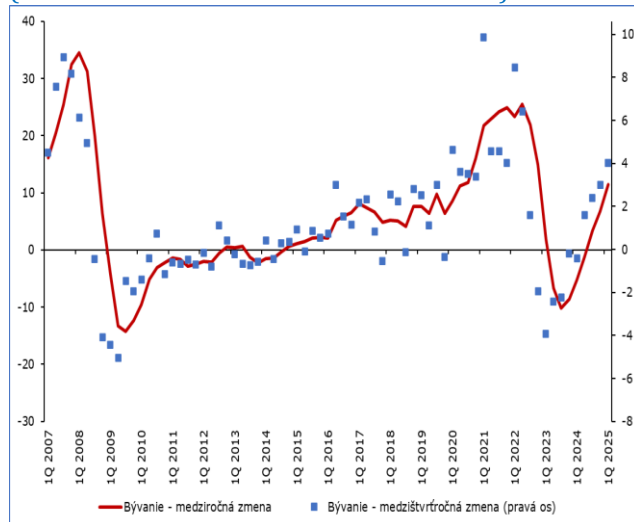


V úvode roka 2025 potiahli realitný trh ceny bytov v Bratislave

V prvom štvrtroku 2025 vzrástli ceny bývania o 4 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku. K najvýraznejšiemu zdražovaniu prišlo medzi decembrom a januárom a týkalo sa predovšetkým starších bytov. Ceny bytov sa už nachádzajú na vyššej úrovni ako v roku 2022. Regionálnemu pohľadu dominuje rast cien v Bratislave a Košiciach. V Nitrianskom a Žilinskom kraji evidujeme mierny pokles. Objem ponuky narástol prvý krát po troch štvrtrokoch poklesu, pribúdali najmä domy.

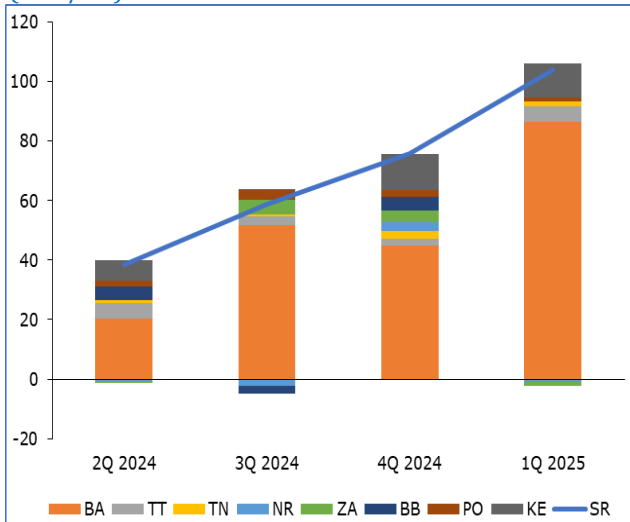
Na začiatku roka 2025 rast cien nehnuteľností zrýchlil na 4 % medzi štvrtrokmi. Medziročný rast ponukových cien sa vyšplhal na 11,4 % (graf 1), čo je čiastočne dané aj tým, že v prvom štvrtroku 2024 ešte ceny klesali. Priemerná cena nehnuteľností na bývanie vzrástla o 104 EUR/m², čo jej umožnilo dosiahnuť úroveň 2700 EUR/m². Hlavný podiel na cenovom raste v úvode roka pripadol na Bratislavský kraj (graf 2).

Graf 1 Vývoj priemernej ceny bývania
(medziročná a medzištvrtročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu
(EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

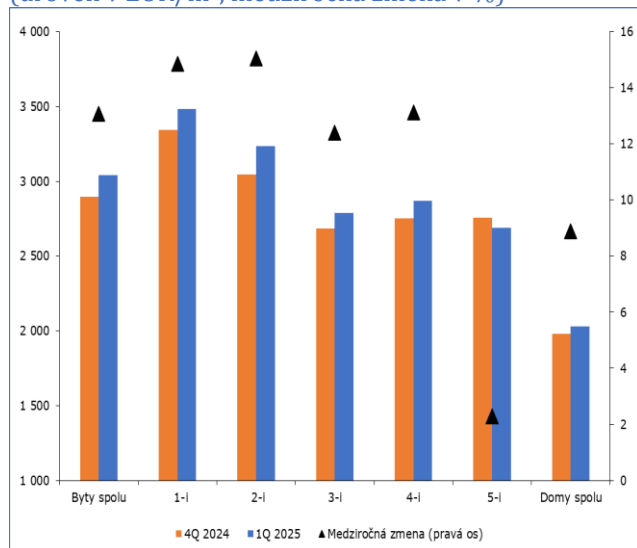
Priemerná cena bytov sa na začiatku roka 2025 dostala na doterajšie historické maximum 3041 EUR/m². Oproti predchádzajúcemu štvrtroku vzrástla o 5 % (13,1 % medziročne). V jednotkovom vyjadrení ide o nárast o 145 EUR/m². Najvýraznejšie rástli ceny 2-izbových

Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov úseku meny, štatistiky a výskumu (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici ÚMS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných sezónnych modelov.

bytov, zatiaľ čo 5-izbové byty zaznamenali miernu korekciu (graf 3). **Priemerná cena domov** sa zvýšila o 53 EUR/m², čo zodpovedá nárastu o 2,7 % medzi štvrťrokmi. Ceny domov tak rovnako ako byty zrýchlili svoj rast a dosiahli úroveň 2031 EUR/m².

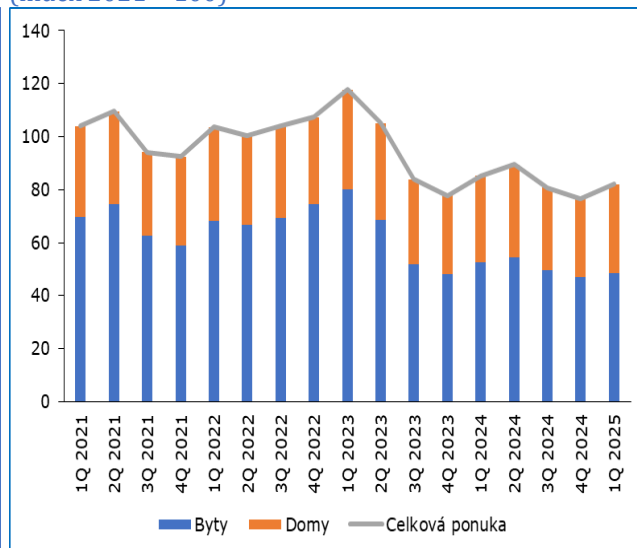
Ponuka nehnuteľností na bývanie sa počas prvých troch mesiacov roka 2025 zvýšila o 7 % (graf 4). Ide o prvý nárast objemu inzerátov po troch štvrťrokoch poklesu. Do ponuky vo výraznejšej miere pribúdali rodinné domy a ich podiel je tak najvyšší za posledné roky.

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

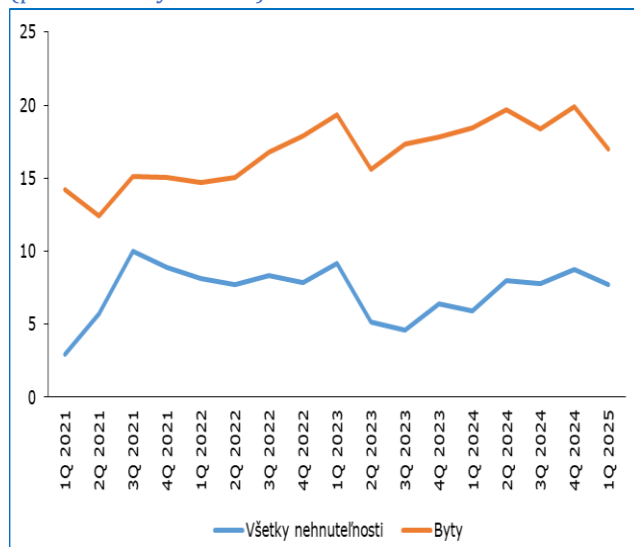
Percentuálny rozdiel medzi cenami novostavieb a starších nehnuteľností sa v prvom štvrťroku prekvapivo zmenšil (graf 5). So začiatkom roka 2025 bol spojený rast inflačných očakávaní – či už na strane spotrebiteľov alebo aj firiem v sektore stavebníctva¹. Z dôvodu zvyšovania DPH sme preto očakávali predovšetkým efekt do cien novostavieb, dáta však ukazujú iný vývoj. Na porovnanie, ceny nových bytov v našej databáze vzrástli o 3,4 %, zatiaľ čo staršie byty zdraželi až o 6 %.

Najvýraznejší cenový rast evidujeme opäť v Košickom kraji (5,7 %) a v Bratislavskom kraji len o niečo nižší (5,1 %) (graf 6). Rast cien potiahli predovšetkým byty v samotnej Bratislave a Košiciach. V Bratislave sa na cenovom náraste podieľali vo výraznejšej miere skôr staršie byty. Zdražovanie bytov neobišlo ani ďalšie mestá v týchto krajoch, či už Senec, Pezinok alebo Rožňavu, Gelnicu a Spišskú Novú Ves.

