

Výstavba či rekonštrukcia nehnuteľnosti: Čakať na výrazne nižšie sadzby sa už nemusí vyplatiť, kľúčová je príprava

Bratislava, 24. február 2026 – Ak domácnosti plánujú v tomto roku výstavbu alebo rekonštrukciu nehnuteľnosti, o financovaní by mali začať uvažovať už dnes. Výraznejšie znižovanie úrokových sadzieb pri účelových hypotékach sa už neočakáva. Tie sa po poklese začiatkom roka 2025 stabilizovali približne na úrovni 3,2 až 3,5 percenta. Kľúčové je preto zodpovedné plánovanie – dostatočné vlastné zdroje vo výške 20 až 30 percent nákladov, vytvorená finančná rezerva a realisticky nastavený rozpočet.

„Ak v tomto roku plánujete výstavbu alebo rekonštrukciu nehnuteľnosti, správny čas na uvažovanie o možnostiach ich financovania je práve teraz,“ hovorí **hypotekárny analytik spoločnosti Simplea Peter Horčiak**. Vyčkávať na výrazne lepšie úrokové sadzby sa podľa neho neoplatí. Aktuálny vývoj ich pokles nepredpokladá.

„Začiatkom roka 2025 úrokové sadzby postupne klesali v nadväznosti na rozhodnutia Európskej centrálnej banky (ECB). V júni ECB pristúpila k poslednej úprave základnej úrokovej sadzby a odvtedy zostáva jej nastavenie nezmenené. Tento vývoj sa premietol aj do ponúk bánk na Slovensku. Od druhej polovice roka 2025 sa úrokové sadzby pri účelových hypotékach stabilne pohybujú v rozmedzí 3,2 až 3,5 percenta. Pri aktuálnom nastavení trhu sa výraznejšie zlacňovanie hypoték neočakáva, preto je rozumné uvažovať o financovaní výstavby alebo rekonštrukcie už teraz,“ hodnotí hypotekárny analytik. Získať hypotéku dnes navyše nie je samozrejmosť – banky detailne posudzujú príjmy, existujúce záväzky aj celkovú finančnú stabilitu žiadateľa.

Rozhodnutie, ktoré sa oplatí plánovať vopred

Ešte pred podaním žiadosti o hypotéku je potrebné zvážiť, či príjmová situácia domácnosti dlhodobo umožní splácať úver. „Banka pri posudzovaní účelovej hypotéky hodnotí najmä výšku a stabilitu príjmu, existujúce úverové zaťaženie, úverovú históriu, vek žiadateľa, ako aj hodnotu a stav zakladanej nehnuteľnosti. Zohľadňuje sa tiež výška vlastných zdrojov, keďže banky spravidla nefinancujú celý projekt v plnej výške,“ hovorí úverový analytik a dodáva, že preto je potrebné počítať aj s vlastnými zdrojmi. V praxi to znamená mať pripravených približne 20 až

30 percent z celkových nákladov, ktoré slúžia na dofinancovanie projektu. Z tohto dôvodu je potrebné začať s tvorbou vlastných zdrojov v dostatočnom predstihu a systematicky si budovať finančnú rezervu napríklad prostredníctvom pravidelného sporenia alebo vhodných investičných produktov.

V situáciách, keď klient nedisponuje dostatočnými úsporami, môže byť jednou z možností aj kombinácia hypotéky so spotrebným úverom, ktorý pomôže pokryť časť kúpnej ceny. *„Ide však skôr o doplnkové riešenie, nie o ideálny scenár. Podmienkou je dostatočná výška a stabilita príjmov, aby klient spĺňal kritériá na poskytnutie oboch úverov a jeho zadĺženie zostalo dlhodobo udržateľné,“* dodáva Peter Horčiak a upozorňuje, že častou chybou pri rekonštrukcii či výstavbe nehnuteľnosti je podcenenie celkových nákladov projektu. Klienti podľa neho nežiadajú dostatočnú výšku financovania a následne musia hľadať ďalšie zdroje. Dôkladne pripravený rozpočet a primeraná finančná rezerva tak môžu predísť komplikáciám v priebehu realizácie projektu.

