

Hypotéky a investície v 1Q 2025: Nízke sadzby, vysoké ceny nehnuteľností a presun k bezpečným aktívam

Bratislava, 14. apríl 2025 – Prvý kvartál roka 2025 priniesol na finančných trhoch pokračovanie trendov zo záveru roku 2024. Úrokové sadzby klesali, ceny inzerovaných nehnuteľností rástli podľa údajov NBS až o 10 % a nárast hypoték bol ťahaný najmä vyššou priemernou sumou poskytnutých úverov. Na investičných trhoch dominovala neistota spôsobená plánovaným oznámením nových cieľ americkým prezidentom Donaldom Trumpom, ku ktorému napokon došlo 2. apríla. Uvalenie cieľ spôsobilo pokles akciových indexov a presun investorov k bezpečnejším aktívam ako štátne dlhopisy či zlato. V druhom kvartáli analytici finančnej skupiny SIMPLEA očakávajú tlak na rast cien nehnuteľností, uvoľňovanie menovej politiky ECB a postupné upokojenie na investičnom trhu.

HYPOTÉKY: Uvoľnenie menovej politiky a rast cien nehnuteľností formujú hypotekárny trh

Prvý kvartál roka 2025 priniesol na hypotekárnom trhu pokračovanie trendov nastolených v roku 2024. „Po uvoľnení menovej politiky Európskej centrálnej banky (ECB) sa udržal zvýšený dopyt po hypotekárnych úveroch, ktorý bol podporený nižšími úrokovými sadzbami. Klienti sa rozhodovali najmä podľa ekonomických ukazovateľov, a to vývoja úrokových sadzieb a dostupnosti rezidenčných nehnuteľností. Trh s nehnuteľnosťami zaznamenal mierny nárast cien. Kým v 3Q 2024 sa cena za meter štvorcový na Slovensku pohybovala okolo 2 520 EUR, v 4Q 2024 to už bolo 2 596 EUR. Tento trend pokračoval aj v 1Q 2025, podporený zvýšeným dopytom a limitovanou ponukou, ako aj očakávanými vplyvmi konsolidačného balíka prijatého vládou,“ zhodnotil prvý kvartál roka 2025 **Peter Horčiak, úverový analytik finančnej skupiny SIMPLEA**. Podľa jeho slov výrazne ovplyvnilo hypotekárny trh zavedenie konsolidačného balíka. Banky naň reagovali len kozmetickými úpravami úrokových sadzieb, ktoré v porovnaní s ostatnými krajinami eurozóny klesali oveľa pomalšie. Okrem toho sa zvýšila nákladovosť finančných služieb

vzhľadom na vyššie poplatky za bankové účty, poskytnutie úverov a pod vplyvom zavedenia transakčnej dane.

P. Horčiak očakáva, že v druhom kvartáli bude pokračovať tlak na rast cien nehnuteľností a že ECB opäť zníži základné úrokové sadzby. *„ECB sa prvýkrát v histórii rozhodla pre skoršie uvoľnenie monetárnej politiky ako americký Fed, čo podporuje priaznivé podmienky pre financovanie v eurozóne. Predpokladá sa, že na najbližšom zasadnutí guvernérov ECB, ktoré sa uskutoční 17. apríla, dôjde k ďalšiemu zníženiu sadzieb,“* predpovedá **P. Horčiak zo SIMPLEA** a dodáva, že aj keď ECB tlačí sadzby nadol, slovenské banky nemusia tento trend plne nasledovať kvôli nákladom spojeným s konsolidačným balíkom a legislatívnym zásahom vlády.

Záujemcom o hypotéku odporúča aktívne monitorovanie trhu alebo oslovenie finančného konzultanta. *„Klientom aktuálne odporúčame voľiť 3-ročnú fixáciu úrokovej sadzby, ktorá býva cenovo najvýhodnejšia. Tento horizont zároveň poskytuje dostatočný časový rámec na stabilizáciu trhu a možnosť neskoršieho refinancovania pri ešte nižších sadzbách. Klientom, ktorým sa blíži koniec fixácie a čelia vyšším sadzbám, odporúčame preveriť možnosti dotácie cez štátnu bonifikáciu hypoték, pokiaľ spĺňajú podmienky. V prípade nesplnenia podmienok je vhodné rokovať so súčasnou bankou o lepších podmienkach alebo zvážiť refinancovanie hypotéky v inej banke,“* odporúča **úverový analytik finančnej skupiny SIMPLEA Peter Horčiak**.

