

NBS upravuje pravidlá pri hypotékach

30.9.2026 - | Národná banka Slovenska

Národná banka Slovenska upravuje pravidlá pre financovanie bývania hypotékou, teda maximálnu časť ceny nehnuteľnosti, ktorú možno financovať úverom (LTV limit). Hovorovo povedané to, „kolko percentnú hypotéku“ môžu žiadatelia získať. Po novom budú môcť mladí ľudia do 35 rokov pri kúpe alebo výstavbe svojho prvého bývania získať financovanie až do výšky 90 % hodnoty nehnuteľnosti. Pre väčšinu ostatných žiadateľov zostane limit na úrovni 80 %, zatiaľ čo pri financovaní tretej a ďalšej nehnuteľnosti bude platiť limit 70 %.

Zmeny zohľadňujú vývoj na trhu bývania, kde rastie podiel kupujúcich, ktorí už nehnuteľnosť vlastní. Každá piata hypotéka dnes smeruje klientom s minimálne dvoma nehnuteľnosťami. Nová regulácia preto jasnejšie rozlišuje medzi financovaním prvého bývania a investičnými nákupmi.

„Naším cieľom je dosiahnuť lepšiu rovnováhu na trhu s bývaním. Mladým ľuďom chceme uľahčiť prístup k prvému bývaniu tým, že budú potrebovať menej vlastných úspor. Naopak, pri kúpe tretej a ďalšej nehnuteľnosti bude potrebné zapojiť viac vlastných zdrojov. Zohľadňujeme tak rozdiel medzi tými, ktorí si riešia bývanie pre seba, a tými, ktorí nakupujú ďalšie nehnuteľnosti ako investíciu. Týmto aj zmiernime isté riziká, ktoré súvisia s finančnou stabilitou.“

Vladimír Dvořáček, člen Bankovej rady NBS

Nové pravidlá začnú platiť od 1. januára 2027 s postupným nábehom, aby mali banky dostatok času na zavedenie potrebných procesov vrátane overovania počtu vlastnených nehnuteľností. Pre ostatných klientov zostáva základný limit LTV na úrovni 80 %, pričom banky budú môcť aj naďalej poskytovať časť úverov s financovaním do 90 % hodnoty nehnuteľnosti.

<https://nbs.sk/aktuality/nbs-upravuje-pravidla-pri-hypotekach>