

## Indexy cien nehnuteľností určených na bývanie v 3. štvrtroku 2025

Last update: 28.11.2025 | Počet zobrazení: null



Publisher: Štatistický úrad SR

Topic: Demografia a sociálne štatistiky

Domain: Obyvateľstvo a migrácia

Publish Date: 28.11.2025

### Nehnutelnostina bývanie sa predávali výrazne drahšie ako pred rokom, tempo rastu cien bolo rekordné za 12 kvartálov

Realizačné ceny nehnuteľností v druhej polovici roka zdynamizovali svoje tempo rastu, medzikvartálne si pripísali 5 %, medziročne až vyše 13 %. Výraznejší vplyv malo zdražovania existujúcich teda starších nehnuteľností. Z regionálneho hľadiska o viac ako o pätinu za rok narástli ceny domov a bytov v Banskobystrickom a Nitrianskom kraji.

Realizačné ceny nehnuteľností na Slovensku v 3. štvrtroku 2025 **medzikvartálne** vzrástli v priemere o 4,9 %. Bolo to mierne vyššie tempo ako v predošlých dvoch štvrtrokoch tohto roka, kedy bol rast cien miernejší a to len nad úrovňou 2 %. K aktuálnemu výsledku prispelo predovšetkým zvýšenie cien **existujúcich nehnuteľností**<sup>1)</sup> o 5,5 %, **nové nehnuteľnosti**<sup>2)</sup> zvýšili ceny medzikvartálne pomalšie o 1,9 %.

Z hľadiska regionálneho vývoja priemerné ceny medzikvartálne narástli vo všetkých 8 krajoch, a to od +1,7 % v Košickom kraji do +6,6 % v Bratislavskom kraji. Vyššie celkové priemerné tempo rastu cien nad úrovňou 4 % zaznamenal aj Nitriansky kraj.

V polovici slovenských regiónov krátkodobu rástli výraznejšie **ceny nových nehnuteľností** ako ceny starších, teda existujúcich nehnuteľností. Najdynamickejšie, 5 a viac %, si pripísali nové domy a byty v Nitrianskom a v Košickom kraji. Naopak, vyššie tempo rastu cien **starších (existujúcich) nehnuteľností**, evidovali v Bratislavskom, Žilinskom, Trnavskom, aj v Prešovskom kraji. Najviac, takmer 8 %, medzikvartálne zdražili existujúce nehnuteľnosti v Bratislavskom kraji.

### Vývoj cien nehnuteľností v medziročnom porovnaní

Domy a byty na Slovensku sa v 3. štvrtroku 2025 na Slovensku predávali za ceny o 13,4 % vyššie ako pred rokom. Dvojciferné tempo medziročného rastu cien evidujeme na Slovensku už tretí štvrtrok za sebou, aktuálna hodnota bola ešte vyššia ako v prvej polovici roka. Súčasne aktuálne tempo rastu bolo najvyššie za posledných 12 štvrtrokov.

Výraznejšie **medziročne** zdražili existujúce nehnuteľnosti (+13,7 %), pri nových nehnuteľnostiach rástli ceny o niečo pomalšie (+11,8 %).

Realizačné ceny medziročne vzrástli vo všetkých 8 krajoch, a to od 7,6 % v Trenčianskom kraji do vyše 22 % v Nitrianskom kraji. Dvojciferné priemerné tempo rastu cien za rok zaznamenalo až 5 z 8 regiónov Slovenska, pričom priemerný rast nad úrovňou 20 % si pripísali nehnuteľnosti v Nitrianskom a Banskobystrickom kraji.

Vo väčšine krajov dynamickejšie medziročne vzrástli **ceny nových nehnuteľností**. Platilo to najmä v Trnavskom, Trenčianskom, Nitrianskom a Košickom kraji. Nárast cien nových domov a bytov o viac ako 20 % v porovnaní s rovnakým obdobím pred rokom evidoval Nitriansky kraj.

Ceny existujúcich nehnuteľností vzrástli rýchlejšie v Bratislavskom kraji (+14,1 %), Prešovskom kraji (+16,5 %), ale najmä

Banskobystrickom kraji o takmer 23 %.

Vysoký, teda dvojciferný medziročný rast cien, pri oboch zložkách trhu, teda ako **priexistujúcich tak pri nových nehnuteľnostiach**, si medziročne pripísali až 4 kraje. Prvenstvo v rebríčku nárastu cien obsadil Nitriansky kraj, kde medziročne draželi o viac ako 20 % staršie ale aj nové nehnuteľnosti.

V dlhodobom porovnaní sa domy a byty na Slovensku v 3. štvrtroku 2025 predávali o + 115 % drahšie ako v priemere počas roka 2010 (bázická zmena). Nárast cien sa líšil podľa typu nehnuteľnosti, v priebehu 14 rokov ceny nových nehnuteľností vzrástli o takmer 79 %, ceny existujúcich nehnuteľností o vyše 131 %.

- 1) existujúce nehnuteľnosti sú nehnuteľnosti, ktorých prvý zápis do katastra nehnuteľností bol vykonaný pred viac ako tromi rokmi
- 2) nové nehnuteľnosti sú nehnuteľnosti, ktorých prvý zápis do katastra nehnuteľností bol vykonaný pred menej ako tromi rokmi

### 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) nehnuteľnosti, 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.

#### Issued by:

Statistical Office of the SR  
Lamačská cesta 3/C  
P.O. Box 67  
840 00 Bratislava 4  
Slovak Republic

#### Spokesperson:

tel. +421 2 50 236 553  
e-mail: [hovorca@statistics.sk](mailto:hovorca@statistics.sk)

#### Social media :



#### Information Services:

tel. +421 2 50 236 339  
+421 2 50 236 335  
e-mail: [info@statistics.sk](mailto:info@statistics.sk)

While publishing of the whole information report or its parts, please state the source of information, the Statistical Office of the Slovak Republic. The Statistical Office of the SR creates high-quality statistics useful for society according to 16 principles regarding the institutional environment, statistical processes and outputs in line with the Code of Practice for European Statistics.