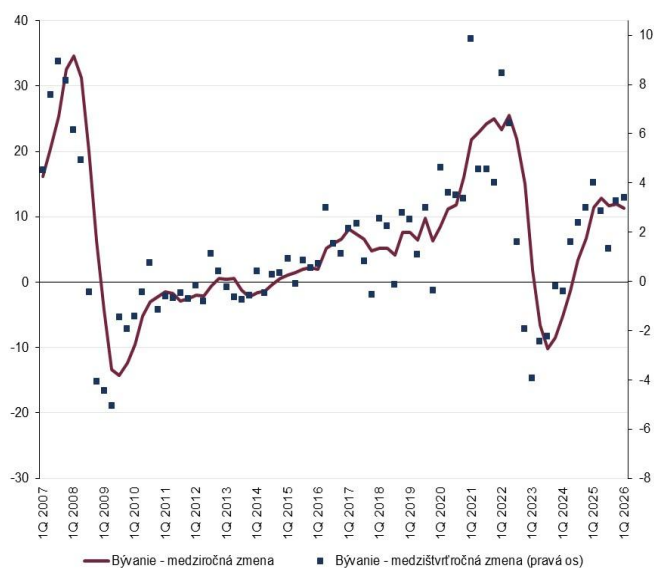


# Rast cien nehnuteľností zostáva na začiatku roka 2026 solídny

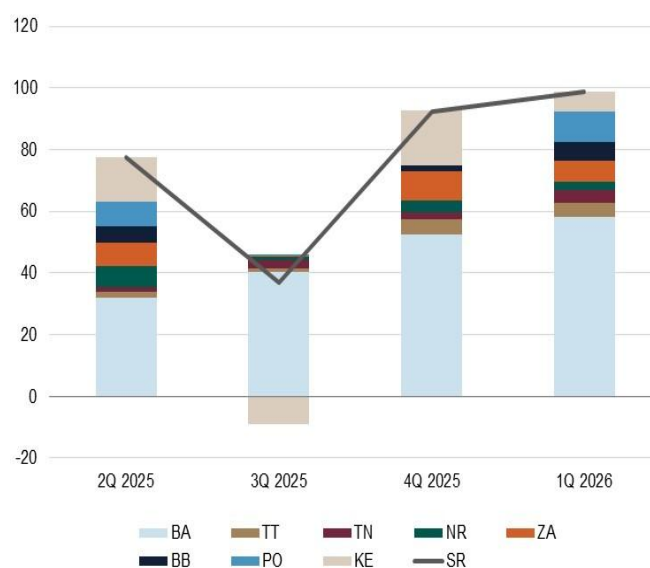
Ceny nehnuteľností na začiatku roka 2026 vzrástli o 3,4 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Rast zapríčinili výlučne byty, a to predovšetkým vo februári, zatiaľ čo ceny domov, aj ich ponuka, klesli. Nehnuteľnosti najvýraznejšie zdraželi v Prešovskom a Banskobystrickom kraji. Veľké výkyvy v mesačných údajoch naznačujú, že na trh sa vkráda neistota ohľadne budúceho vývoja, čomu zodpovedá aj slabší prírastok nových hypotekárnych úverov.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

**Graf 2**  
Dekompozícia zmeny ceny (EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Počas prvých troch mesiacov roka 2026 vzrástli ceny nehnuteľností oproti predchádzajúcemu štvrťroku o 3,4 % (graf 1) a ich medziročný rast sa nepatrne spomalil na 11,3 %. Priemerná cena nehnuteľností na bývanie dosiahla 3005 EUR/m<sup>2</sup>, čo je približne o 100 EUR/m<sup>2</sup> viac, než v závere vlaňajška. Príspevky Košického a Žilinského kraja k celkovej zmene ceny sa zmiernili, viditeľne však posilnil Prešovský a Banskobystrický kraj (graf 2).

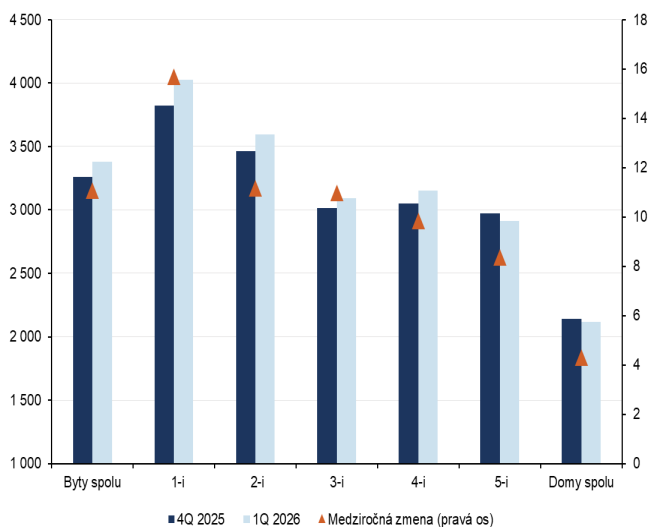
Priemerná cena bytov narástla v prvom štvrťroku 2026 o 3,5 % a v medziročnom porovnaní o 11,1 %. V eurách dosiahla 3378 EUR/m<sup>2</sup>, čo je o 115 EUR/m<sup>2</sup> viac ako na konci minulého roku (graf 3). Najvýraznejšie, o viac než 5 %, rástli ceny 1-izbových bytov, avšak ceny najväčších bytov už druhý štvrťrok po sebe mierne poklesli.

