

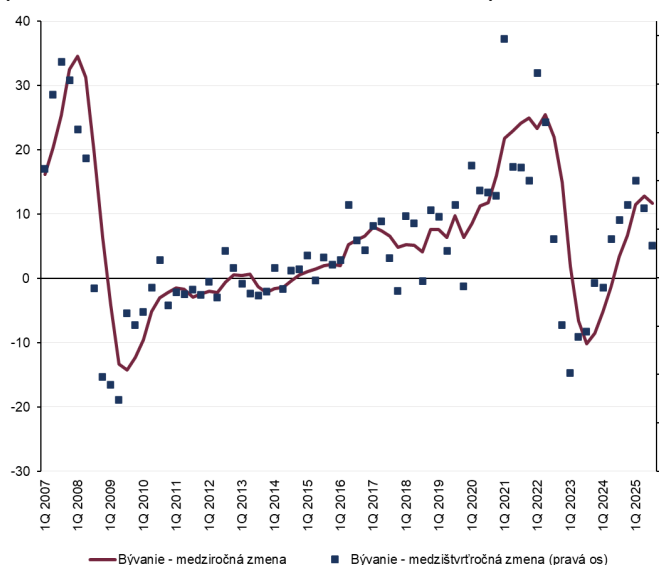
Realitný trh v lete mierne pribrzdil

Rast ponukových cien nehnuteľností v priebehu roka postupne spomaľuje, v treťom štvrtroku dosiahol 1,3 %. Potiahli ho takmer výlučne ceny bytov, zatiaľ čo ceny rodinných domov sa do zelených čísiel dostali len v mesiaci september. Rast cien pozorujeme skôr na západe Slovenska, najmä v Trenčianskom a Bratislavskom kraji. V Košickom kraji, naopak, dochádza po dlhšom období výrazného rastu k poklesu cien. Inzerátov bolo menej, ide však o typický vývoj počas letných mesiacov.

V treťom štvrtroku 2025 ponukové ceny nehnuteľností vzrástli v porovnaní s predchádzajúcimi tromi mesiacmi o 1,3 %, čo bol v tomto roku zatiaľ najslabší výsledok. Aktuálny medzištvrťročný rast zodpovedá približne dlhodobému priemeru. Medziročne sú ceny vyššie o 11,7 % (graf 1). Priemerná cena bývania vzrástla zhruba o 37 EUR/m² na úroveň 2814 EUR/m². Po menšej pauze v predchádzajúcom štvrtroku opäť dominantnú rolu v celkovom raste priemernej ceny zohráva Bratislavský kraj (graf 2), naopak, vplyv Košického kraja je po troch štvrtrokoch negatívny.

Graf 1

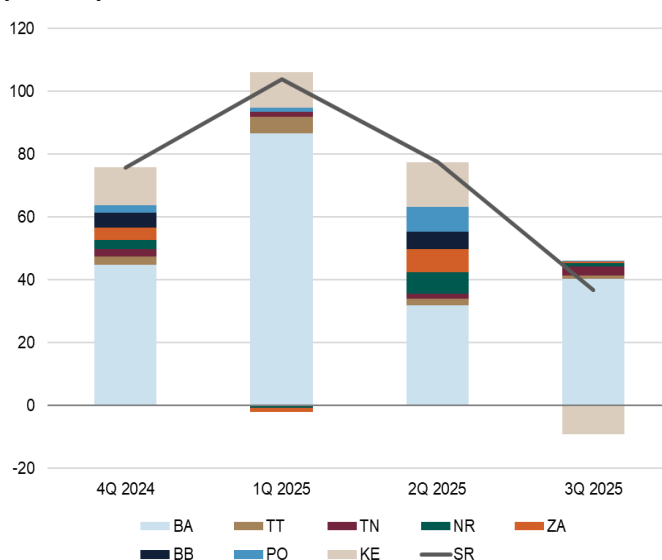
Vývoj priemernej ceny bývania
(medziročná a medzištvrťročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 2

Dekompozícia zmeny ceny
(EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Priemerná cena bytov vykazuje nárast o 2 % (12,8 % medziročne) na 3177 EUR/m². Za štvrtrok byty zdraželi v priemere o 64 EUR/m², pričom rástli ceny všetkých typov bytov, najvýraznejšie 1-izbové a 5-izbové (graf 3).

