



NÁRODNÁ
ASOCIÁCIA
REALITNÝCH
KANCELÁRIÍ
SLOVENSKA

Kontakt: NARKS, Galvaniho 17/C, 821 04 Bratislava, Slovensko

Slovenský realitný trh



Kontakt: NAROKS, Galvaniho 17/C, 821 04 Bratislava, Slovensko

Od 2016 – stabilizácia a rozvoj trhu, nová výstavba + rast cien

Vyhodnotenie roku 2021/23

- 20/22 Realitný trh sa vzdáľuje vývoju vo zvyšku ekonomiky a prudko rastie
- Priemerná cena bývania v 2. štvrtroku 2023 klesla oproti predchádzajúcemu v medziročnom porovnaní o 6,5% (byty o 8%)
- Predchádzajúce roky medziročný nárast:
2022/21 +25,5% (2020/19 +11,9 %, 2021/20 +18,4%)
- Pokles zaznamenali priemerné ceny bytov, ako aj priemerné ceny domov. Ceny domov klesali aktuálne pomalšie.

Situácia v roku 2023

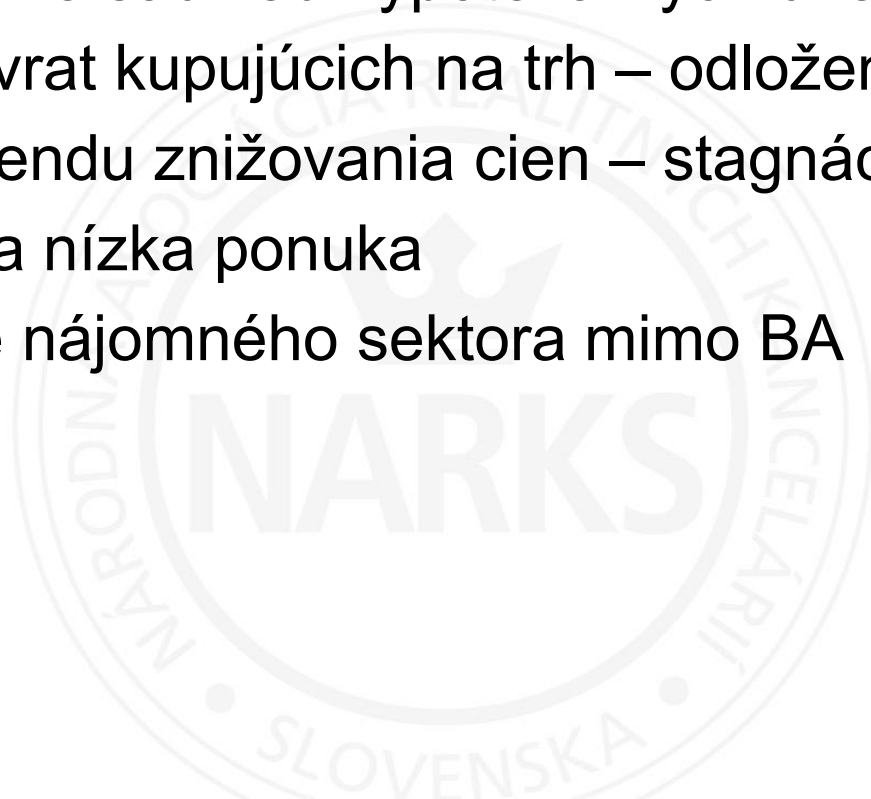
- Zvyšovanie úrokových sadzieb (až do 5,5%)znižovanie dopytu
- Zvyšovanie úrokových sadzieb, sprísňovanie dostupnosti hypoték.....znižovanie dopytu
- Zvyšovanie neistoty vzhľadom k energetickej kríze a vojnového konfliktu na Ukrajine
- Znižovanie cien starších bytov (až do 30%) aj novostavieb (do 15%) v nefinančnom benefite
- Odkladanie štartu nových projektov
- Pretrvávajúci tlak z utečeneckej krízy v oblasti nájomného sektora
- Nenaplnené očakávania ponukových cien predávajúcich (second hand)
- Presun z trhu predávajúcich na trh kupujúcich

NARKS



Situácia v roku 2024

- Prvé náznaky znižovania úrokových sadzieb ECB
- Prvé znižovanie sadzieb hypotekárnych úverov
- Postupný návrat kupujúcich na trh – odložené rozhodnutia
- Ukončenie trendu znižovania cien – stagnácia
- Pretrvávajúca nízka ponuka
- Rozširovanie nájomného sektora mimo BA



