

Bod zlomu: Realita slovenského nemovitostního trhu

7.1.2026 - | HAVEL & PARTNERS

Jak se mění slovenský realitní trh pár měsíců poté, co začala v praxi fungovat nová stavební legislativa? Co bude určovat tempo na trhu v dalším období? Na konferenci Real Estate Vision & Trends v Bratislavě, pořádané advokátní kanceláří HAVEL & PARTNERS, diskutovali odborníci z řad developerů, investorů i dalších odborníků na oblast nemovitostí o tom, jak mohou nový slovenský stavební zákon, tlak na rychlejší povolování, konverze veřejných budov a vícevrstvé financování zdejší realitní trh zásadně posunout kupředu.

Slovenské stavebnictví vstoupilo letos do nové etapy – nový stavební zákon je účinný od letošního dubna. Jeho cílem bylo zjednodušit administrativu a přinést větší míru digitalizace. Podle **Martina Vlka** z advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS skutečně přináší nová stavební úprava na Slovensku změny, které mohou pozitivně ovlivnit rychlost developmentu. A bylo prý už na čase. V sousedním Polsku je například běžné získat stavební povolení násobně rychleji.

Podle Vlka nová legislativa přispěje ke zrychlení povolovacího procesu i na Slovensku: „*U komerčního developmentu vnímáme u nového stavebního zákona tři základní body, které jsou výrazným posunem směrem k lepšímu. Je to sloučení územního a stavebního řízení do jednoho, což je nepochybně faktor, který celé řízení zrychlí. Druhá věc je fikce souhlasu u vydávání závazných stanovisek. U první fáze povolovacího řízení – projednání stavebního záměru – je nyní stanoven pevný časový rámec 30 nebo 60 dnů a v případě pasivity dotčeného orgánu následuje fikce souhlasu. A třetí bod, který je zásadní zejména u větších staveb, je omezení spekulativních námitek a zúžení okruhu účastníků na ty, kteří skutečně mají právní zájem na dané stavbě.*“ To má předejít spekulativnímu prodlužování stavebního procesu či jeho blokování.

Zrychlení stavebního procesu by mohlo ušetřit investorům a developerům finance. „*Málokdo si uvědomuje, jaké množství peněz stavebník nebo developer zaplatí všem partnerům kolem sebe, aby se celý projekt z bodu nula dostal až ke kolaudaci a ve finále šťastným rodinám, které v bytech bydlí. Někdy je to sedm, osm i deset let,*“ poznamenal **Marcel Martišek** z Penta Real Estate.

Sloučení územního rozhodnutí o stavbě a stavebního povolení do jednoho řízení je proto i podle něj významný krok vpřed. „*Určitě už je vidět nějaké první vlaštovky. Vnímáme minimálně dodržování termínů u stanovisek dotčených orgánů. To funguje velmi dobře,*“ doplnil Martišek. I tak je ale podle něj nový stavební zákon v praxi teprve pár měsíců a je celkem brzo hodnotit. Na kolik tedy zrychlí nová legislativa výstavbu na Slovensku, ukáže teprve čas.

Otevření potenciálu

Na Slovensku stále poptávka převyšuje nabídku a chybí hlavně bydlení. Podle **Tomáše Hegedúše** ze CBRE by řešením bytové krize na Slovensku mohla být transformace budov ve vlastnictví veřejné správy. „*Sedíme tu na obrovském realitním potenciálu desítek tisíců nevyužívaných nebo málo využívaných budov. Místo pomalé a drahé výstavby od nuly je možné rychleji odemknout bydlení konverzí existujících budov,*“ upozornil Hegedúš.

Kdyby se podle něj sjednotila správa majetku napříč státem, kraji a městy, udělal se pořádek v datech a nastavila se jednoduchá pravidla, dal by se tento potenciál využít a nejen historické budovy

v centrech, ale i objekty ze 70. až 90, let, které už neslouží původnímu účelu, by se daly přeměnit na byty, školy, sociální bydlení nebo internáty.

Více vrstev

Michal Magic z rodinné kanceláře One Family Office na bratislavské konferenci Real Estate Vision & Trends promluvil o tom, že realitní trh aktuálně prochází i výraznou proměnou v oblasti financování. Standardem na Západě se stává vícevrstvé financování. *„Dnes už nejde jen o banky a soukromý kapitál. Jde o kombinaci s infrastrukturními fondy, family offices nebo veřejnými institucemi. Developéři a uskupení, které se naučí pracovat s více vrstvami kapitálu, budou do budoucna získávat náskok,”* zaznělo na konferenci od Magice.

Zajímavou možností, jak vstoupit do real estate aniž by investoři z řad family offices nebo soukromých investorů byli exponovaní z pohledu equity, je tak podle Magice například krátkodobý bridge úvěr. U zabezpečených úvěrů se dá dosáhnout zhodnocení 8-10 % per annum, což může být zajímavá alternativa krátkodobých investičních produktů, zmínil Magic.

Podle **Jana Kotka** z J&T Banky je volba financování vždy otázkou individuálních možností developera. *„Záleží na schopnostech, možnostech a preferenci investorů. Pokud nemá investor připraven dostatek vlastních zdrojů anebo nemá dostatečně velké předprodeje, pak alternativní zdroje financování dávají smysl,”* potvrdil Kotecký. *„My posuzujeme každý případ individuálně, vedle klasického seniorního financování nabízíme juniorní či mezaninové financování projektů developerských projektů či nájemních nemovitostí. Další alternativou může být od určitého objemu i financování prostřednictvím emise dluhopisů,”* dodal.

<https://www.havelpartners.cz/bod-zlomu-realita-slovenskeho-nemovitostniho-trhu>