

TRHOVÉ ŠTATISTIKY Q2 2026

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
3 890	▲	▲
Voľných bytov		
766	▼	—
Predaných bytov (verejne + neverejne)		
€6 070	▲	▲
Priemerná ponuková cena za m ² (1+kk) s DPH		
2,3 %	▼	▲
Medziročný rast reálnej mzdy Q1		
3,7 %	▼	—
Priemerná hypotekárna úroková sadzba máj (iba rezidenčné novostavby)		

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
0,9 %	▲	—
Rast HDP Q1 2026		
4,0 %	▲	—
Miera nezamestnanosti jún 2026		
3,5 %	▼	—
Inflácia jún 2026		

Zdroj: BuiltMind, Národná banka Slovenska, Štatistický Úrad

EKONOMIKA: SILNÝ DOPYT PO BÝVANÍ, INFLÁCIA OKOLO 4%

Objem úverov na bývanie poskytnutých v prvých piatich mesiacoch roka vzrástol medziročne o 25 % a dosiahol najvyššiu úroveň od rekordného roka 2022, podporený nižšími hypotekárnymi sadzbami na začiatku roka. To naďalej podporovalo rast cien rezidenčných nehnuteľností, ktoré v Q1 vzrástli medziročne o 14 %, pričom Bratislava zaznamenala najvýraznejší rast na úrovni 19,5 %, podľa Štatistického úradu SR. Priemerné hypotekárne sadzby však v porovnaní so začiatkom roka vzrástli približne o 30 základných bodov a v máji dosiahli 3,7 %, najmä v dôsledku zvýšenia sadzieb ECB a rizikových prirážok na slovenských štátnych dlhopisoch. Inflácia v júni dosiahla 3,5 % a v roku 2026 sa stabilizovala tesne pod úrovňou 4 %, pričom podobná úroveň sa očakáva aj počas zvyšku roka. Napriek zvýšenej inflácii a viacerým konsolidačným opatreniam zostala spotreba domácností odolná a podporila rast HDP na úrovni 0,9 % v 1. štvrtroku. Očakáva sa, že ekonomická aktivita sa v roku 2027 zrýchli na 1,9 %, najmä vďaka očakávanému oživeniu globálneho obchodu a silnejšiemu zahraničnému dopytu.

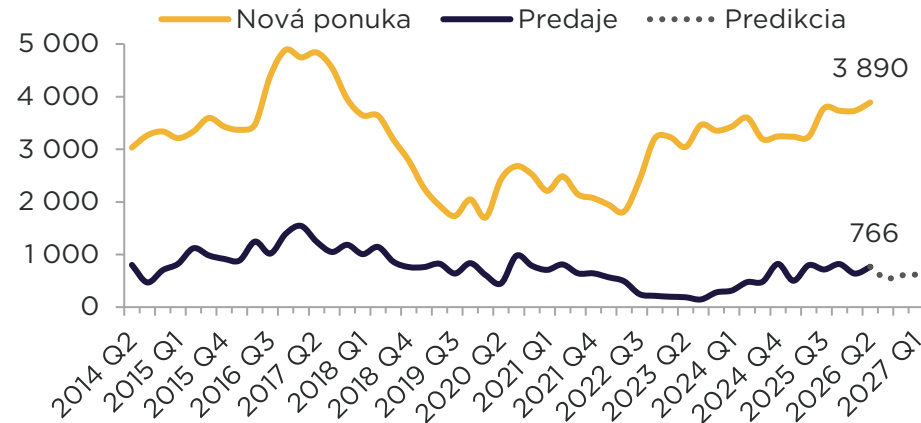
PONUKY A DOPYT: VYSOKÉ PREDAJE, CENY NAĎALEJ RASTÚ

V Q2 rezidenčný dopyt narástol, keď sa predalo 766 bytov (704 verejných predajov, zvyšok neverejné), čo predstavuje 21 % nárast medzikvartálne, zatiaľ čo medziročne predaje zostali mierne nižšie, o 4 %. Medzikvartálny rast bol podporený aj sezónnosťou, keďže Q2 historicky patrí medzi najsilnejšie obdobia z pohľadu predaja bytov. Výhľadovo sa očakáva, že aktivita predajov zostane približne na úrovni minulého roka, v rozmedzí 550 až 700 bytov za štvrtrok.

