, primarily due to the sale of cheaper units and the remaining stock consisting of more expensive ones. At the same time, the price gap is widening between completed apartments, which are more expensive, and newly added units still under construction.

Okres/district	Voľné/on offer	z toho voľné dokončené/ of which unsold finished
BA I	581	110
BA II	1063	209
BA III	466	117
BA IV	837	238
BA V	398	145
<b>celkom/total</b>	<b>3345</b>	<b>819</b>

## PONUKA

- **Na konci druhého štvrťroka 2025 dosiahla ponuka voľných bytov 3 345 jednotiek**, čo je najvyššia hodnota za posledných 15 rokov a zároveň pokračovanie rastúceho trendu, ktorý sa začal v Q1 2022.
- **Zloženie ponuky sa dlhodobo nemení**, pričom najväčší podiel si stabilne udržiava kategória bytov 2+kk.
- **Najvýraznejší rast ponuky zaznamenal okres Bratislava IV**, kde sa počet dostupných bytov medzištvrtročne zvýšil o viac než 40 %.

## SUPPLY

- **At the end of Q2 2025, the number of available apartments reached 3,345 units**, marking the highest supply in the past 15 years and confirming a continued upward trend that began in Q1 2022.
- **The structure of the supply remains unchanged**, with the 2-room (2+kk) apartment category consistently holding the largest share.
- **The most significant growth in supply occurred in the Bratislava IV district**, with a quarter-over-quarter increase of more than 40%.



