

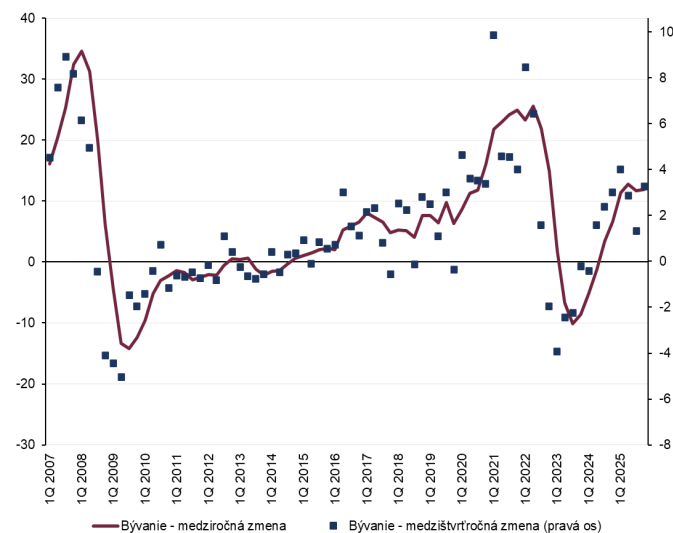
V roku 2025 bývanie zdraželo o 12 %

Oživenie na realitnom trhu, ktoré sa naštartovalo v polovici roka 2024, neutíchlo ani v závere vlaňajška. Ponukové ceny nehnuteľností v poslednom štvrtroku 2025 mierne zrýchlili svoj rast na 3,3 %, pričom ich potiahlo najmä výraznejšie zdraženie bytov. S výnimkou Prešovského kraja sa ceny bývania zvýšili na celom Slovensku, najviac v Košiciach, kde silný nárast kompenzoval predošlý prepád. Obrat na trhu je najlepšie čitateľný z celoročných čísel: v roku 2025 ceny vzrástli o 12 %, kým v roku 2024 o menej než percento.

Rast cien nehnuteľností na konci roka 2025 sa mierne zrýchlil medzi štvrtrokmi na 3,3 % (graf 1). V medziročnom vyjadrení ide o nárast o 12 % a rovnaký je aj priemerný nárast za celý minulý rok. Priemerná cena bývania medzi rokmi vzrástla o takmer 300 EUR/m² a dosiahla hodnotu¹ 2800 EUR/m². Najvýraznejšie k nárastu prispeli Bratislavský a Košický kraj (graf 2). Na rozdiel od predchádzajúcich rokov vlni žiadny z krajov cenový vývoj netlmil.

Graf 1

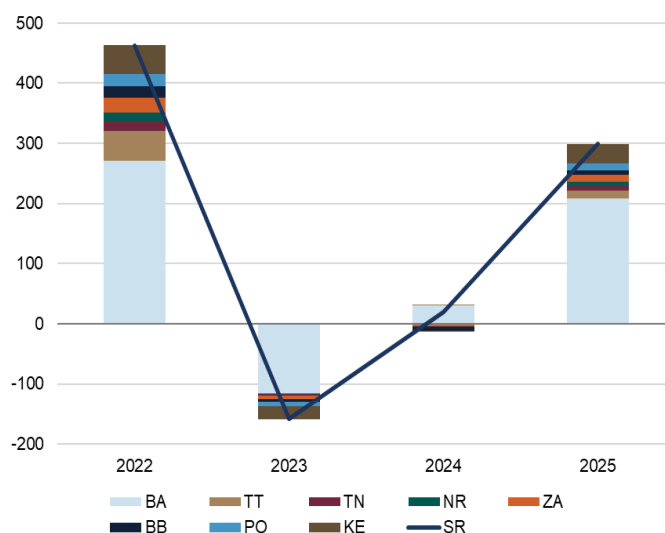
Vývoj priemernej ceny bývania
(medziročná a medzištvrtročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 2

Dekompozícia zmeny ceny (EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Priemerná cena bytov uzavrela posledný štvrtrok 2025 na úrovni 3262 EUR/m². V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom je o 86 EUR/m², resp. 2,7 % vyššia (medziročne 12,7 %). Dарило sa najmä cenám dvoj- až štvorzbových bytov (graf 3), ceny najväčších bytov stagnovali.

Ceny domov sa na konci roka vrátili k rastu, zdraželi o 38 EUR/m² (1,8 % medzištvrtročne). Ich priemerná cena dosahuje hodnotu 2139 EUR/m² a oproti rovnakému obdobiu v minulom roku je vyššia o 8,1 %.

Podiel Bratislavského kraja na celkovej ponuke vykazuje v priebehu posledných piatich rokov jednoznačný klesajúci trend (graf 4). V číselnom vyjadrení podiel poklesol z 36 % v roku 2021 na 30 % v roku 2025. Naopak, mierne rastúci trend vidieť v Trnavskom, Trenčianskom, Prešovskom a čiastočne aj v Nitrianskom kraji.

