

Indexy cien nehnuteľností určených na bývanie v 1. štvrtroku 2025 – revízia

Posledná aktualizácia: 16.03.2026 | Počet zobrazení: null



Vydavateľ: null

Tematická oblasť: null

Okruh: null

Dátum publikovania: 16.06.2025

Cenynehnuteľností na bývanie v 1. štvrtroku po revízii dát medziročne vzrástli o vyše 12 %

Realizačné ceny nehnuteľností v úvode roka 2025 vzrástli medzičtvrtálne o 2 %, medziročné tempo rastu bolo dvojciferné. Revidované dáta potvrdili výraznejšie rasty cien v porovnaní s úvodom roka 2024 najmä na regionálnej úrovni. Ceny v krajoch medziročne vzrástli od 13 % do 19 % v celkovo 4 z 8 krajov Slovenska.

Realizačné ceny nehnuteľností na Slovensku v 1. štvrtroku 2025 **medzičtvrtálne** vzrástli v priemere o 2,1 %. Bolo to o niečo nižšie tempo rastu ako predbežne zverejnil ŠÚ SR na konci mája. Tempo rastu cien bolo súčasne pomalšie ako vo 4. štvrtroku 2024. K výsledku prispelo predovšetkým zvýšenie cien **novýchnehnuteľností**¹⁾ o 2,8 %, **existujúcim nehnuteľnostiam**²⁾ vzrástli ceny pomalšie, a to o 2,0 %.

Štatistický úrad SR zverejnil v termíne podľa Kalendára prvého zverejnenia 30. mája predbežné dáta o vývoji cien nehnuteľností v 1. štvrtroku 2025, ktoré boli získané z náhradného zdroja (s použitím inzertných cien z realitných internetových portálov). Následne 16. júna 2025 zverejnil **revidované dáta**³⁾ ako realizačné ceny z tradičného zdroja – z katastra nehnuteľností.

Revízia súčasne výraznejšie prepísala predbežné hodnoty o vývoji cien v jednotlivých krajoch Slovenska. Rast predajných cien v medzičtvrtálnom porovnaní bol zaznamenaný v 7 z 8 krajov Slovenska, teda vo všetkých regiónoch s výnimkou Košického kraja. Ceny po revízii v priemere za všetky nehnuteľnosti vzrástli od 0,4 % v Bratislavskom kraji po 4,9 % v Trnavskom kraji. Vo väčšine regiónov dynamickejšie rástli ceny existujúcich nehnuteľností ako novostavieb. Opačný trend, kedy vyššie tempo rastu zaznamenali práve nové nehnuteľnosti zaznamenal Bratislavský a Banskobystrický kraj. Tempo rastu ako pri existujúcich, tak aj pri nových nehnuteľnostiach však ani v jednom z regiónov medzičtvrtálne neprekročilo hranicu 6 %.

Vývoj cien nehnuteľností v medziročnom porovnaní

Aktuálne po revízii cien nehnuteľností v 1. štvrtroku 2025 na Slovensku vzrástli medziročne o 12,2 %. Aj po revízii platí, že išlo o najvyššiu dynamiku od 3. štvrtroku 2022. Výraznejšie aktuálne **medziročné** zdražovanie zaznamenali existujúce nehnuteľnosti (+ 12,4 %), pri nových nehnuteľnostiach rástli ceny pomalšie (+ 11,2 %).

Revízia aj pri medziročnom vývoji výraznejšie prepísala predbežné dáta o vývoji v regiónoch Slovenska. Realizačné ceny medziročne vzrástli vo všetkých 8 krajoch, a to od 7,3 % v Trnavskom kraji do 18,5 % v Nitrianskom kraji. Dvojciferné tempo rastu zaznamenali tiež Prešovský, Bratislavský a Žilinský kraj. Vo väčšine krajov rástli rýchlejšie ceny existujúcich nehnuteľností, nad úrovňou 15 % rastu to bolo v Bratislavskom, Žilinskom a Nitrianskom kraji. Rast cien nových nehnuteľností prekonal hranicu 15 % len v Bratislavskom a Trenčianskom kraji.

V dlhodobom porovnaní sa domy a byty na Slovensku v 1. štvrtroku 2025 predávali za dvojnásobnú cenu ako v priemere počas roka (2010 bazická zmena + 100,5 %). Nárast cien sa líšil podľa typu nehnuteľnosti, v priebehu 14 rokov ceny nových

nehnutelností vzrástli o viac ako 70 %, ceny existujúcich nehnuteľností o 115 %.

- 1) nové nehnuteľnosti sú nehnuteľnosti, ktorých prvý zápis do katastra nehnuteľností bol vykonaný pred menej ako tromi rokmi
- 2) existujúce nehnuteľnosti sú nehnuteľnosti, ktorých prvý zápis do katastra nehnuteľností bol vykonaný pred viac ako tromi rokmi
- 3) Štatistický úrad SR zverejnil 16. 6. 2025 revidované dáta o cenách nehnuteľností určených na bývanie za 1. štvrtrok 2025, ktoré nahradili predbežné výsledky s inzertnými cenami z náhradného zdroja

Zdroj údajov databáza DATAcube:

- Indexy realizačných cien nehnuteľností [\[sp1002qs\]](#)
- Indexy realizačných cien nehnuteľností - regionálne, štvrťročne [\[sp3801qr\]](#)

Výstupy k téme realizačné ceny nehnuteľností:

Údaje o realizačných cenách nehnuteľností čerpá Štatistický úrad SR zo zmlúv evidovaných v [katastri nehnuteľností](#). Ide o ceny z reálne uskutočnených predajov, ktoré eviduje kataster (databázu spravuje Úrad geodézie, kartografie a katastra SR/UGKK SR). **Zdroj údajov** zahŕňa všetky transakcie predaja nehnuteľností zapísané v danom štvrtroku do katastra. Štatistický úrad SR zverejňuje dáta o vývoji cien nehnuteľností štvrťročne vo forme indexov rastu a poklesu na úrovni SR a 8 krajov v členení aj na existujúce a nové (prvý zápis do katastra bol vykonaný v priebehu posledných 3 rokov) nehnuteľností, v súhrne za byty a domy.

Štatistiky k cenám nehnuteľností na bývanie zverejňuje štvrťročne aj Národná banka Slovenska (NBS), pracuje s **ponukovými cenami najmä z inzercie**. Získava ich z **Cenovej mapy nehnuteľností** vytváranej vybranými subjektami realitného trhu.

Vydal:

Štatistický úrad SR
Lamačská cesta 3/C
P.O. Box 67
840 00 Bratislava 4
Slovenská republika

Hovorca:

tel. +421 2 50 236 553
e-mail: hovorca@statistics.sk

Sociálne siete :



Informačný servis:

tel. +421 2 50 236 339
+421 2 50 236 335
e-mail: info@statistics.sk

Upozornenie: Pri uverejnení celej informatívnej správy alebo jej časti prosíme uviesť zdroj informácií Štatistický úrad Slovenskej republiky. Štatistický úrad SR tvorí kvalitné štatistiky užitočné pre spoločnosť podľa 16 zásad týkajúcich sa inštitucionálneho prostredia, štatistických procesov a výstupov podľa Kódexu postupov pre európsku štatistiku.