

Nové podmienky pre hypotéky od 1.1.2027: návrh

5.8.2026 - Libuša Kuníková | Podnikajte.sk

Od roku 2027 môžu nastať v poskytovaní hypoték zmeny. Národná banka Slovenska navrhuje úpravu v maximálnych limitoch úverov. Niektorí žiadatelia môžu dostať od banky viac, iní, naopak, menej ako v roku 2026. S čím rátať?

Národná banka Slovenska (NBS) predložila do medzirezortného pripomienkového konania návrh opatrenia, ktorým sa mení spôsob posúdenia spotrebiteľa splácať úver na bývanie. V prípade schválenia sa zavedú **rozdielne limity pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie (LTV)**. Tento ukazovateľ vyjadruje, aká časť hodnoty nehnuteľnosti sa financuje hypotékou. Líšiť sa bude podľa toho, o aký typ dlžníka pôjde.

Prvé bývanie vs investičné byty - čo je dôvodom zmeny pravidiel hypoték?

V dôvodovej správe k návrhu opatrenia NBS uvádza, že sa vo svojich správach o finančnej stabilite dlhodobo venuje analýze hypotekárneho trhu, dostupnosti bývania a štruktúry dlžníkov. Nové údaje z katastra nehnuteľností jej umožnili **rozlíšiť žiadateľov o hypotéku podľa počtu vlastnených nehnuteľností**.

- Na jednej strane stoja **mladé domácnosti financujúce svoje prvé bývanie**.
- Na druhej **dlžníci, ktorí hypotéku využívajú na kúpu ďalšej nehnuteľnosti**, spravidla na investičné účely alebo rozširovanie majetku. Medzi nimi sú tiež domácnosti, ktoré hypotéku využívajú napríklad na presťahovanie do inej nehnuteľnosti, pričom pôvodnú si ponechajú.
- Medzi týmito skupinami sa nachádza široké spektrum dlžníkov, ktorí hypotékou financujú napríklad **presťahovanie sa do väčšej nehnuteľnosti alebo rekonštrukciu či vysporiadanie dedičstva**.

NBS poukazuje na to, že jednotlivé skupiny dlžníkov sa z finančného hľadiska správajú odlišne. Skúsenosti zo zahraničných štúdií podľa nej ukazujú, že **domácnosti kupujúce svoje prvé bývanie splácajú hypotéky s vysokou pravdepodobnosťou aj počas ekonomických šokov**, keďže si potrebujú zachovať „strechu nad hlavou“.

Naopak, hypotéky na kúpu investičných nehnuteľností môžu v čase rastu cien ešte viac podporovať dopyt po bytoch a domoch, čím prispievajú k rýchlejšiemu zdražovaniu a riziku vzniku realitnej bubliny. Keď sa ekonomická situácia zhorší, majitelia investičných nehnuteľností ich častejšie predávajú, čo môže urýchliť pokles cien nehnuteľností a zvýšiť straty bánk. Ako sa uvádza v dôvodovej správe, väčší podiel investičných nákupov zvyšuje kolísanie cien na trhu s nehnuteľnosťami a tieto úvery sú v niektorých prípadoch rizikovejšie.

Na Slovensku zatiaľ ale nie sú dostatočné skúsenosti so správaním realitných investorov a investičných hypoték počas ekonomickej krízy. Posledná výrazná kríza s poklesom cien nehnuteľností totiž nastala pred viac ako 15 rokmi, keď bol podiel investičných nákupov podstatne nižší. Odvtedy sa však trh výrazne zmenil. **Pri viac ako polovici nových hypoték už dlžníci vlastnia aspoň jednu nehnuteľnosť** a v roku 2025 tvorili hypotéky poskytnuté žiadateľom **s dvoma a viac nehnuteľnosťami 16 % všetkých nových úverov**. Tento podiel je vyšší najmä vo vekovej skupine

nad 40 rokov, kde ide približne o každú štvrtú hypotéku, pričom údaje zároveň naznačujú rastúci trend, ktorý môže v budúcnosti ešte posilniť nepriaznivý demografický vývoj.

Nové limity LTV od 1.1.2027: kto bude môcť získať vyššiu hypotéku a komu sa podmienky sprísnia?

Z uvedených dôvodov NBS navrhuje zaviesť **diferencované limity pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie (LTV)**. Cieľom je presnejšie odlíšiť podporu financovania prvého bývania pre mladých od zmiernenia rizikovejšieho dopytu. NBS sa v dôvodovej správe navyše odvoláva na zahraničie, pričom argumentuje, že asi polovica krajín EÚ má limity pre LTV stanovené prísnejšie pre druhú a ďalšiu nehnuteľnosť, resp. hypotéku.

Limit na zabezpečenie úveru (LTV) v praxi vyjadruje pomer medzi výškou úveru a hodnotou zakladanej nehnuteľnosti. Zjednodušene povedané, **koľko percent z ceny domu alebo bytu banka žiadateľovi požičia a koľko potrebuje doplatiť z vlastných úspor**.