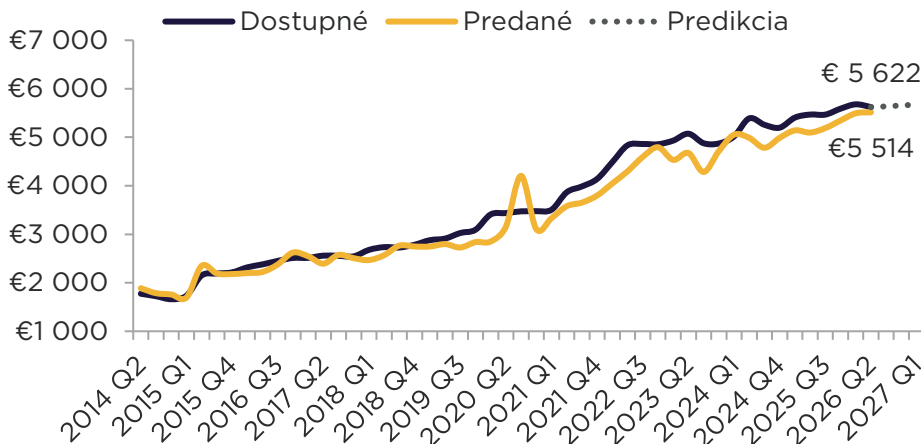
Silnejší dopyt sa premietol aj do cenového vývoja, keď priemerná predajná cena vzrástla na 5 514 €/m², čo predstavuje medziročný nárast o 8 %, a priblížila sa tak priemernej ponukovej cene, ktorá je na úrovni 5 620 €/m², ktorá medziročne vzrástla o 3 %. To naznačuje, že transakčné ceny rástli za posledný rok približne trikrát rýchlejšie než ponukové ceny.

Na strane ponuky sa počet dostupných bytov zvýšil na 3 890. Zároveň sa znížila priemerná výmera predaných aj dostupných bytov, pričom pri predaných bytoch poklesla medzikvartálne o viac ako 5 m² a pri dostupných bytoch o približne 1 m². Najpredávanejšou kategóriou zostali dvojizbové byty (2+kk), ktoré tvorili 48 % predajov, nasledované trojizbovými bytmi (3+kk) s 22 % podielom, podporené menšími priemernými výmerami, ktoré pomohli zachovať ich cenovú dostupnosť.

