

Indexy cien nehnuteľností na bývanie vo 4. štvrťroku 2025

Last update: 02.03.2026 | Počet zobrazení: null



Publisher: Štatistický úrad SR

Topic: Makroekonomické štatistiky

Domain: Spotrebiteľské ceny a ceny produkčných štatistík

Publish Date: 27.02.2026

Ceny domov a bytov potiahli najmä staršie nehnuteľnosti, medziročný rast bol druhý najvyšší za 13 kvartálov

Realizačné ceny nehnuteľností určených na bývanie si na konci roka 2025 udržali vysoké tempo rastu, medzikvartálne si pripísali 3 %, medziročne necelých 13 %. Výraznejší vplyv malo zdražovania existujúcich, teda starších nehnuteľností. Z regionálneho hľadiska dvojciferné tempo medziročného rastu cien evidovalo až 6 z 8 krajov SR.

Realizačné ceny nehnuteľností na Slovensku vo 4. štvrťroku 2025 **medzikvartálne** vzrástli v priemere o 3,1 %. Bolo to pomalšie tempo ako v predošlom 3. štvrťroku, ale vyššie tempo ako v prvej polovici roka, kedy bol rast cien miernejšie a to len nad úrovňou 2 %. K aktuálnemu výsledku prispelo predovšetkým zvýšenie cien **existujúcich nehnuteľností**²⁾ o 3,3 %, **nové nehnuteľnosti**¹⁾ ceny v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom navýšili o 1,7 %.

Z hľadiska regionálneho vývoja priemerné ceny medzikvartálne narástli vo všetkých 8 krajoch, a to od +0,8 % v Košickom kraji do +4,6 % v Trenčianskom kraji. Vyššie priemerné tempo rastu celkových cien na úrovni 4 % a viac zaznamenali aj Banskobystrický a Bratislavský kraj.

V 5 z 8 krajov SR krátkodobo rástli výraznejšie **ceny existujúcich nehnuteľností** (starších) ako ceny nových nehnuteľností. Najdynamickejšie, o 4 a viac % zdraželi staršie domy a byty v Bratislavskom, Banskobystrickom a v Trenčianskom kraji. Naopak len minimálne tempo rastu cien starších nehnuteľností do 1 % sa prejavilo v Prešovskom, Nitrianskom a Košickom kraji. Pokiaľ ide o vývoj cien **nových nehnuteľností** vyššie tempo rastu evidovali v Nitrianskom kraji o vyše 6 % a v Košickom kraji o viac ako 3 %.

Vývoj cien nehnuteľností vo 4. štvrťroku 2025 v medziročnom porovnaní

Domy a byty na Slovensku sa vo 4. štvrťroku 2025 na Slovensku predávali za ceny o 12,8 % vyššie ako pred rokom. Dvojciferné tempo medziročného rastu cien sme evidovali na Slovensku vo všetkých štvrťrokoch 2025. Súčasne aktuálne tempo rastu bolo druhé najvyššie za posledných 13 štvrťrokov.

Výraznejšie **medziročne** zdraželi existujúce nehnuteľnosti (+13,4 %), pri nových nehnuteľnostiach rástli ceny o niečo pomalšie (+9,8 %).

Celkové priemerné ceny nehnuteľností určených na bývanie medziročne vzrástli vo všetkých 8 krajoch, a to od 7,4 % v Košickom kraji do takmer 17 % v Banskobystrickom kraji. Dvojciferné priemerné tempo rastu cien za rok zaznamenalo až 6 z 8 regiónov Slovenska, pričom najvyššie priemerné rasty spomedzi regiónov zaznamenali aj v Bratislavskom kraji (+13,8 %) a v Trenčianskom kraji (+13,4 %).

V krajoch SR, s výnimkou Nitrianskeho a Košického, dynamickejšie medziročne vzrástli **ceny existujúcich nehnuteľností**. Vo všetkých ostatných, teda v 6 regiónoch SR medziročný nárast cien existujúcich nehnuteľností prekročil dvojcifernú hodnotu.

Najvýraznejší rast o viac ako o 18 % zaznamenal Banskobystrický kraj, a o viac ako 14 % zdraželi staršie nehnuteľnosti aj v Bratislavskom a Trenčianskom kraji. Len mierne pomalšie, ale medziročne výrazné tempo rastu cien starších nehnuteľností nad úrovňou 13 % zaevidovali aj v Trnavskom, Prešovskom kraji. O vyše 10 % to bolo aj v Žilinskom kraji.

Realizačné ceny **nových domov a bytov** vo väčšine regiónov medziročne zdraželi od 5 % do 9,5 %, výraznejšie tempo rastu si pripísali len v Košickom kraji (+15,3 %) a v Nitrianskom kraji (+17,7 %).

Vysoký, teda dvojciferný medziročný rast cien, pri oboch zložkách trhu, teda ako **priexistujúcich tak pri nových nehnuteľnostiach** si medziročne pripísal len jeden región, a to Banskobystrický kraj.

V dlhodobom porovnaní sa domy a byty na Slovensku vo 4. štvrťroku 2025 predávali o + 121 % drahšie ako v priemere počas roka 2010 (bázická zmena). Nárast cien sa líšil podľa typu nehnuteľnosti, v priebehu 15 rokov ceny nových nehnuteľností vzrástli o takmer 82 %, ceny existujúcich nehnuteľností o vyše 139 %.

- 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 štvrťroku 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

Social media :



Information Services:

tel. +421 2 50 236 339
+421 2 50 236 335
e-mail: 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