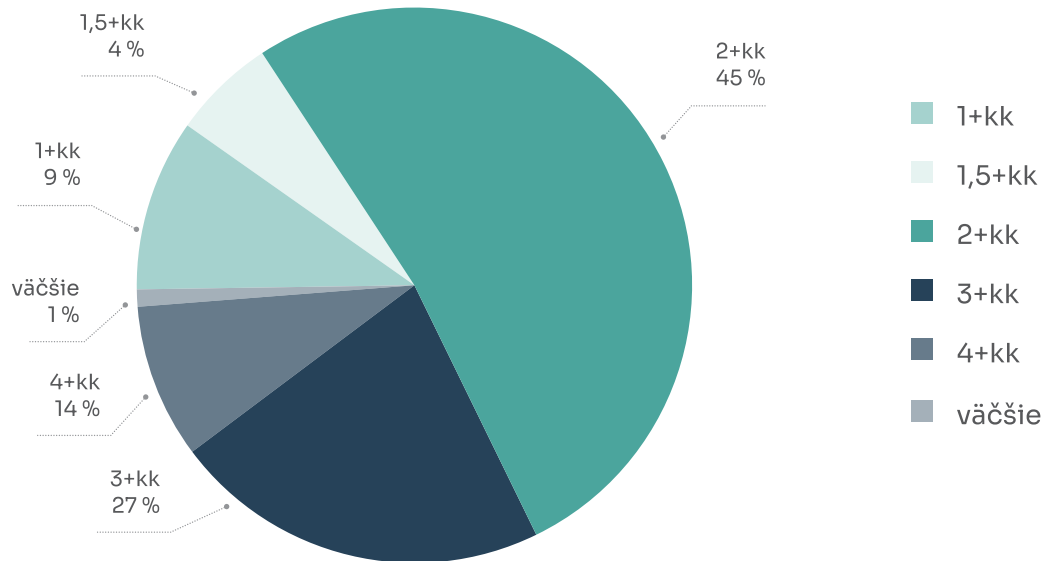
**HERRYS**  
finally at home

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

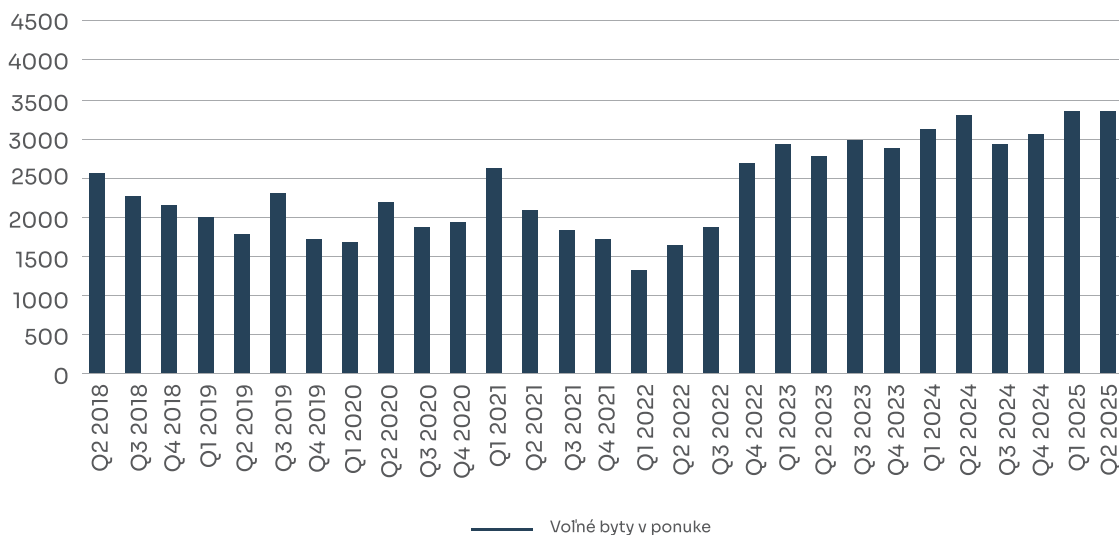
- **Najnižšia ponuka je v okrese Bratislava V,** pričom pokles zaznamenal aj okres Bratislava III.
- **Podiel dokončených bytov na celkovej ponuke sa už viac než rok pohybuje stabilne okolo úrovne 25 %.**

- **The lowest availability is in the Bratislava V district,** and the number of available units also declined in Bratislava III.
- **The proportion of completed apartments within the total supply has remained stable at around 25% for over a year.**