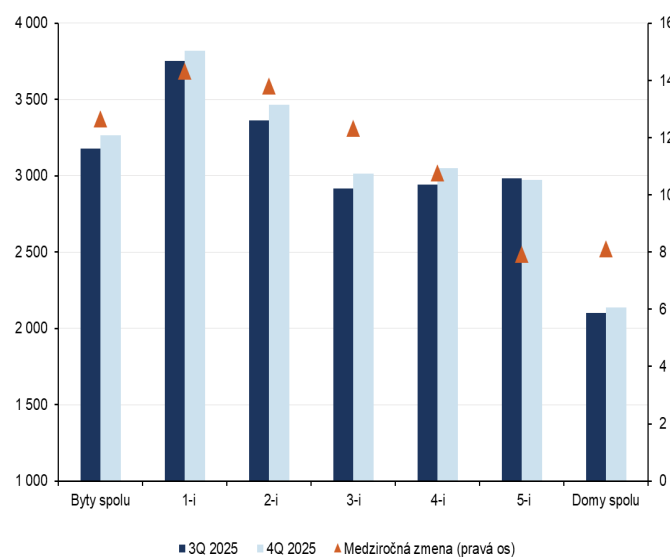
Zmeny v zložení inzerátov podľa typu bytu sú relatívne malé. Od roka 2023 si mierne priplesili 3-izbové byty, a to najmä na úkor 1-izbových. Postupne však rastie podiel domov na celkovej ponuke, pričom za rok 2025 dosiahol päťročné maximum 40 %.

¹ Konkrétne v 4. štvrtroku 2025 dosahuje priemerná cena nehnuteľností na bývanie 2906 EUR/m². V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom je to o 92 EUR/m² viac.

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

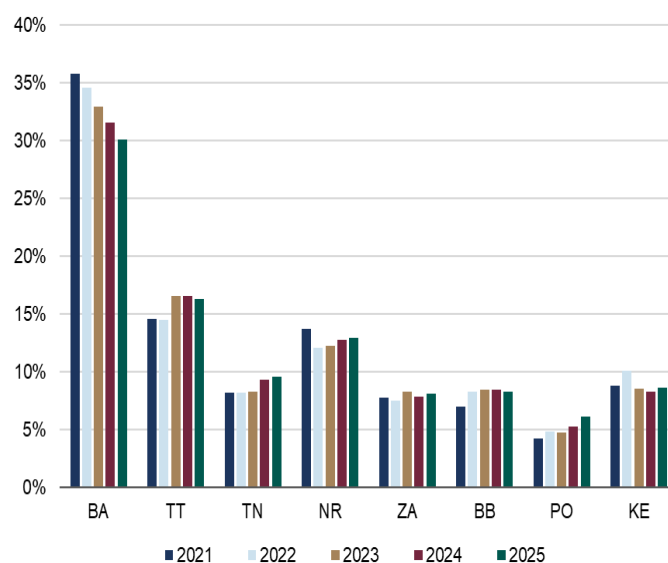
Vývoj priemernej ceny bytov a domov
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 4

Podiel inzerátov v krajoch na celkovej ponuke (%)



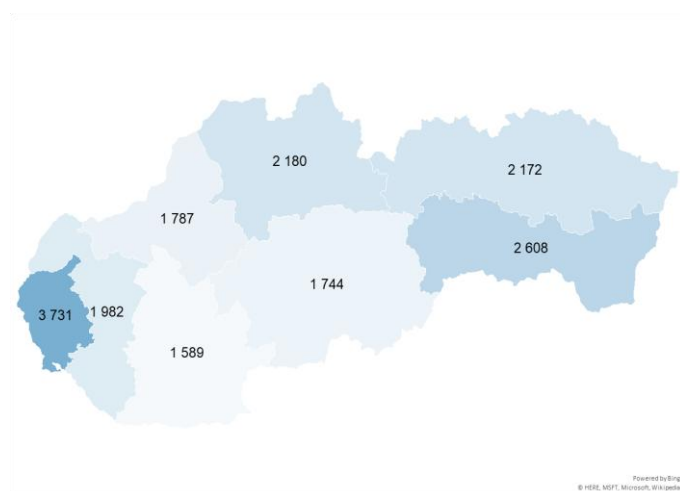
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Košický kraj sa po korekcii v minulom štvrtroku vrátil k výraznému rastu, ceny poskočili na konci roka o 8,2 % (graf 6). Druhým najrýchlejšie rastúcim krajom bol Žilinský (6,5 %), za ním nasleduje Nitriansky (4,4 %). V Prešovskom ako jedinom z ôsmich krajov ceny veľmi mierne poklesli (-0,3 %).