Situácia v roku 2025

- Pokračuje znižovanie sadzieb nových hypoték, nový normál okolo 3,5%
- Obnovenie dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach
- Návrat investičných nákupov bytov (vďaka záujmu o nájomy)
- Pretrvávajúca nízka ponuka bez náznaku na zlepšenie
- (extrémne málo stavebných povolení pre BA trh s bytmi)
- Aj nízke zvýšenie dopytu sa prejavuje na postupnom raste cien na hlavných trhoch (krajské mestá)
- Nové projekty prichádzajú do ponuky s vyššími cenami na m²

Správa za 4. štvrťrok 2025

Potvrdený medzikvartálny nárast cien rezidenčných nehnuteľností o +3,3%

Medziročný nárast cien rezidenčných nehnuteľností o +12,0%

Byty

nárast priemernej ceny bytov medzikvartálne +2,7%

Rodinné domy

nárast priemernej ceny domov medzikvartálne +1,8%

Ceny nehnuteľností v polovici roku 2025 dosiahli nové historické maximá a to napriek slabnúcej ekonomike.

Priemerná cena bývania medziročne vzrástla o takmer 300 EUR a dosiahla hodnotu 2800 EUR/m².

Priemerná cena bytov uzavrela posledný štvrťrok 2025 na úrovni 3262 EUR/m².

Ceny domov sa zdraželi, ich priemerná cena dosahuje hodnotu 2139 EUR/m².

(zdroj: NBS)

