

Hypotekárny trh zažíva uvoľnenie. Klienti bánk budú mať väčší výber, no ceny nehnuteľností zrejme porastú

Bratislava, 27. marec 2025 – Rada guvernérov Európskej centrálnej banky znížila začiatkom marca tri kľúčové úrokové sadzby ECB o 25 bázických bodov. Rozhodnutie bude viesť k poklesu úrokových sadzieb a k lacnejším úverom pre firmy i domácnosti. Pre obyvateľov Slovenska, ktorí plánujú kúpu nehnuteľnosti prostredníctvom hypotéky, to bude znamenať nižšie úrokové sadzby. Pre tých, ktorí už hypotéku majú, to otvára možnosť uvažovať o refinancovaní svojich úverov. A pre banky to otvára príležitosť pre intenzívnejšie súťaže o klientov. Väčší priestor na hypotéky však pravdepodobne povedie aj ku rastu cien nehnuteľností, najmä vo väčších mestách.

„Klienti, ktorí zvažujú kúpu nehnuteľnosti, sa nás pýtajú či ešte majú čakať na pokles úrokov. Odporúčam nečakať, lebo hoci je možné, že v roku 2025 dôjde k rýchlejšiemu znižovaniu úrokových sadzieb ako v predošlom roku, na ceny nehnuteľností bude mať negatívny dopad konsolidačný balík. Na kúpu nehnuteľnosti je preto vhodný čas práve teraz,“ hovorí **hypotekárny analytik finančnej skupiny Simplea Peter Horčiak**. Klientom zároveň odporúča, aby sa na financovanie kúpy nehnuteľnosti dôkladne pripravili a mali vytvorenú dostatočnú finančnú rezervu.

Hypotéke musí predchádzať plánovanie

Skôr, než človek požiadava o hypotekárny úver, mal by dôkladne zvážiť svoju finančnú situáciu, schopnosť splácať hypotéku často v horizonte 20 – 30 rokov i cieľ, s ktorým si pôžičku berie. *„Kúpa a financovanie vlastnej nehnuteľnosti je väčšinou celoživotné rozhodnutie a mali by sme mať vytvorenú dostatočnú rezervu, aby sme financovanie nehnuteľnosti v priebehu rôznych životných situácií zvládli. S touto úlohou môže pomôcť kvalitný finančný konzultant, ktorý dokáže predvídať, čo sa klientovi môže vo finančnej oblasti stať a na všetky tieto situácie ho pripraviť,“* pripomína **P. Horčiak**.

Pomocná ruka štátu

Mladí klienti do 35 rokov majú po splnení podmienok možnosť získať podporu zo strany štátu až 100 eur mesačne na splátku hypotéky. Pomoc ponúka aj Štátny fond rozvoja bývania, od ktorého môžu mladé rodiny získať zaujímavé financovanie vlastného bývania.

Hypotéka nie je pre každého

Ak klienti nemajú vytvorené dostatočné vlastné zdroje na financovanie bývania, resp. nemajú ešte dostatočný príjem, expert odporúča využiť možnosť nájomného bývania. Platenie nájomného im vytvorí priestor pokračovať v tvorbe finančnej rezervy a zároveň preverí, či budú schopní splácať úver. *„Na Slovensku zatiaľ nie je nájomné bývanie príliš rozvinuté a väčšina ľudí stále inklinuje k bývaniu vo vlastnom. V zahraničí je však celoživotné bývanie v nájomnom byte pomerne bežnou záležitosťou,“* konštatuje **Horčiak**.

Refinancovanie vie ušetriť peniaze, ale nie v každom prípade

Znižovanie základnej úrokovej sadzby ECB a následné znižovanie úrokových sadzieb hypoték povzbudí tých, ktorí už hypotéku majú, k úvahám o refinancovaní svojich úverov. Ako upozorňuje analytik, refinancovanie je vhodné len vtedy, ak má ekonomické rácie: *„Skôr, než klienti požiadajú o refinancovanie, odporúčam im využiť podporu štátu v rámci bonifikácie hypoték. V tomto prípade môžu klienti za určitých podmienok dosiahnuť zníženie splátok aj o 150 eur mesačne a ročne maximálne o 1 800 eur. Zároveň odporúčam požiadať banku, v ktorej má klient hypotéku, o zníženie úrokovej sadzby podľa aktuálnych podmienok. Až po týchto možnostiach by som odporúčal ísť do refinancovania. Platí pravidlo, že nová úroková sadzba by mala byť nižšia minimálne o 1 % oproti doterajšej sadzbe,“* radí **Peter Horčiak zo Simplea**.

Analytik zároveň pripomína, že s refinancovaním sú spojené ďalšie poplatky – napr. poplatok za zriadenie účtu v inej banke, poplatok za poskytnutie úveru a tiež poplatok spojený s katastrom.

O SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, S. R. O.

[Simplea](#) vstúpila na slovenský trh v roku 2021 a v minulom roku dosiahla obrat 90 milióna českých korún. Je súčasťou [českej finančnej skupiny Partners](#), ktorej obrat v roku 2023 dosiahol 4,1 miliardy českých korún. Finančno-poradenská spoločnosť Partners je zároveň od roku 2009 najväčšou spoločnosťou zaoberajúcou sa finančným plánovaním a sprostredkovaním v Českej republike. Dcérska spoločnosť Simplea na Slovensku pôsobí prostredníctvom siete 300 licencovaných finančných sprostredkovateľov a 26 kamenných franšízových pobočiek Simplea Point. Po desiatich rokoch skúseností v Česku tak prináša na slovenský trh jedinečný a overený biznis model. Do skupiny Simplea patrí aj poisťovňa, Simplea Investície i realitný fond Trigea. Mediálnu divíziu skupiny na Slovensku zastupuje Next Page Media, prevádzkujúca napríklad server peniaze.sk.

Kontakt pre médiá:**Lenka Bubelínyová**

Account Manager

simplea@arthurmedia.sk