Každá situácia je individuálna a podmienky bánk či spôsob posudzovania bonity sa môžu líšiť, preto je vhodné prekonzultovať svoje možnosti s finančným konzultantom, ktorý pomôže nastaviť riešenie podľa konkrétnej finančnej situácie. *„Konzultant dokáže hypotéku prispôbiť finančnému plánu klienta, upozorniť na prípadné slabé miesta, navrhnúť kroky na zlepšenie bonity a pomôcť s výberom z viacerých bánk na trhu. V špecifických situáciách, napríklad pri podnikaní, kombinácii rôznych typov príjmov alebo pri neštandardných záväzkoch, môže byť jeho úloha kľúčová pre úspešné schválenie hypotéky aj nastavenie vhodných podmienok,“* hovorí Peter Horčiak.

Už pri rozhodovaní je dôležité počítať aj s tým, že pri výstavbe banka uvoľňuje finančné prostriedky postupne. *„Pri rekonštrukcii existujúcej nehnuteľnosti banka poskytne schválenú sumu naraz, keďže nehnuteľnosť už slúži ako zabezpečenie úveru. Kdežto pri výstavbe je financovanie postupné. Banka uvoľňuje prostriedky v tzv. tranžiach podľa stupňa rozostavanosti stavby, pričom na začiatku klient čerpá len časť úveru. S postupujúcou výstavbou sa uvoľňuje ďalšia časť financií,“* upozorňuje Peter Horčiak.

Vlastná finančná rezerva je kľúčová

Okrem vlastných zdrojov na dofinancovanie výstavby či rekonštrukcie nehnuteľnosti by si domácnosť mala vytvoriť dostatočnú finančnú rezervu. Analytik odporúča mať k dispozícii sumu približne vo výške šiestich mesačných príjmov, ktorá slúži ako ochrana pre prípad nečakaných životných situácií, a krátkodobých výpadkov príjmu, akými sú napr. strata zamestnania, Pre dlhodobé výpadky príjmu ako sú dlhodobá práceneschopnosť či zdravotné komplikácie slúži dostatočný finančný kapitál alebo životné poistenie.

„Takáto rezerva pomáha preklenúť dočasný výpadok príjmu bez rizika omeškania splátok úveru alebo nutnosti siahnuť po nevýhodných pôžičkách. V konečnom dôsledku výrazne posilňuje finančnú stabilitu domácnosti a pripravenosť na dlhodobý záväzok. Vytvoriť ju možno systematickým odkladaním časti príjmu na samostatný, ľahko dostupný účet, ideálne formou pravidelného trvalého príkazu hneď po výplate,“ hovorí analytik.

A čo živnostníci?

Špecifickú skupinu tvoria živnostníci a podnikatelia, ktorí majú rovnako možnosť získať hypotéku, no podmienky posudzovania sa medzi bankami líšia. *„Každá banka má vlastné kritériá na vyhodnotenie bonity. Niektoré pri výpočte vychádzajú z výšky obratu, iné zo základu dane po odpočítaní dane alebo z určitého percenta zo zisku. Práve rozdielne metodiky spôsobujú, že výška schváleného úveru sa môže výrazne líšiť. Z pohľadu účelu úveru – či ide o kúpu, výstavbu alebo rekonštrukciu – sa však samotné hodnotenie príjmu zásadne nemení,“* hovorí analytik zo spoločnosti Simplea.

O SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, S. R. O.

Simplea vstúpila na slovenský trh v roku 2021. Je súčasťou českej finančnej skupiny Partners, ktorej obrat presiahol v roku 2025 8 miliárd českých korún. Finančno-poradenská spoločnosť Partners Financial Services je najväčšou spoločnosťou zaoberajúcou sa finančným plánovaním a sprostredkovaním v Českej republike. Do skupiny Partners patrí okrem slovenskej spoločnosti Simplea aj Simplea poisťovňa, penzijná spoločnosť Rentea, Partners investiční společnost, realitné fondy Trigea a Merity a vydavateľstvo NextPage. V roku 2024 spustila skupina Partners prvú poradenskú Partners Banku a expandovala do Rumunska..

Kontakt pre médiá

Lenka Bubelínyová

Account Manager

simplea@arthurmedia.sk