Dlhodobý vývoj cien nehnuteľností 2004 – 2025 podľa typu bývania NBS



NÁRODNÁ
ASOCIÁCIA
REALITNÝCH
KANCELÁRIÍ
SLOVENSKA



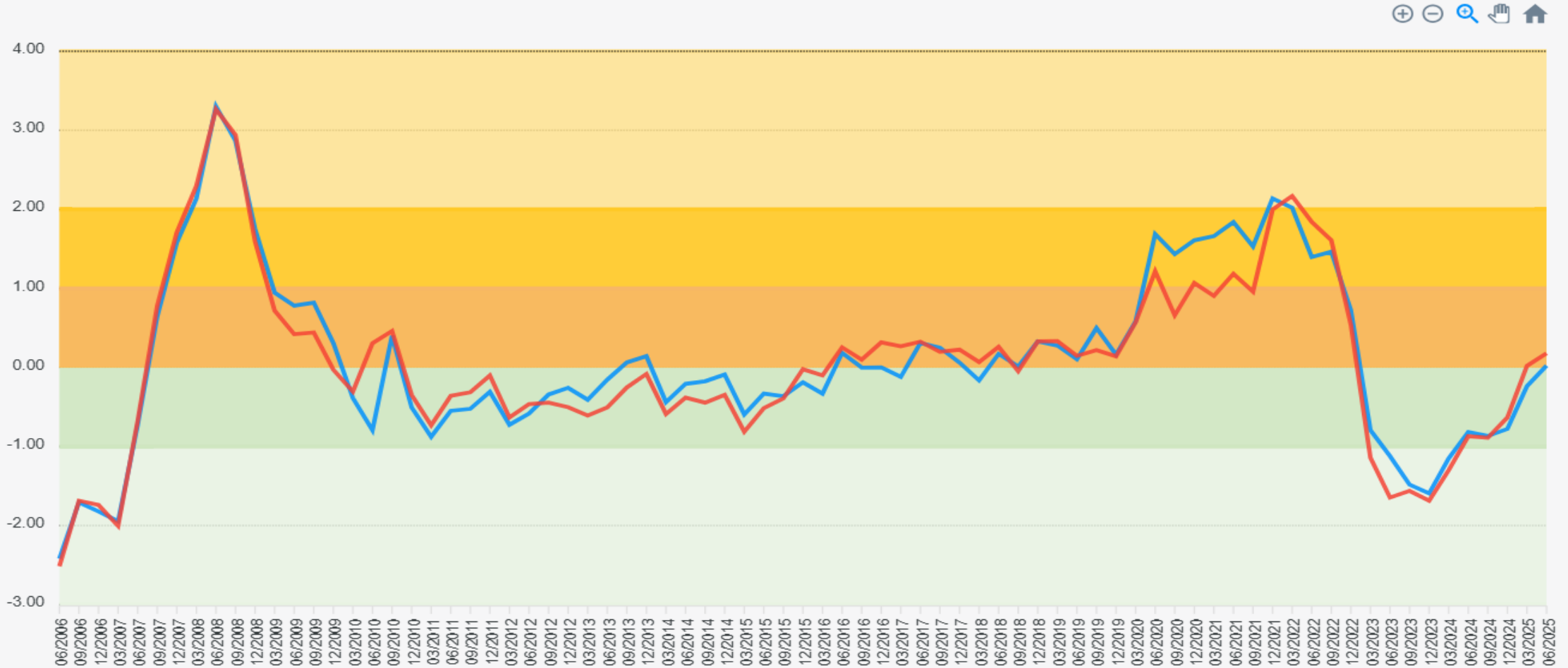
Kompozitný index NBS



NARODNÁ
ASOCIÁCIA
REALITNÝCH
KANCELÁRIÍ
SLOVENSKA

Pomerové ukazovatele v tomto indexe sú: reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/hrubý disponibilný príjem domácností, objem výstavby bytových budov/HDP

Kompozitný index



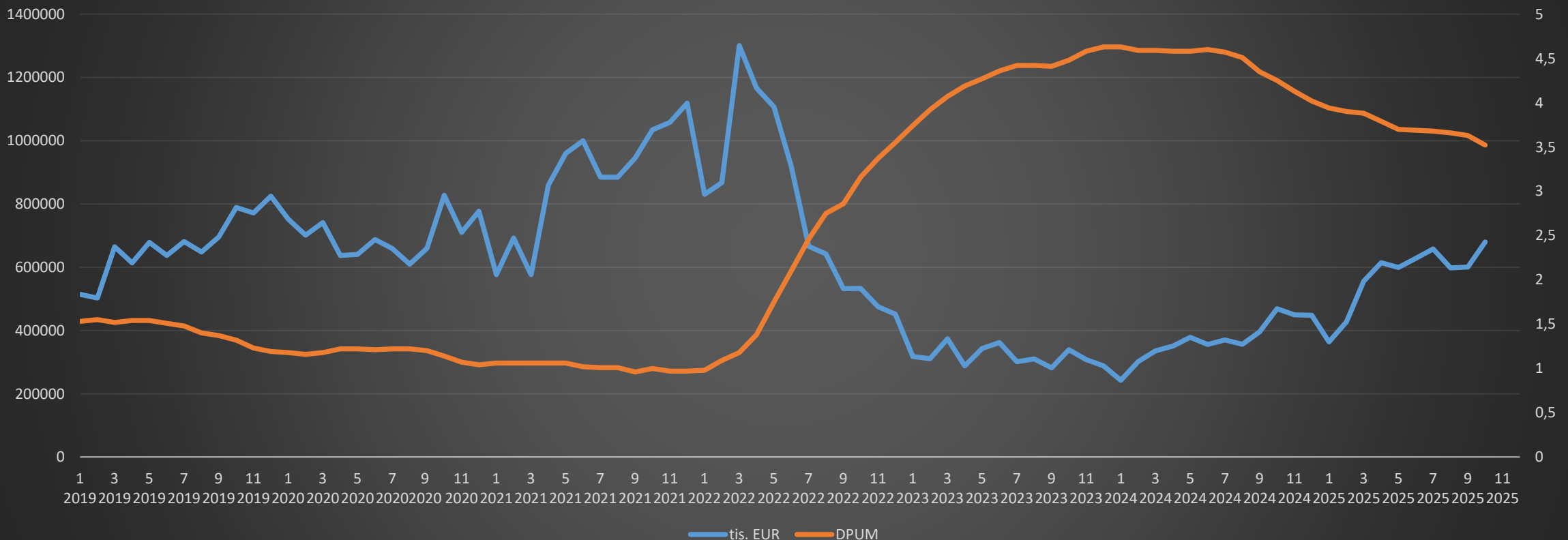
NARKS



NÁRODNÁ
ASOCIÁCIA
REALITNÝCH
KANCELÁRIÍ
SLOVENSKA

- Objem nových hypotekárnych úverov postupne narastá
- Znižovanie priemernej úrokovej sadzby pri HÚ (pod 3,5%)

Poskytnuté úvery v aktuálnom mesiaci a ich úrokové miery – čisté nové obchody



Čo nás ešte čaká v roku 2026

- Ukončenie klesania sadzieb HÚ
- Predpoklad zvyšovania cien rezidenčných nehnuteľností (pomalším tempom)
- Negatívne vplyvy globálnej a vnútornej politiky
- Hrozba inflácie a zvyšovania sadzieb ECB – dopad na HÚ
- Ďalší očakávaný nárast miezd
- Aplikácia konsolidačného balíčka a dopad na spotrebu/firmy
- Štátom podporované nájomné bývanie – agenda premiéra....
- Investičné nákupy

Slovenský realitný trh 2026

Ďakujem za pozornosť