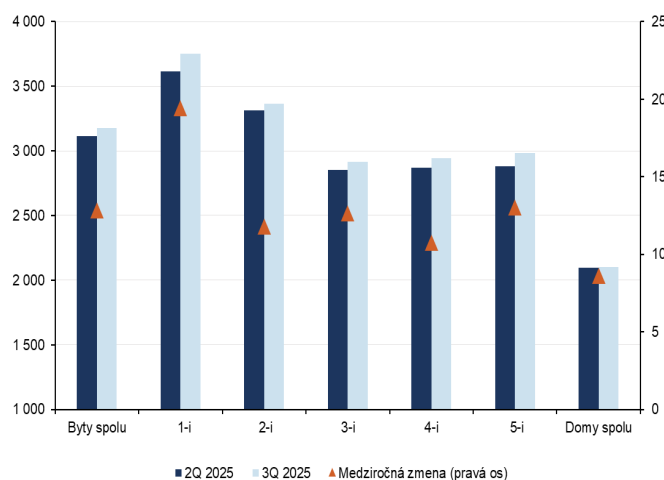
Priemerná cena domov sa v porovnaní s minulým štvrtrokom prakticky nezmenila. Jej aktuálna úroveň dosahuje 2101 EUR/m², medziročne je však vyššia o 8,6 %.

Počet inzerátov počas letných mesiacov podľa očakávaní poklesol. Celkový objem inzerátov sa znížil o 8,7 %, počet ponúkaných nehnuteľností sa tak zosunul na úroveň z konca minulého roka (graf 4). Ide však o typický vývoj opakujúci sa vždy počas tretieho štvrtroka, jedinou výnimkou za posledné roky bol rok 2022. Podiel bytov na celkovej ponuke sa mierne znížil.

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.

Graf 3

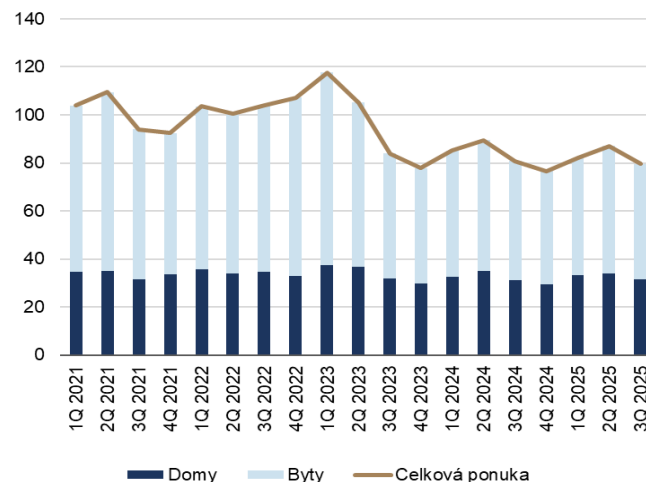
Vývoj priemernej ceny bytov a domov
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 4

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

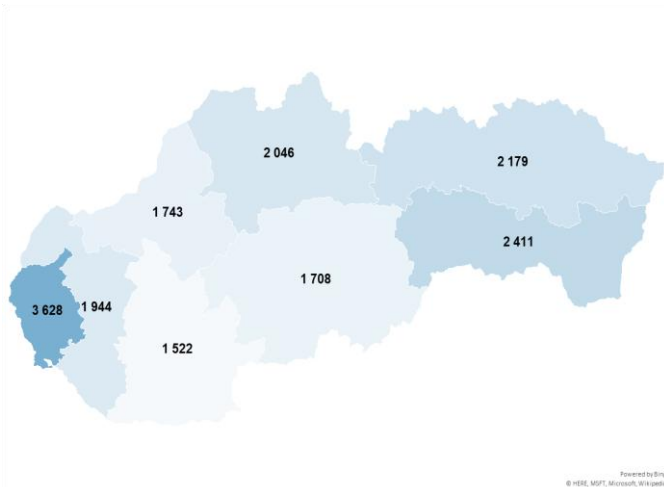
Z regionálneho pohľadu bol rast cien nehnuteľností v treťom štvrtroku výraznejší najmä v západnej časti krajiny (graf 6). Vlastné bývanie zdraželo najviac v Trenčianskom (3,2 %), Bratislavskom (2,2 %) a Nitrianskom kraji (1,3 %). V Košickom kraji, kde tri štvrtroky rástli ceny viac než päťpercentným tempom, evidujeme počas leta 2025 pokles o 3,9 %. Ceny mierne poklesli aj v Banskobystrickom kraji (-0,4 %).

V Trenčianskom kraji priemernú cenu potiahol zdraženie bytov v okrese Trenčín a domov v Novom Meste nad Váhom. Na rast cien bývania v Bratislave mali najvýraznejší vplyv Ružinov a Nové Mesto.