INVESTÍCIE: Trhové turbulencie a presun k bezpečným aktívam menia investičné stratégie

Pre investície bol začiatok roka dynamický. Globálne turbulencie vrátane nových obchodných opatrení amerického prezidenta výrazne ovplyvnili správanie investorov. *„Agresívna obchodná politika Donalda Trumpa (najmä vysoké tarify na dovoz z viac ako 180 krajín) vyvolala obavy z recesie a inflácie. To viedlo k poklesu akciových trhov – napríklad index S&P 500 najväčších amerických firiem stratil od februárového maxima viac ako 10 %. Zatiaľ čo Trumpova politika podporuje domáce firmy prostredníctvom*

daňových úľav a deregulácie, tarify zvyšujú náklady na dovoz, čo môže tlmiť ekonomický rast,“ hodnotí prvý kvartál roka 2025 **Richard Kováč investičný analytik finančnej skupiny SIMPLEA**. Podľa jeho slov je pre Slovensko obzvlášť bolestivá tarifa 25 % na dovoz automobilov, ktorá môže výrazne zasiahnuť automobilový priemysel, kľúčový sektor slovenskej ekonomiky, ktorý tvorí až 13 % HDP a zamestnáva na Slovensku približne 250 000 ľudí. Slovensko má napriek týmto výzvam podľa R. Kováča príležitosť prispôbiť sa novým podmienkam. „*Ako ukazuje história, každá kríza môže byť zároveň šancou na posilnenie stability a konkurencieschopnosti krajiny v globálnom meradle,*“ hovorí **R. Kováč**.

Zmena nálady investorov je citeľná aj na Slovensku a prejavuje sa presunom prostriedkov do bezpečnejších investícií. V prvom kvartáli roku 2025 Slováci investovali predovšetkým do nehnuteľností, podielových fondov a štátnych dlhopisov. „*Podielové fondy si stále udržiujú silnú pozíciu medzi bežnými investormi. Od roku 2021 do konca roku 2024 slovenské domácnosti investovali do podielových fondov približne 11,5 miliardy eur. Mimoriadny záujem vyvolalo aj spustenie predaja slovenských štátnych dlhopisov v marci 2025 – obe emisie sa vypredali v rekordnom čase troch dní. Investorov pravdepodobne lákal garantovaný výnos, a fakt, že výnosy sú oslobodené od daní a odvodov. Nadšenie však hodnotím ako prehnané. Garantovaný výnos 3 % alebo 3,3 % p. a. vyzerá na prvý pohľad lákavo, ale reálne zhodnotenie kapitálu je prakticky nulové, keďže inflácia je stále nad touto úrovňou. Geopolitická neistota zvýšila záujem investorov aj o zlato, ktoré bolo v prvom štvrtroku 2025 najvýnosnejším, a to s návratnosťou 19 %,*“ hodnotí **R. Kováč**. Napriek tomu investície slovenských domácností ostávajú naďalej prevažne konzervatívne, pričom skúsenejší investori využívali poklesy na nákup kvalitných akcií za nižšie ceny. Záujem o zhodnotenie majetku mimo tradičných produktov rastie. „*To naznačuje zlepšovanie finančnej gramotnosti a postupnú ochotu skúšať nové investičné možnosti,*“ myslí si **R. Kováč**.

V druhom kvartáli roka 2025 očakáva postupné upokojenie trhov, no investori by podľa neho mali ostať obozretní a dôsledne vyhodnocovať svoje investičné ciele i časový

horizont. „V čase poklesu trhov odporúčame investorom zachovať rozvahu, držať sa dlhodobého plánu a využívať príležitosti na dokupovanie aktív za výhodné ceny. V dnešnej dynamickej dobe odporúčam investičné rozhodnutia konzultovať so svojím finančným konzultantom, a to najmä v prípade krátkodobých senzácií. Ten klientovi pomôže nastaviť správne diverzifikované portfólio podľa investičných cieľov klienta,“ uzavrel **R. Kováč** zo **SIMPLEA**.

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