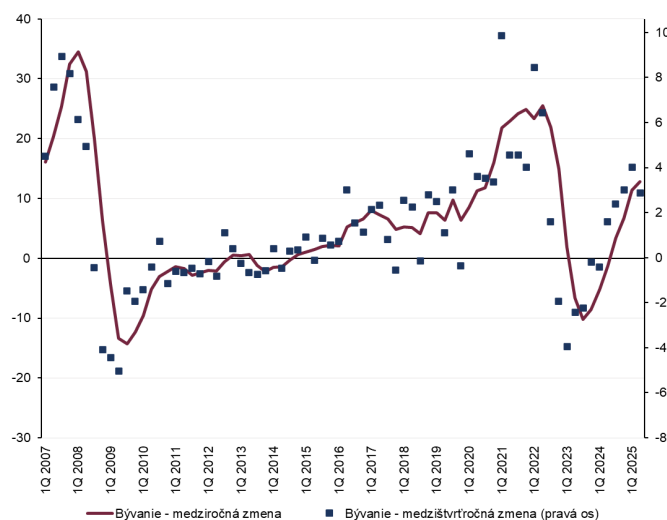


Ceny nehnuteľností sú vyššie ako v roku 2022, rast v regiónoch dobieha Bratislavu

Ceny nehnuteľností v polovici roka 2025 napriek slabnúcej ekonomike ďalej rastú, medzi štvrt'rokmi vzrástli o 2,9 %. Ceny bytov aj rodinných domov dosiahli nové historické maximá. Regióny cenovo dobiehali Bratislavu, ktorá vystrelila na začiatku roka. Najvyšší rast sme zaznamenali v Prešovskom a Nitrianskom kraji. Zdražovanie sa týkalo predovšetkým apríla, v ďalších mesiacoch sa už priemerná cena menila v menšej miere.

Graf 1

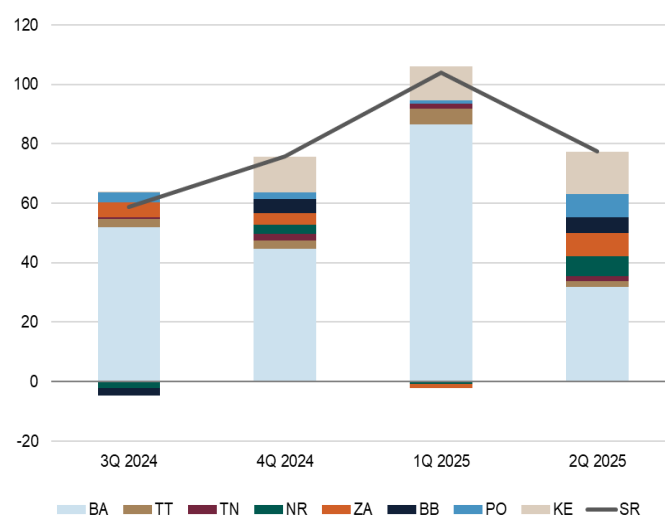
Vývoj priemernej ceny bývania
(medziročná a medzištvrťročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 2

Dekompozícia cenového rozdielu
(EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Ponukové ceny nehnuteľností vzrástli v druhom štvrt'roku 2025 o 2,9 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrt'rokom. Oproti rovnakému obdobiu v minulom roku sú dnes o 12,8 % vyššie (graf 1). V prepočte na eurá ide o medzištvrťročný nárast 77 EUR/m². Podiel Bratislavského kraja na tomto raste je omnoho nižší, ako na začiatku roka (graf 2). Výrazne vzrástli príspevky Prešova, Žiliny, Nitry aj Banskej Bystrice, zatiaľ čo Košický kraj sa drží na číslach z posledných štvrt'rokov. Ceny sa tak už nachádzajú na úrovni o 2,4 % vyššej ako bolo maximum z roka 2022, teda ešte spreď obdobia zvyšovania úrokových sadzieb.

Priemerná cena bytov narástla o 72 EUR/m², čím sa dostala na úroveň o 4,4 % vyššiu ako v treťom štvrt'roku 2022 (3113 EUR/m²). Ich rast pritom v polovici roka mierne spomalil na 2,4 % (13,2 % medziročne). Ceny 4-izbových bytov zostali na hodnotách z predchádzajúceho štvrt'roka. Všetky ostatné typy bytov zdraželi, najviac 5-izbové (graf 3).

Priemerná cena domov vzrástla o 67 EUR/m² a dosiahla novú najvyššiu hodnotu 2098 EUR/m² (o 3,8 % vyššiu ako predošlý vrchol z roka 2022). Jej medzištvrťročný rast sa zrýchlil na 3,3 % (8,6 % medziročne).