Na rozdiel od vývoja na konci predchádzajúceho roka však v prvom štvrťroku ceny v dvoch krajoch aj klesali, a to v Nitrianskom a Žilinskom (zhodne po -1 %). V Banskobystrickom kraji ceny nehnuteľností stagnovali.

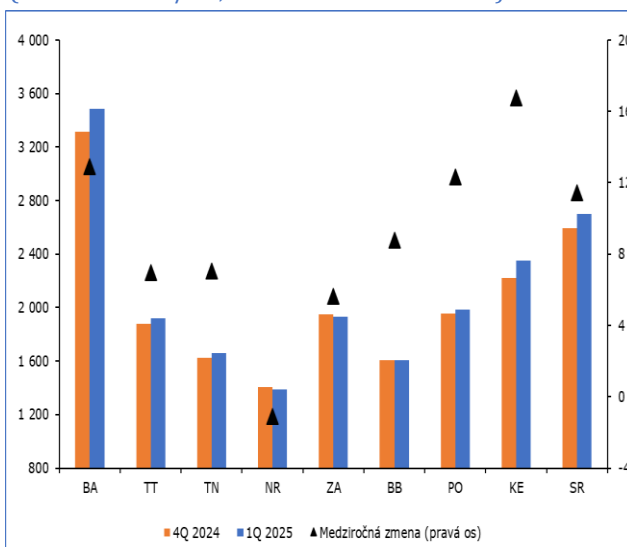
¹ Z prieskumov Európskej komisie [Business and consumer surveys](#)

Graf 5 Ceny novostavieb a starších nehnuteľností
(percentuálny rozdiel)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

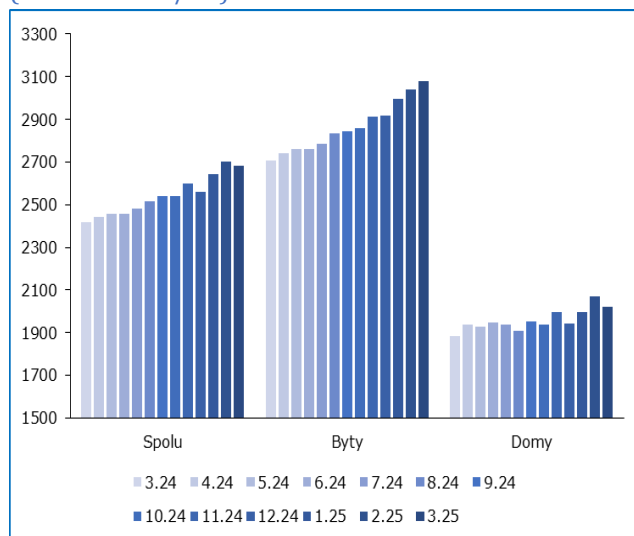
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

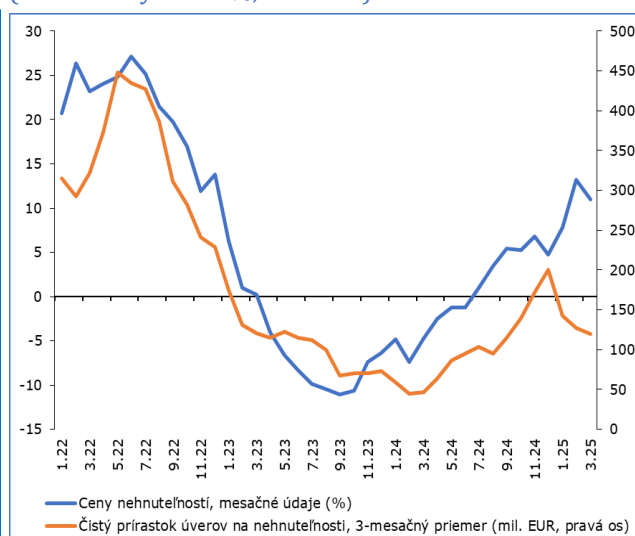
K najvýraznejšiemu cenovému skoku prišlo medzi decembrom a januárom (graf 7). Zdražovanie na začiatku roka zasiahlo v prvom rade byty. Ceny domov v marci zažili miernu korekciu, ktorej výsledkom bolo aj zmiernenie celkového cenového rastu. Technické problémy v úvode roka zbrzdili poskytovanie nových hypoték. Dôsledkom je roztvorenie nožníc medzi mesačným vývojom úverov a cien nehnuteľností (graf 8). Údaje o objeme podpísaných zmlúv a ponukových cenách však naznačujú, že dopyt na realitnom trhu zostáva silný.

Graf 7 Ceny nehnuteľností po mesiacoch
(úroveň v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS

Graf 8 Rast cien nehnuteľností a úvery na bývanie
(medziročný rast v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

Roman Vrbovský
info@nbs.sk