Do roku 2027 na Slovensku platí, že limit pre LTV je plošne nastavený na úroveň **80 %**, pričom nad tento limit, teda do 90 % (v rámci regulátornej výnimky) možno poskytnúť len pätinu hypoték. To v praxi znamená, že ak napr. manželský pár chce kúpiť nehnuteľnosť v hodnote 150 000 eur a podľa aktuálnych pravidiel banka uzná LTV 80 %, majú nárok na maximálnu výšku úveru 120 000 eur, zatiaľ čo z vlastných úspor potrebujú doplatiť 30 000 eur.

„Tento plošný limit by sa mal diferencovať tak, aby lepšie zodpovedal miere, akou jednotlivé skupiny dlžníkov prispievajú k fluktuáciám na trhu nehnuteľností a úverov, najmä v čase prípadných ekonomických šokov. Zároveň by sa mohla zlepšiť dostupnosť financovania prvého bývania pre mladých ľudí,“ odôvodňuje zmeny NBS v dôvodovej správe.

Preto **NBS navrhuje nastavenie limitov nasledovne:**

V prípade schválenia návrhu by tak platil prísnejší limit pre LTV hypoték na tretiu a ďalšiu nehnuteľnosť, zatiaľ čo pre prvú a druhú nehnuteľnosť by boli pravidlá voľnejšie. „Pri druhej nehnuteľnosti totiž ešte nemusí ísť o investíciu. Môže ísť o dočasný stav pri sťahovaní sa do väčšieho bývania. Domácnosť napr. kúpi nový byt alebo dom skôr, ako predá pôvodný. Takýto budúci predaj však banka pri schválení úveru nevie spoľahlivo overiť,“ vysvetľuje Národná banka Slovenska. Má za to, že aj domácnosti, ktoré financujú kúpu svojho prvého bývania, môžu už vlastniť zdedený byt alebo dom, ktorý ale nemusí vyhovovať ich potrebám bývania (napr. lokalita, stav alebo veľkosť nehnuteľnosti). „Druhá nehnuteľnosť môže byť tiež kupovaná na rekreačné účely a nebude využívaná na trvalé bývanie. Pri tretej a ďalšej nehnuteľnosti je už výrazne pravdepodobnejšie, že ide o investíciu alebo o rozširovanie majetku,“ dodáva.

Stále však banka **bude môcť určiť aj nižší LTV pre daný úver** - rozhoduje o tom na základe **rizikovosti** úveru. Dôležité je tiež dodať, že sa posudzuje vlastníctvo nehnuteľnosti na Slovensku, **vlastníctvo v zahraničí sa skúmať nebude**. Banky si budú overovať počet nehnuteľností daného žiadateľa v katastri, pričom **za vlastníctvo sa budú považovať aj spoluvlastnícke podiely, ak dosahujú minimálne 50 %**.

Poznámka: NBS zároveň dodáva, že už dnes niektoré banky uplatňujú prísnejšie pravidlá pre hypotéky s predpokladaným investičným charakterom (teda napríklad pri tretej a ďalšej založenej nehnuteľnosti či pri tretej a ďalšej hypotéke) - vzťahuje sa na ne kratšia splatnosť, nižší LTV, prísnejšie hodnotenie bonity, prísnejší schvaľovací proces či vyššia úroková sadzba.

Vyšší limit LTV má pomôcť mladým získať vlastné bývanie, má to však aj riziká

NBS v dôvodovej správe vysvetľuje, že limit pre LTV je aktuálne hlavným dôvodom, ktorý obmedzuje dostupnosť financovania pre mladých ľudí. **Takmer polovica nových hypoték pri žiadateľoch do 35 rokov je poskytnutá na úrovni LTV 80 % alebo 90 %.**

Avšak, až pri **24 % nových hypoték**, ktoré boli poskytnuté v roku 2025 s LTV 80 %, **by bolo možné zvýšiť LTV na 90 %**. „Vyšší limit pre LTV by tak dokázal zmierniť hlavnú prekážku pre dostupnosť financovania bývania pre mladých, ktorou je potreba mať naakumulované určité úspory. Títo ľudia majú pritom vzhľadom na kratšiu dobu od vstupu na pracovný trh prirodzene nižšiu schopnosť disponovať dostatkom vlastných zdrojov na spolufinancovanie bývania v porovnaní s ľuďmi v strednom alebo vyššom veku,“ uvádza NBS a dodáva, že mladí ľudia majú taktiež väčší priestor na riešenie prípadných finančných ťažkostí, napr. vo forme dočasného zníženia splátok.