Trh s domami má za sebou slabší štvrťrok. Oproti predchádzajúcemu štvrťroku zlacneli o 21 EUR/m<sup>2</sup> na 2118 EUR/m<sup>2</sup> (graf 3). Medzištvrtročne ich ceny poklesli o 1 %, hoci v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka sú stále o 4,3 % vyššie.

Podiel domov na celkovej ponuke sa postupne znižuje už od polovice minulého roku (graf 4), pričom celkový počet inzerátov sa v prvom štvrťroku nemenil. Ak by pomer bytov a domov v ponuke zostal nezmenený, celkový rast cien by dosiahol len 2,5 %. Podiel novostavieb zostal stabilný, hoci o niečo nižší ako v predchádzajúcich rokoch.

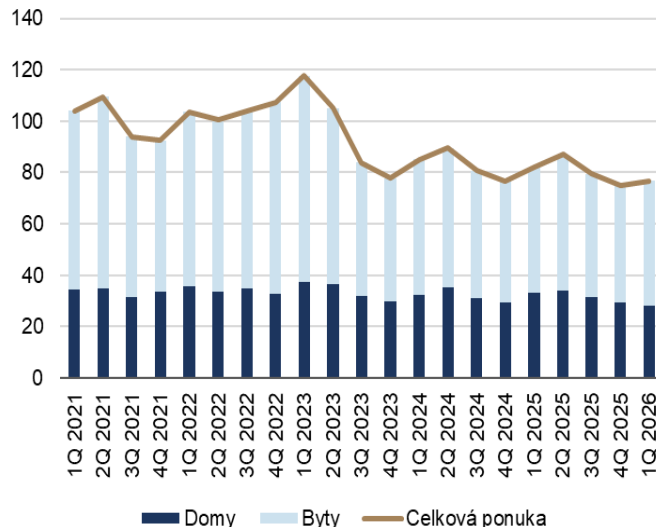
Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov úseku menovej politiky a bankových obchodov (UMB). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici NBS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím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

**Graf 3**  
**Vývoj priemernej ceny bytov a domov (úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročná zmena v %)**



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

**Graf 4**  
**Podiel inzerátov v krajoch na celkovej ponuke (%)**

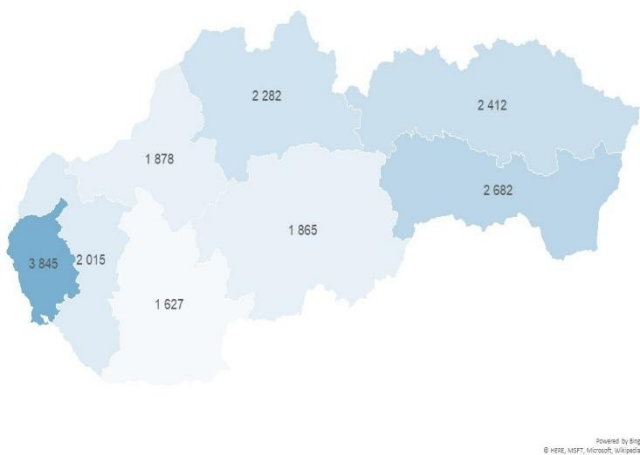


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

**Najvýraznejšie, až o 11 % medzištvrtročne, rástli ceny bývania v Prešovskom kraji (graf 6).** Medzi ďalšie nadpriemerne rýchlo rastúce regióny patria Banskobystrický (6,9 %), Trenčiansky (5,1 %) a Žilinský kraj (4,7 %). Nárast cien v Banskobystrickom kraji spôsobili najmä ceny bytov v okrese Banská Bystrica. V Trenčianskom kraji prispeli najviac okresy Ilava a Myjava, v Žilinskom to boli Martin a Liptovský Mikuláš. V žiadnom z ôsmich krajov ceny neklesli.