VÝVOJ PONUKY NOVOSTAVIEB / PREDAJE

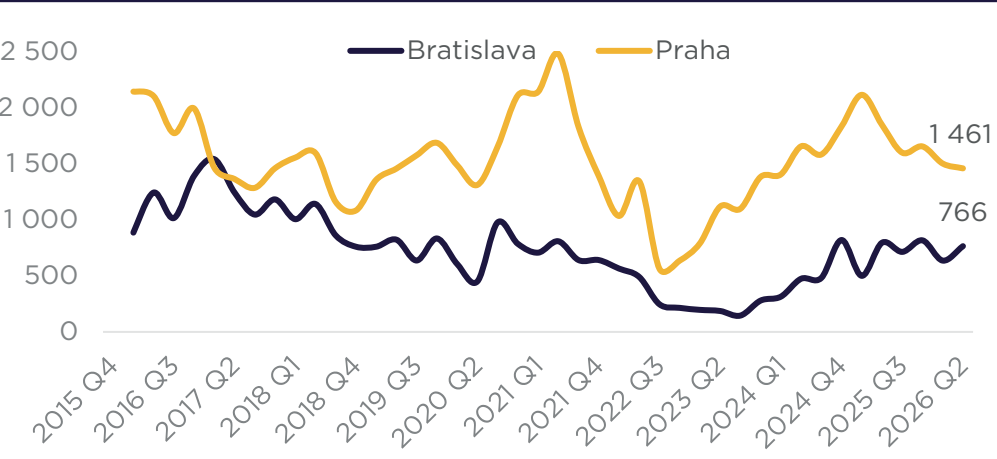


VÝVOJ PRIEMERNEJ CENY NOVOSTAVIEB ZA M²

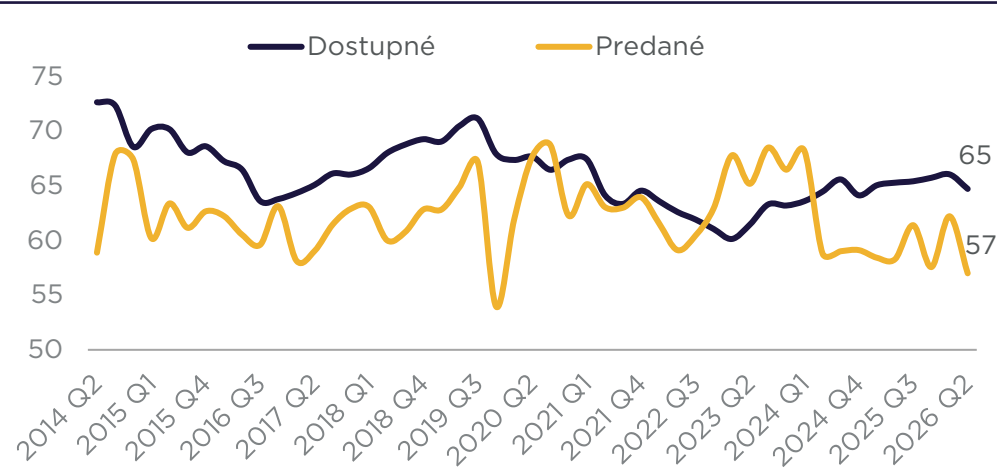


Zdroj: BuiltMind
Cena za m² je uvedená s DPH

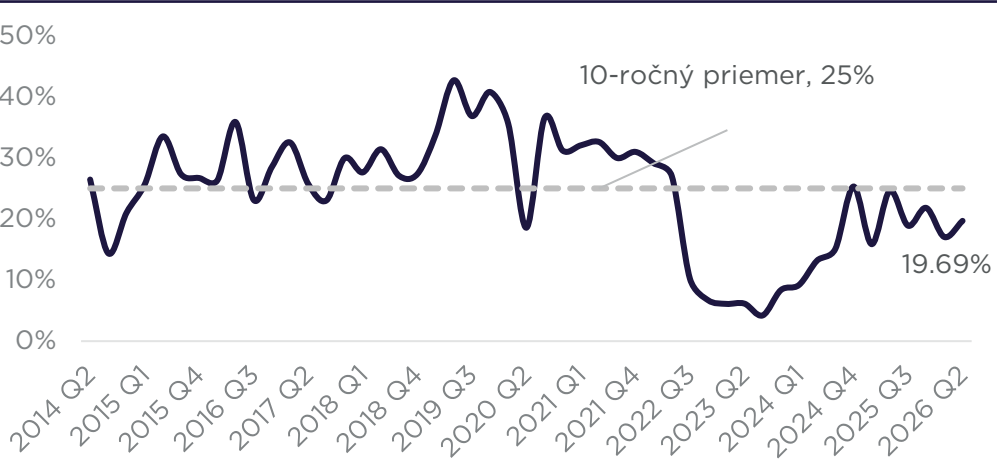
PREDAJE NOVOSTAVIEB: BRATISLAVA & PRAHA



PRÍEMERNÁ PODLAŽNÁ PLOCHA NOVOSTAVIEB (M²)



ABSORPCIA NOVOSTAVIEB (PREDANÉ / DOSTUPNÉ)



Zdroj: BuiltMind, Deloitte

PRAHA & BRATISLAVA: ROZDIELNY VÝVOJ PREDAJOV, RASTÚCA PONUKA

Q2 priniesol rozdielny vývoj predajov. Bratislava zaznamenala výrazné medzikvartálne oživenie, zatiaľ čo v Prahe predajná aktivita ďalej mierne klesala. Slabšie predaje v Prahe je však potrebné vnímať v kontexte silného minulého roka, ktorý vytvoril vysokú porovnávaciu základňu, pričom pokračujúci rast cien začína zároveň vplývať na dostupnosť. Zároveň sa dostupná ponuka v Prahe zvýšila nad 7 200 bytov, čo predstavuje najvyššiu úroveň za viac ako dekádu. Tento vývoj odráža spustenie väčších developerských fáz a potvrdzuje vyššiu medzikvartálnu volatilitu pražského trhu. Bratislava, naopak, naďalej vykazovala stabilnejší priebeh, podporený postupnejším uvoľňovaním menších fáz projektov a vyšším podielom dopytu zo strany koncových kupujúcich. Oba trhy zostávajú aktívne. Očakáva sa, že Praha zostane volatilnejšia naprieč jednotlivými štvrťrokmi, zatiaľ čo Bratislava by si mala v nasledujúcom období udržať stabilnejšiu trajektóriu predajov.

PRÍEMERNÁ VÝMERA: VOLATILITA VÝMERY PREDANÝCH BYTOV

Priemerná výmera predaných bytov sa v Q2 znížila o viac ako 5 m² na 57 m². To naznačuje, že kupujúci zostali aj napriek silnejšej predajnej aktivite výrazne citliví na cenu, pričom dopyt sa naďalej sústreďoval najmä na dostupnejšie typy bytov a kompaktnejšie dispozície. Zatiaľ čo dvojizbové byty (2+kk) zostali dominantnou kategóriou, trojizbové byty (3+kk) si naďalej udržali relatívne vysoký podiel na predajoch, podporený menšími priemernými výmerami, ktoré pomohli udržať celkové ceny bytov dostupnejšie.