### Podiel voľných bytov v Q2/2025 podľa kategórie Number of available apartments in Q2/2025 by category



### Ponuka v nových projektoch Supply and Prices in New Projects



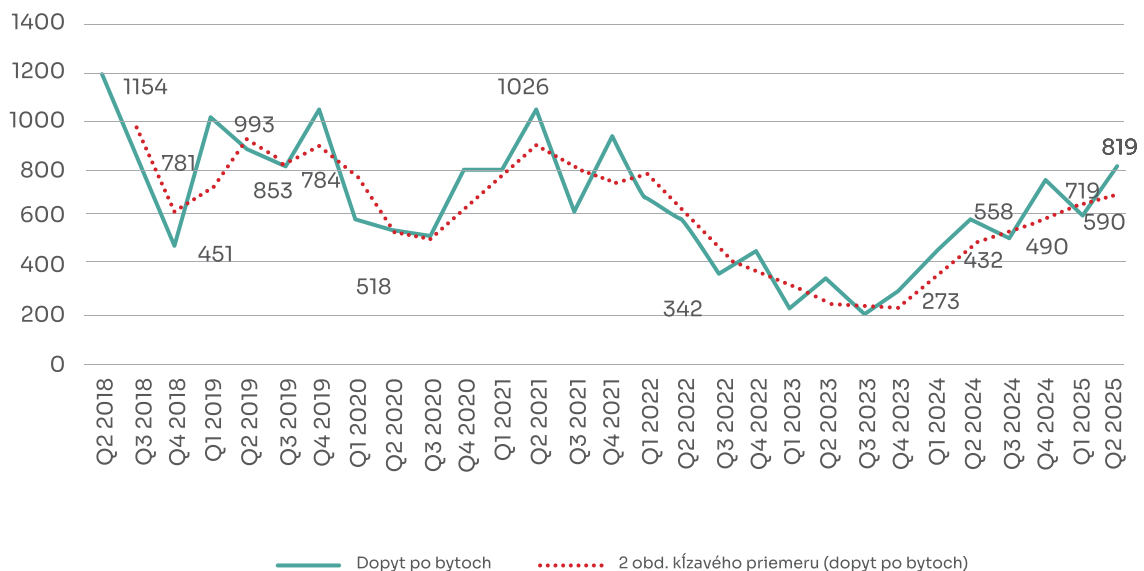
## DOPYT

- **Počas sledovaného kvartálu sa predalo celkovo 819 bytov.** Najvyšší počet predajov zaznamenala Bratislava IV, ktorá predbehla aj tradične najsilnejšiu Bratislavu II.
- K výraznému objemu predaja v tejto mestskej časti výrazne prispeli nové etapy projektov Čerešne a Bory bývanie. Tieto dva projekty sa spoločne podieľali až 62 % na všetkých predaných bytoch v Bratislave IV, stali sa hlavnými ťahúňmi dopytu v BA IV.
- **Byty kategórie 2+kk tvorili 52 % predajov,** čo signalizuje výrazný posun v dopyte – najmä na úkor najmenších bytov (1- a 1,5-izbových).
- **Zvýšený záujem bol aj o 4-izbové byty,** predovšetkým v dokončených projektoch a v okrajových častiach mesta.
- **Podiel predaných bytov v dokončených projektoch na celkových predajoch klesá,** čo naznačuje väčší záujem o rozostavané či len plánované bývanie.

## DEMAND

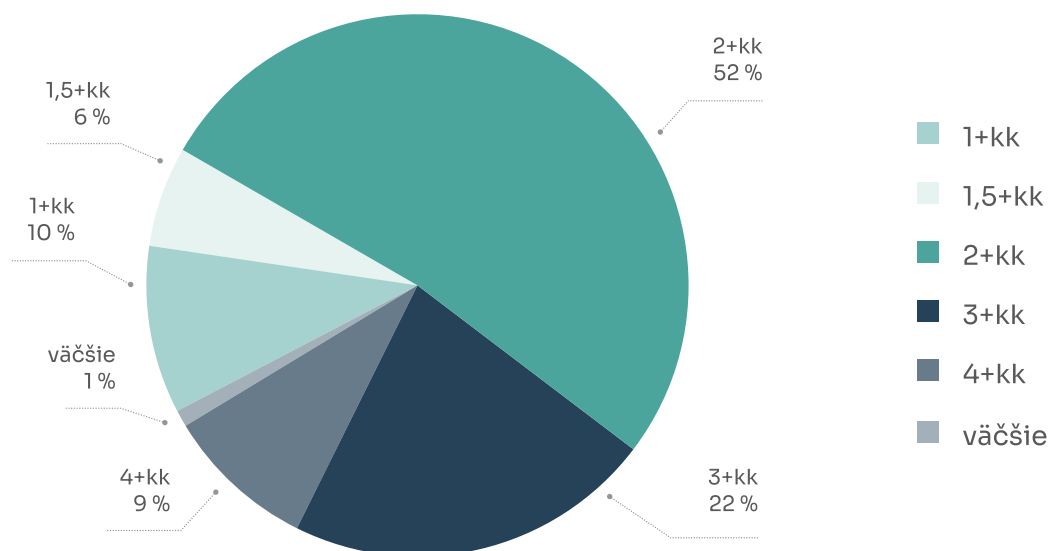
- **A total of 819 apartments were sold during the observed quarter.** Bratislava IV recorded the highest number of sales, surpassing even the traditionally strong Bratislava II.
- The strong performance in this district was largely driven by the launch of new phases in the Čerešne and Bory bývanie projects. Together, these two developments accounted for as much as 62% of all apartments sold in Bratislava IV, making them the key drivers of demand in the area.
- **2-room (2+kk) apartments made up 52% of total sales,** indicating a notable shift in buyer preferences – primarily at the expense of smaller units (1- and 1.5-room apartments).
- **There was also increased interest in 4-room apartments,** especially in completed projects and in more peripheral locations.
- **The share of apartments sold in completed projects is decreasing,** suggesting a growing preference for units that are still under construction or in the planning phase.

**Dopyt po bytoch v Q2/2025**  
Demand for apartments in Q2/2025



Okres/District	Počet predaných bytov v Q2/ 2025 Sold new apartments in Q2/2025
BA I	110
BA II	209
BA III	117
BA IV	238
BA V	145
<b>celkom/total</b>	<b>819</b>

### Počet predaných bytov v Q2/2025 podľa kategórie Sold apartments by category in Q2/2025



## CENA

- Celkový rast priemernej ceny bytov bol spôsobený zvýšením cien tak voľných, ako aj dokončených jednotiek.
- Priemerná cena bytov v developerských projektoch dosiahla úroveň 4 264 eur za m<sup>2</sup> bez DPH.
- Najvýraznejší nárast cien bol zaznamenaný v Bratislave IV, a to v dôsledku vypredania lacnejších bytov v predpredaji a zotrvania

## PRICE

- The overall increase in the average apartment price was driven by rising prices of both available and completed units.
- The average price of apartments in residential projects reached €4,264 per m<sup>2</sup> excluding VAT.
- The most significant price growth was recorded in Bratislava IV, caused by the sell-off of cheaper pre-sale units and the

drahších jednotiek v ponuke.