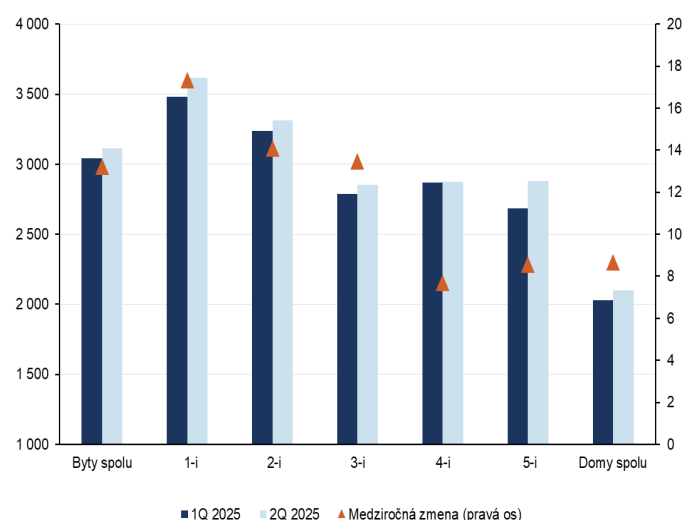
Počty ponukových inzerátov sa zvýšili aj v druhom štvrt'roku, kopírujú tak trend z roka 2024. Oproti prvému štvrt'roku ich bolo o 6,2 % viac, medziročne je ich počet však aj naďalej v mínuse (graf 4). Ponuka postupne rastie už druhý štvrt'rok za sebou. Vlani bol vývoj rovnaký, počas leta sa však rast zastavil. Podiel bytov na celkovej ponuke sa mierne zvýšil.

Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezентujú názory analytikov úseku menovej politiky a bankových obchodov (UMB). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici NBS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných sezónnych modelov.

Ceny nehnuteľností sú vyššie ako v roku 2022, rast v regiónoch dobieha Bratislavu | 5. 8. 2025

Graf 3

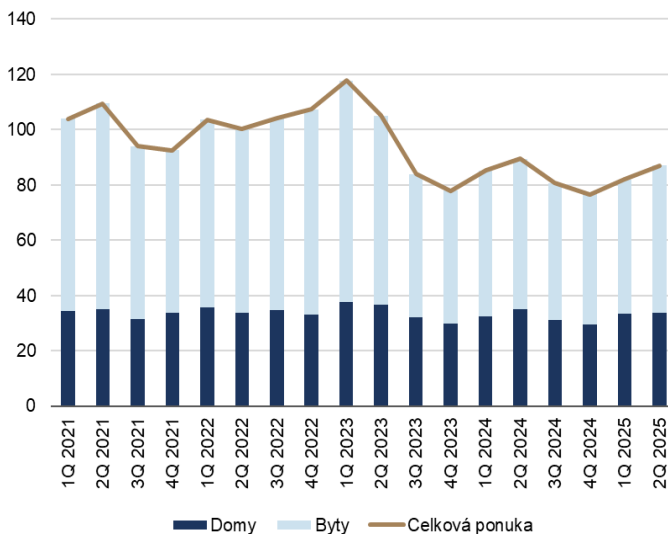
Vývoj priemernej ceny bytov a domov
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 4

Podiel bytov a domov na celkovej ponuke
(index 2021 = 100)



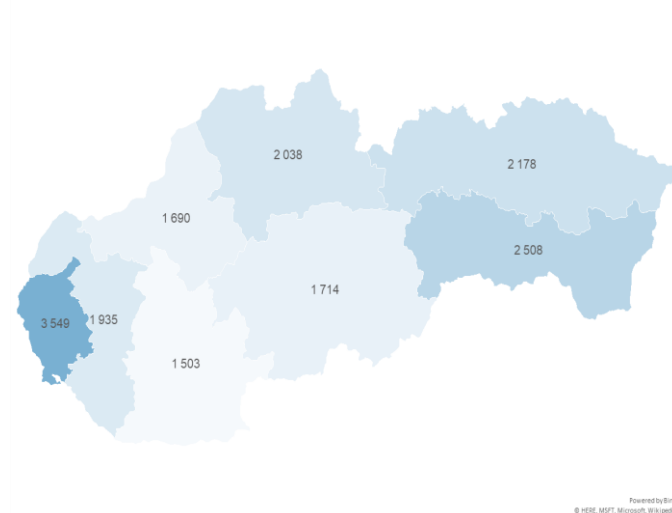
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Ceny nehnuteľností rástli v druhom štvrtroku vo všetkých krajoch (graf 6). Na začiatku roka 2025 zasiahlo zdražovanie nehnuteľností najmä Bratislavu a Košice. V druhom štvrtroku už ceny v Bratislavskom kraji vzrástli len mierne (1,8 %), zatiaľ čo ostatné regióny ho dobiehali. Najvýraznejší cenový rast registrujeme v Prešovskom (9,7 %) a Nitrianskom kraji (8,2 %). O viac ako 5 % však vzrástli ceny aj v Banskobystrickom, Žilinskom a už tretí štvrtrok za sebou aj v Košickom kraji.