Na strane ponuky sa priemerná výmera dostupných bytov taktiež mierne znížila, približne o 1 m² na 65 m². Dostupné byty však zostávajú v priemere väčšie než predané byty, čo naznačuje, že menšie a cenovo dostupnejšie byty sa naďalej absorbujú rýchlejšie, zatiaľ čo väčšie byty zostávajú v ponuke dlhšie. Tento rozdiel medzi výmerou predaných a dostupných bytov by mal pretrvávať, keďže cenová dostupnosť zostáva jedným z hlavných faktorov ovplyvňujúcich rozhodovanie kupujúcich.

MIERA ABSORPCIE: KOLÍSANIE OKOLO ZDRAVEJ ÚROVNE 20 %

V Q2 sa miera absorpcie priblížila 20 %, podporená silnejšou predajnou aktivitou a typickým sezónnym oživením. Napriek vyššej dostupnej ponuke bol dopyt dostatočný na to, aby sa absorpcia priblížila k úrovni z minulého roka, hoci zostala pod 10-ročným priemerom na úrovni 25 %. Výhľadovo sa očakáva, že absorpcia zostane približne na úrovni 20 %, pričom predaje by sa mali pohybovať medzi 550 až 700 bytmi za kvartál, čo naznačuje vyváženejšie trhové prostredie.

TRENDY A OČAKÁVANÝ VÝVOJ

- V Bratislave je na kúpu 70 m² bytu potrebných v priemere 12,3 ročných plátov.
- V dostupnosti bývania sa Slovensko dlhodobo umiestňuje na posledných priečkach z dôvodu vysokého počtu prémievých nehnuteľností v kontexte dosahovaných priemerných miezd. Počet ročných plátov potrebných na kúpu nového bytu však klesol o 0,6, pričom samotná Bratislava sa tento rok umiestnila na 7. priečke v Európe, oproti 4. v minulom roku. Aj preto očakávame pokračovanie dopytu v okrajových častiach s nižšími cenovkami.
- Na trhu sa postupne formuje dvojrychlostný model, teda kvalitnejšie projekty v lepšej lokalite a s konkurenčnou výhodou, kde očakávame mierny rast cien. Štandardnejšie projekty budú musieť aktívnejšie reagovať na rastúcu konkurenciu, napríklad cenovou korekciou alebo formou hybridného projektu, teda kombináciou klasického predaja bytov s dlhodobým nájmom, nájomným bývaním, družstevným bývaním či inou formou bývania. Práve flexibilita a schopnosť prispôbiť projekt potrebám trhu môže byť kľúčová pre jeho úspešnosť v budúcnosti.