- **V Q2 2025 sa znížil rozdiel medzi predajnými cenami a cenami voľných bytov,** čo súvisí so zvýšeným predajom 2-izbových bytov (2+kk), ako aj rastom predaja v centre mesta – Bratislava I.

remaining supply consisting of higher-priced apartments.

- **In Q2 2025, the gap between sold apartment prices and available unit prices narrowed,** mainly due to increased sales of 2-room (2+kk) units and higher sales activity in the Bratislava I district.

### Ceny nových bytov v Bratislave v Q2/2025 Prices of new apartments in Q2/2025 in Bratislava



Okres District	EUR/m <sup>2</sup> ex VAT Q1 2023	EUR/m <sup>2</sup> ex VAT Q1 2025	Zmena medziročne YoY
BA I	5233	5455	4,24%
BA II	3927	3941	0,36%
BA III	3875	3925	1,29%
BA IV	3364	3555	5,68%
BA V	3523	3662	3,95%



**HERRYS**  
finally at home

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

## PROGNÓZA

- Aktuálny trend na trhu s novostavbami poukazuje na **preferenciu kupujúcich smerom k rozostavaným projektom**, a to pred dokončenými.
- Tento posun v správaní potvrdzuje **pokles počtu predaných bytov v dokončených projektoch**, ktorý pretrváva už viac ako 12 mesiacov.
- **Dôvodom je rastúci podiel dostupnejších bytov** v skorších fázach výstavby, ktoré oslovujú cenovo citlivých klientov, ale taktiež investorov
- **Výraznejší záujem o rozostavané byty vedie developerov k orientácii na predpredaj – tzv. „z papiera“**, čo si vyžaduje **silnejšiu marketingovú podporu a komunikáciu hodnoty projektu už v úvodných fázach**.
- Táto stratégia však **môže spomaliť výstavbu v centrálnych oblastiach**, ktoré sú zložitejšie a nákladnejšie na development, a zároveň **zvýši tlak na dopravnú a technickú infraštruktúru** v nových a často menej vybavených lokalitách.
- **Priemerná cena predaných bytov je nižšia ako priemerná ponuková cena**, čo môže byť **výhodou pre developerov schopných dodať takéto bývanie v lokalitách s aspoň základnou vybavenosťou**.
- **Ak developeri dokážu kombinovať dostupnú cenu s vhodným umiestnením**, predpokladá sa, že s predajom nebudú mať problém.
- V konečnom dôsledku platí, že **zákazníci sa veľmi často rozhodujú na základe ceny** – najlacnejšia ponuka býva spravidla najatraktívnejšia.

## PROGNOSIS

- The current trend in the new housing market shows a **clear preference among buyers for apartments in projects that are still under construction**, rather than completed ones.
- This shift is supported by the **declining number of units sold in completed developments**, a trend that has persisted for over 12 months.
- **The main driver is the growing share of more affordable units** available during the early stages of construction, which are especially attractive to price-sensitive buyers.
- **Developers are increasingly focusing on selling units “off-plan”**, which requires **stronger marketing efforts and effective communication of the project’s value early on**.
- However, this approach is likely to **slow down development in central areas**, which are more complex and costly to build, and **increase pressure on transportation and infrastructure** in peripheral zones.
- **The average price of apartments sold is lower than the average price of apartments in supply**, which benefits developers who can deliver housing at this price level in areas with at least basic existing amenities.
- **If developers manage to combine affordability with suitable location**, they are unlikely to face major challenges in sales.
- Ultimately, **buyers tend to gravitate toward the cheapest available options** – price remains a key decision-making factor.



**HERRYS**<sup>®</sup>  
finally at home

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

## Výhradný predajca projektov Exclusive projects seller



### 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 niesť 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 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.



**HERRYS**<sup>®</sup>  
finally at home

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





## Best Local Real Estate Agency



## Najväčšia klasická realitná kancelária

<b>SME</b> Ekonomika	1. miesto	20
<b>SME</b> Ekonomika	2. miesto	23



REALITNÁ KANCELÁRIA  
ROKA **2018** BRATISLAVA

## Best Local Power Broker Team