V Košickom kraji rástli predovšetkým ceny bytov v okresoch Košice I, II a IV. Rast cien v Žilinskom kraji potiahli najmä ceny domov, ale v menšej miere aj bytov v okrese Žilina. Aj v Nitrianskom kraji sa zdražovanie týkalo predovšetkým krajského mesta. V Prešovskom kraji sa darilo najmä bytom v okrese Poprad, to však nestačilo vykompenzovať relatívne slabý vývoj v ostatných okresoch.

Graf 5

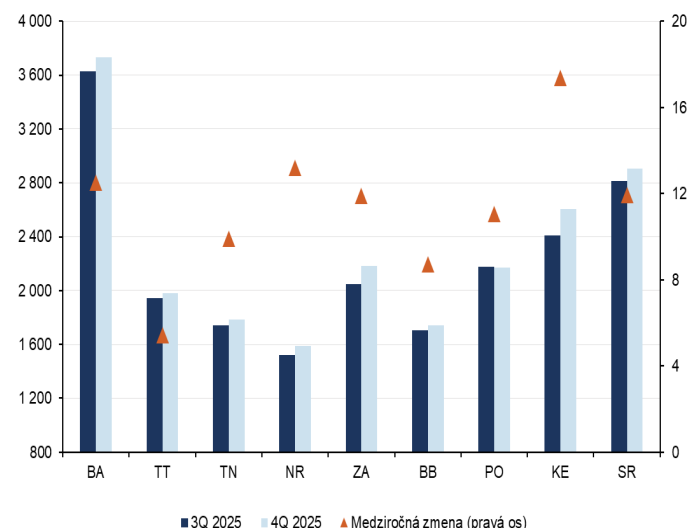
Ceny nehnuteľností po krajoch (EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 6

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



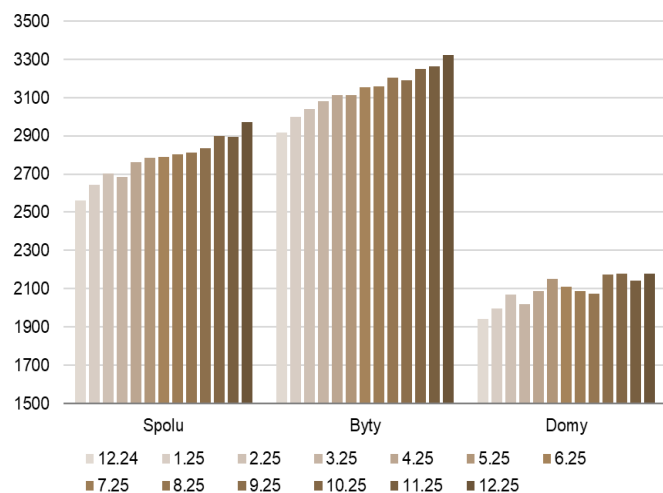
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Ceny bytov rástli počas všetkých mesiacov štvrtého štvrťroka (graf 7), zatiaľ čo v prípade domov nastal v novembri mierny pokles. Najvyšší rast cien nehnuteľností sme zaznamenali v decembri, no týkal sa tradične menšej ponuky v poslednom mesiaci roka. Na vývoj v celom štvrtom štvrťroku mal teda najvýraznejší vplyv október. Pokles cien v Prešovskom kraji nastal medzi októbrom a novembrom, keď z ponuky vypadlo väčšie množstvo novostavieb.

Dopyt po hypotékach pokračuje naďalej ruka v ruke s rastom cien nehnuteľností (graf 8).

Graf 7

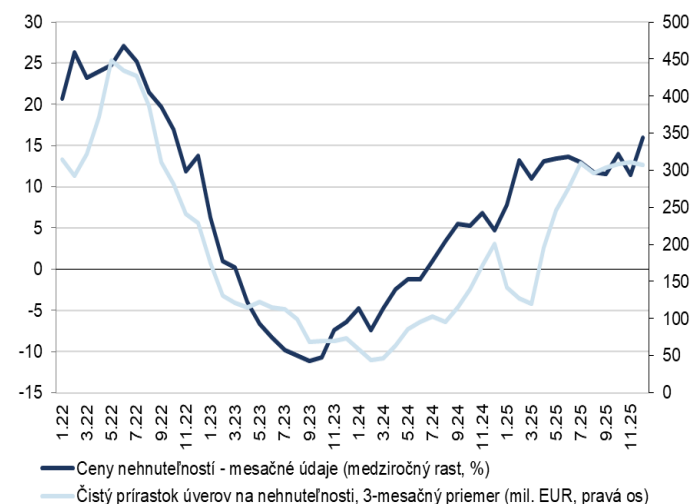
Ceny nehnuteľností po mesiacoch (úroveň v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS

Graf 8

Ceny nehnuteľností a úvery na bývanie (medziročný rast v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

Roman Vrbovský
info@nbs.sk