NAJLEPŠIE PREDÁVANÉ PROJEKTY ZA 12 MESIACOV



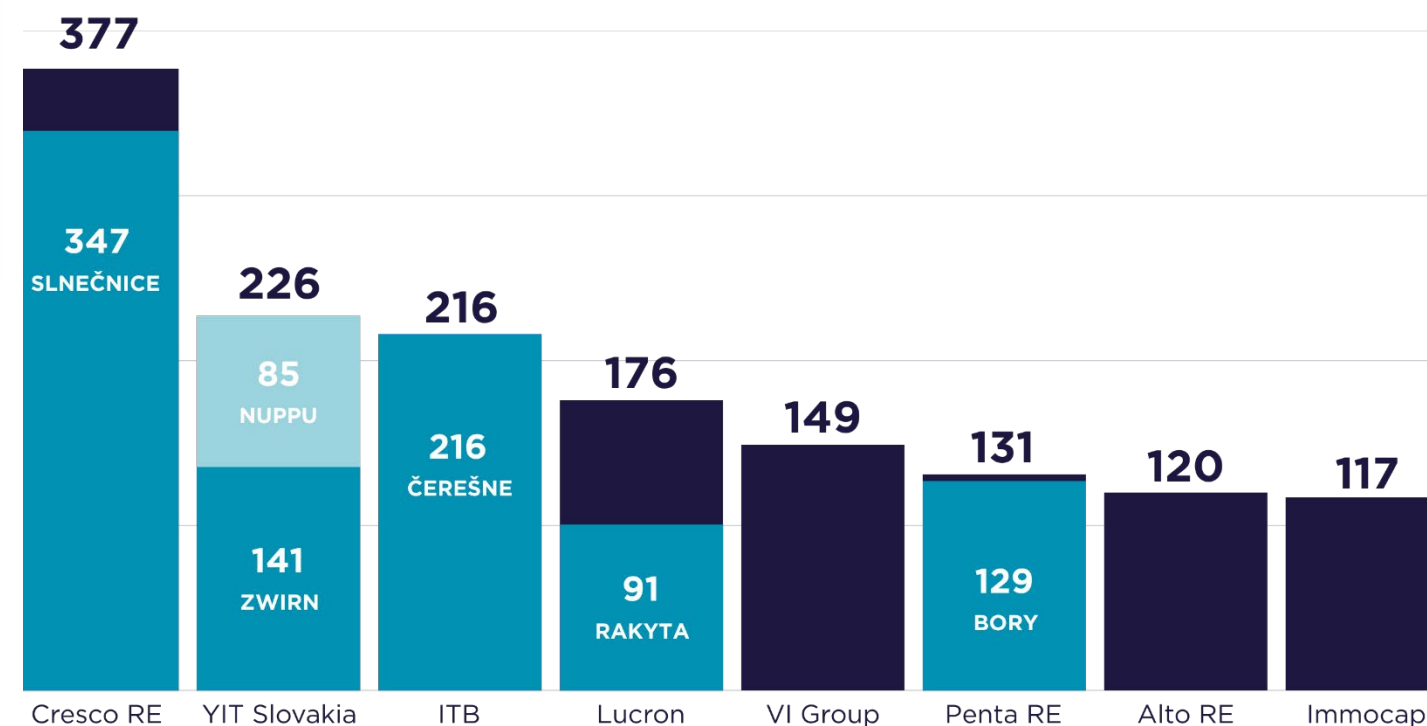
V Q2 bolo 766 predajov naprieč 93 projektmi. Šesť najúspešnejších projektov sa podieľalo na 38 % celkových predajov, čo predstavuje nižšiu koncentráciu ako v predchádzajúcich rokoch a odráža širšie rozloženie dopytu naprieč trhom.

Okrajovejšie lokality naďalej vedú z hľadiska objemu predajov, pričom projekty ako **Slnečnice**, **Bory**, **Čerešne** alebo **Rakyta** si udržiavajú dominantné postavenie. Projekty v centrálnejších lokalitách, vrátane **Zwirn**, **Milrose** a **Skypark Tower**, naďalej priťahujú záujem kupujúcich.

Zdroj: BuiltMind

PREDAJE DEVELOPEROV ZA 12 MESIACOV

Source: Cushman & Wakefield | BuiltMind



LUKÁŠ BRATH

Senior Research Analyst
Cushman & Wakefield
Tel: +421 904 325 358
lukas.brath@cushwake.com

TOMÁŠ KAJÚCH

Chief Operating Officer
BuiltMind
Tel: +421 915 336 551
tomas.kajuch@builtmind.com

CUSHMAN & WAKEFIELD - PUBLIKÁCIA VÝSKUMU

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) je popredná globálna spoločnosť poskytujúca služby v oblasti komerčných nehnuteľností pre nájomcov aj investorov. Zamestnáva približne 53 000 ľudí vo viac ako 350 kanceláriách v takmer 60 krajinách. V roku 2025 spoločnosť dosiahla tržby vo výške 10,3 miliardy USD naprieč svojimi kľúčovými službami, medzi ktoré patria Services, Leasing, Capital Markets a Valuation a ďalšie. Spoločnosť je postavená na presvedčení, že „Better never settles“, a pravidelne získava viaceré ocenenia v odvetví aj biznise za svoju silnú firemnú kultúru. Pre viac informácií navštívte www.cushmanwakefield.sk

©2026 Cushman & Wakefield. Všetky práva vyhradené. Informácie obsiahnuté v tejto správe pochádzajú z viacerých zdrojov, ktoré sa považujú za spoľahlivé, vrátane správ zadávaných spoločnosťou Cushman & Wakefield ("CWK"). Táto správa slúži len na informačné účely a môže obsahovať chyby alebo opomenutia; správa je prezentovaná bez akýchkoľvek záruk alebo vyhlásení o jej presnosti.

Nič v tejto správe by sa nemalo vykladať ako ukazovateľ budúceho výkonu cenných papierov CWK. Nemali by ste kupovať ani predávať cenné papiere – CWK ani žiadnej inej spoločnosti – na základe názorov uvedených tu. CWK odmieta všetku zodpovednosť za cenné papiere kúpené alebo predané na základe informácií tu uvedených, a tým, že si prezriete túto správu, sa zriekate všetkých nárokov voči CWK, ako aj voči pridruženým spoločnostiam, dôstojníkom, riaditeľom, zamestnancom, agentom, poradcóm a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vašim použitím informácií tu uvedených.