No ani táto zmena nie je bez rizík. NBS upozorňuje, že vyšší LTV znamená vyššiu stratu pri nesplácaných hypotékach, ak by ceny nehnuteľností klesli. Taktiež si treba uvedomiť, že **vyššie úvery znamenajú aj vyššie splátky a väčšiu zraniteľnosť dlžníkov**, ak sa im zhorší ekonomická situácia. „Volnejšie pravidlá financovania bývania pre mladých ľudí navyše môžu **zvýšiť dopyt na trhu nehnuteľností, a tým zrýchliť rast ich cien**. Veľkosť tohto vplyvu je však náročné odhadnúť. Napr. skúsenosti pri podobnom type uvoľnenia limitu pre LTV v Írsku viedli síce k úverom s vyšším LTV, dôvodom však bolo nižšie využívanie vlastných úspor, nie kúpa drahších nehnuteľností,“ dopĺňa.

Prečo nie sú hypotéky poskytované v 100 % výške hodnoty nehnuteľnosti?

Ak by bola umožnená maximálna hodnota LTV 100 %, teda by banka poskytla financie na kúpu nehnuteľnosti v plnej výške, nevyžadovali by sa žiadne úspory na strane žiadateľa o úver.

„Požiadavka na vlastný vklad pritom funguje aj ako jednoduchý **test finančnej disciplíny a schopnosti tvoriť rezervu**. Ak chýba, na trh sa ľahšie dostanú dlžníci, ktorí zvládnu splátku len v priaznivých podmienkach, ale nie pri šoku. To zvyšuje krehkosť celého portfólia,“ odôvodňuje NBS a dodáva, že samotná spoluúčasť vedie žiadateľov o úver k zodpovednejšiemu rozhodovaniu. „**Úver bez vlastného vkladu je oveľa zraniteľnejší pri poklese cien nehnuteľností**. Ak klesne čo i len mierne, hodnota zábezpeky nemusí pokrývať celý dlh. Banky preto pri zlyhaní takýchto úverov čelia vyššej miere strát.“ Okrem toho národná banka vysvetľuje, že pri kúpe bez akontácie môžu kupujúci platiť vyššie ceny, čo ešte intenzívnejšie tlačí ceny hore, zvyšuje dopyt po úveroch a nafukuje realitný cyklus.

Poskytovanie hypoték od 1.1.2027 - ilustračné príklady

V prípade schválenia návrhu opatrenia by mohlo poskytovanie úverov vyzeráť v praxi nasledovne.

Príklad mladých manželov do 35 rokov, ktorí kupujú prvé bývanie (LTV do 90 %)

Manželia majú 29 a 31 rokov, kupujú svoj prvý byt za 220 000 eur a ani jeden z nich nevlastní inú rezidenčnú nehnuteľnosť.

- **Do konca roka 2026:** Pri štandardnom limite LTV 80 % by banka poskytla úver najviac 176 000 eur. Z vlastných zdrojov by potrebovali 44 000 eur.

- **Od 1.1.2027:** Ak splnia nové podmienky, môžu získať hypotéku až do 198 000 eur (90 % hodnoty nehnuteľnosti). Potreba vlastných zdrojov by klesla na 22 000 eur.

Rozdiel: Potrebujú o 22 000 eur menej vlastných úspor. O konkrétnej výške úveru však stále rozhodne banka podľa bonity klientov.

Príklad žiadateľa, ktorý už vlastní rezidenčnú nehnuteľnosť (LTV do 80 %)

42-ročný pán predáva svoj byt a kupuje väčší rodinný dom za 330 000 eur. Pri žiadaní o úver vlastní jednu rezidenčnú nehnuteľnosť.

- **Do konca roka 2026:** Štandardný limit LTV 80 %.
- **Od 1.1.2027:** Aj naďalej bude platiť štandardný limit 80 %. Banka bude môcť stále pri časti úverov využiť výnimku a poskytnúť financovanie do 90 %, ak žiadateľ splní podmienky.

Rozdiel: Pre kupujúcich druhej nehnuteľnosti sa pravidlá nemenia.

Príklad žiadateľky, ktorá vlastní viac nehnuteľností (LTV do 70 %)

Žiadateľka o úver už vlastní byt, v ktorom býva, a druhý byt prenajíma. Rozhodne sa kúpiť tretí byt za 250 000 eur ako investíciu.

- **Do konca roka 2026:** Pri LTV 80 % môže získať úver do 200 000 eur, vlastné zdroje predstavujú 50 000 eur.
- **Od 1.1.2027:** Maximálne LTV klesne na 70 %, teda úver bude môcť dosiahnuť najviac 175 000 eur. Z vlastných zdrojov bude potrebovať 75 000 eur.

Rozdiel: Na kúpu bude potrebovať o 25 000 eur viac z vlastných financií. Pri tretej a ďalšej nehnuteľnosti zároveň nebude možné využiť výnimku na 90 % LTV.

Zdroje: Dôvodová správa k návrhu opatrenia NBS; nbs.sk

<https://www.podnikajte.sk/pripravovane-zmeny-v-legislative/nove-podmienky-pre-hypoteky-od-2027-navrhu>