V Košickom kraji klesali najmä ceny domov, predovšetkým mimo samotného mesta Košice. Určité zlacnenie domov však evidujeme aj v okrese Košice IV. Pomerne rozkolísaný bol vývoj v Banskobystrickom kraji, kde smerom k vyššej priemernej cene tlačili domy v Banskej Bystrici a byty v Detve, zatiaľ čo naopak pôsobili domy vo Zvolene a byty v Brezne.

Graf 5

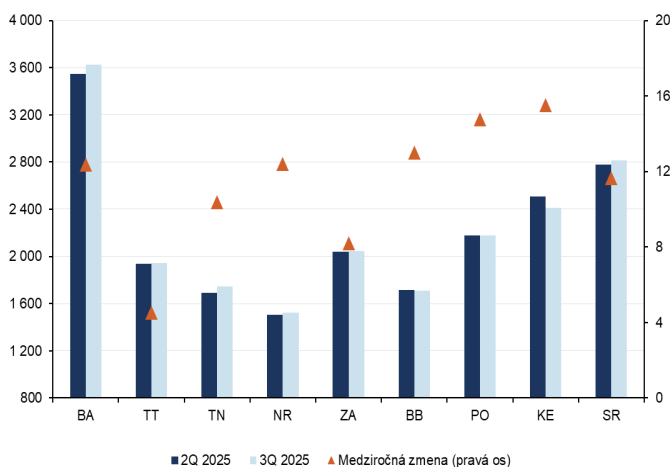
Ceny nehnuteľností po krajoch
(EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 6

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

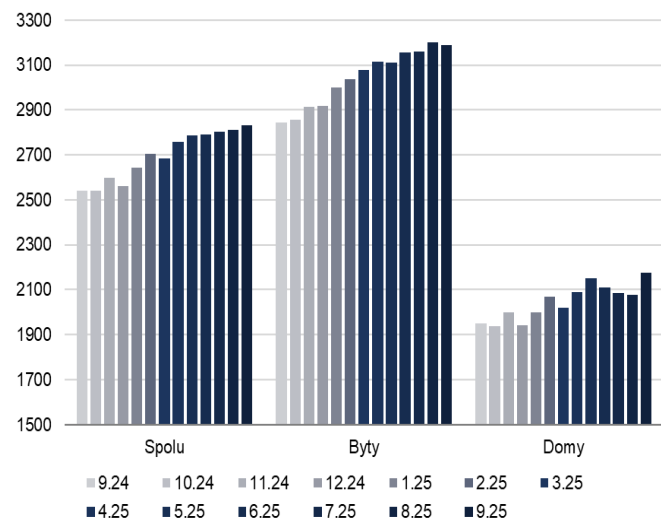


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Mesačný vývoj cien nehnuteľností je v súlade s aktuálnym objemom úverovania (graf 8). Bytom sa darilo predovšetkým na prelome júla a augusta, v septembri mierne spomalili (graf 7). Ceny domov väčšinu štvrťroka mierne klesali a až v poslednom mesiaci poskočili smerom nahor. Pokles cien v Košickom kraji sa takmer celý odohral medzi júnom a júlom, vo zvyšných mesiacoch ceny už len stagnovali.

Graf 7

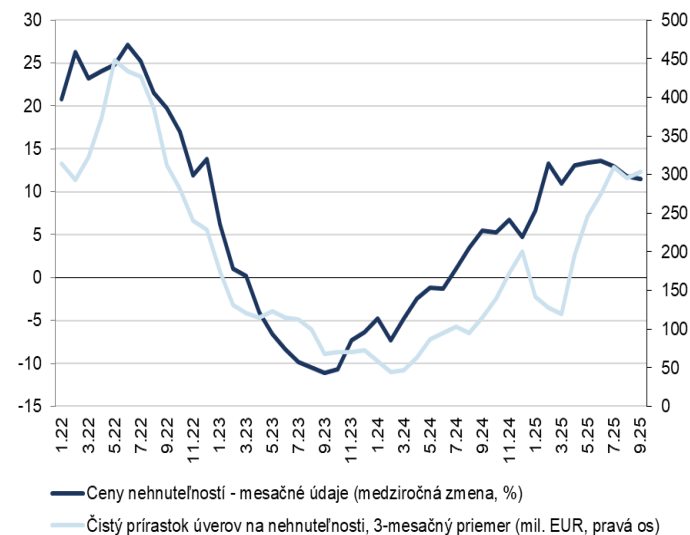
Ceny nehnuteľností po mesiacoch (úroveň v EUR/m²)



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