K výraznému rastu cien v Prešovskom kraji dopomohlo predovšetkým zdražovanie bytov aj domov v okresoch Poprad a Prešov, ako aj rast cien domov v okrese Kežmarok. V Nitrianskom kraji potiahol priemernú cenu nahor rast cien bytov v okrese Nitra a rodinné domy v Nových Zámkoch.

Graf 5

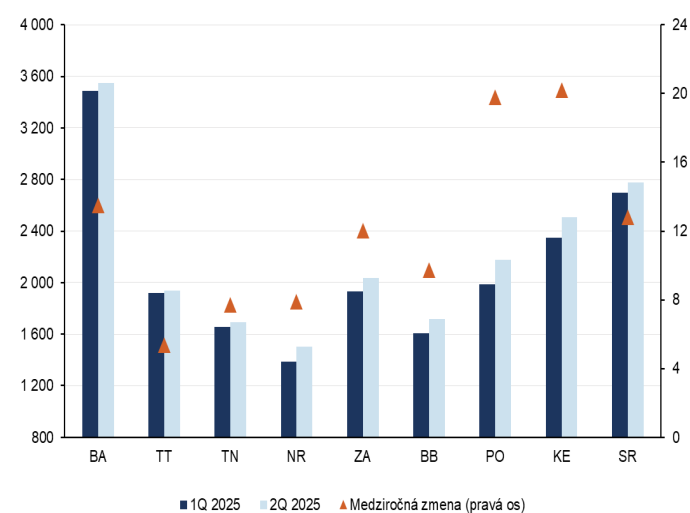
Ceny nehnuteľností po krajoch
(EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 6

Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



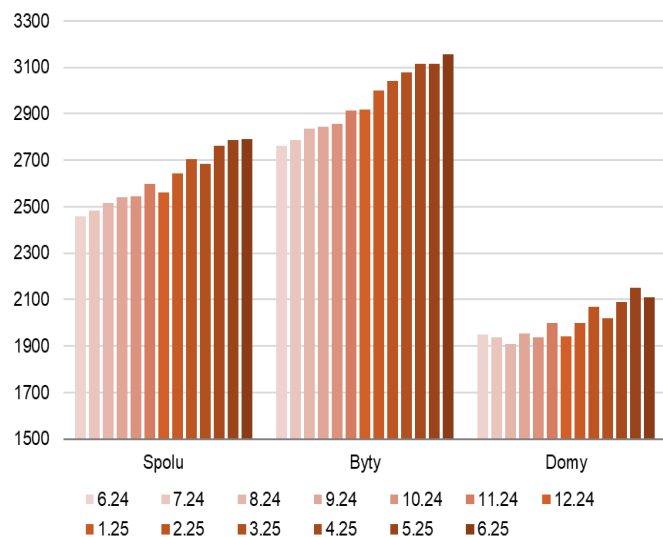
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Pohľad na mesačný vývoj cien nehnuteľností odhaľuje výraznejší rast najmä medzi marcom a aprílom (graf 7).

V máji pozorujeme len rast cien domov, naopak, v júni trh ťahali byty. Prírastok hypoték sa v priebehu druhého štvrťroka postupne približuje k vývoju cien nehnuteľností (graf 8). Nožnice medzi nimi, ktoré sa z technických príčin vytvorili na začiatku roka, sa však zatiaľ plne uzavrieť nepodarilo.

Graf 7

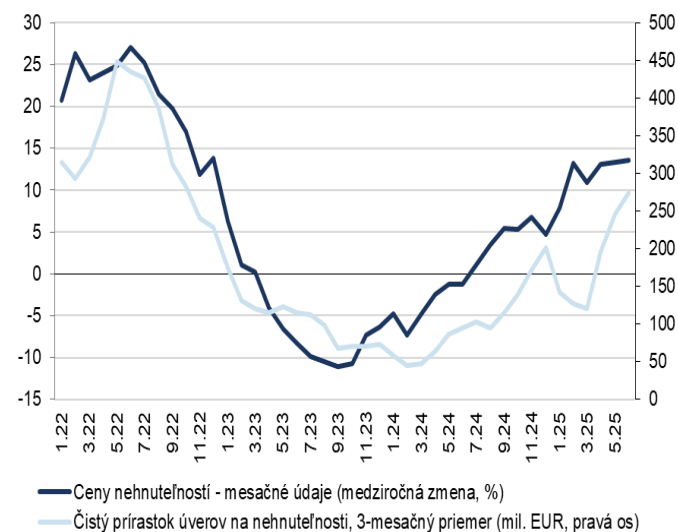
Ceny nehnuteľností po mesiacoch (úroveň v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS

Graf 8

Rast cien nehnuteľností a úvery na bývanie (medziročná zmena v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

Roman Vrbovský

info@nbs.sk