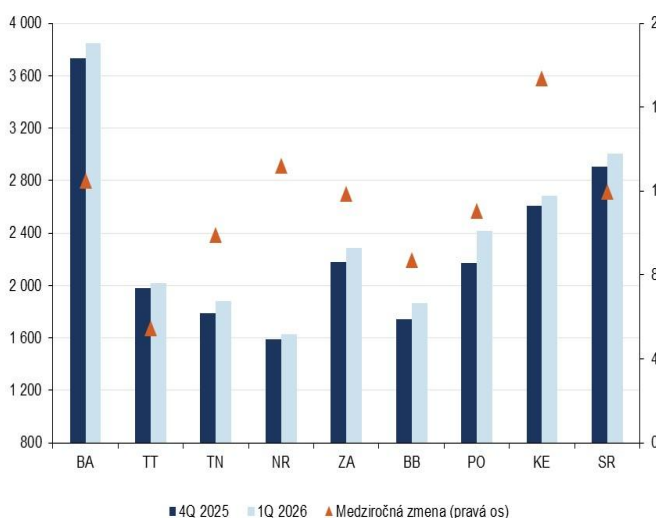
Cenový vývoj v Prešovskom kraji je rozkývaný, po dvoch štvrtrokoch minimálnych zmien prišiel skokový rast. Detailnejšia analýza naznačuje, že ide o zmenu štruktúry ponuky. Lacnejšie nehnuteľnosti z inzerátov sa vypredali a v ponuke zostali skôr tie drahšie. Výrazný nárast cien bytov vidíme v okresoch Poprad a Prešov, a to aj keď vylúčime turistické destinácie ako Štrba či Vysoké Tatry.

**Graf 5**  
**Ceny nehnuteľností po krajoch (EUR/m<sup>2</sup>)**



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

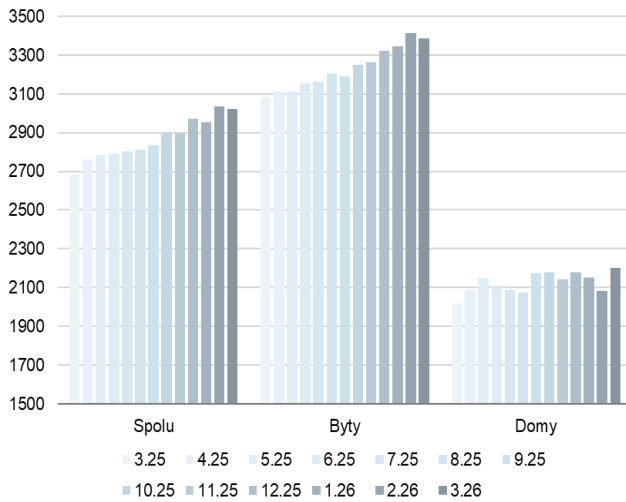
**Graf 6**  
**Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch (úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročná zmena v %)**



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

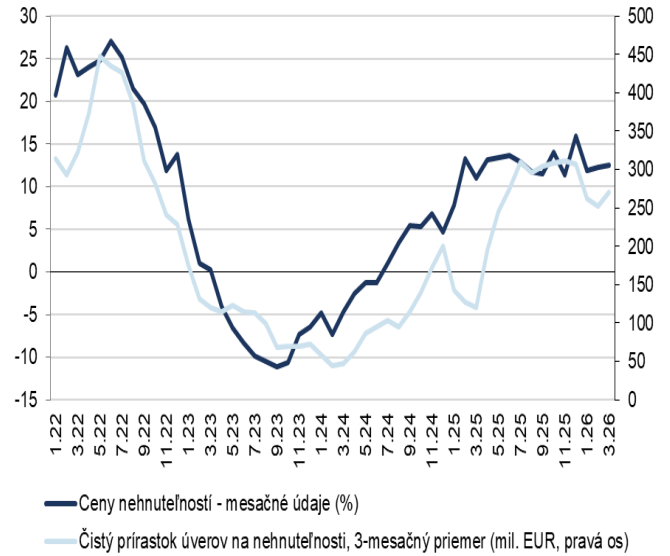
Vývoj naprieč jednotlivými mesiacmi prvého štvrťroka charakterizujú značné cenové výkyvy (graf 7). V januári prišlo na realitnom trhu po veľmi silnom decembri mierne ochladenie. Vo februári výrazne narástli ceny bytov, zatiaľ čo domy pokračovali v poklese a v marci bola situácia presne opačná. Z agregátnych čísel za štvrťrok to teda vyzerá, že na začiatku roku 2026 pokračujeme jednoducho tam, kde sme v roku 2025 skončili. Výrazné mesačné výkyvy však môžu byť znakom nejednoznačnosti očakávaní ohľadne budúceho vývoja. Zvýšená neistota môže byť dôvodom, prečo v prvých troch mesiacoch klesá objem nových hypoték aj napriek tomu, že úrokové sadzby sa nemenili (graf 8).

Graf 7  
Ceny nehnuteľností po mesiacoch (úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: United Classifieds, NARKS

Graf 8  
Ceny nehnuteľností a úvery na bývanie (medziročná zmena v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

Roman Vrbovský  
[info@nbs.sk](mailto:info@nbs.sk)