



Vitajte na OPEN školení UniCredit Bank

Pohodlne sa usadzte, o chvíľu začíname.

Útvar B2B SK

Ing. Ľubomír Koršňák, Makroekonomický analytik
Mgr. Soňa Benci, Key Account Manager

29. október 2025

Empowering
Communities to Progress. |  **UniCredit**

Ked' sa trh zobudí a ceny vystrelia

Pohľad na slovenský realitný trh

Ľubomír Koršňák

Bratislava – 29. október 2025

Win. The Right Way.
Together.



Agenda

1

Ekonomický výhled

2

Trh nehnuteľností

3

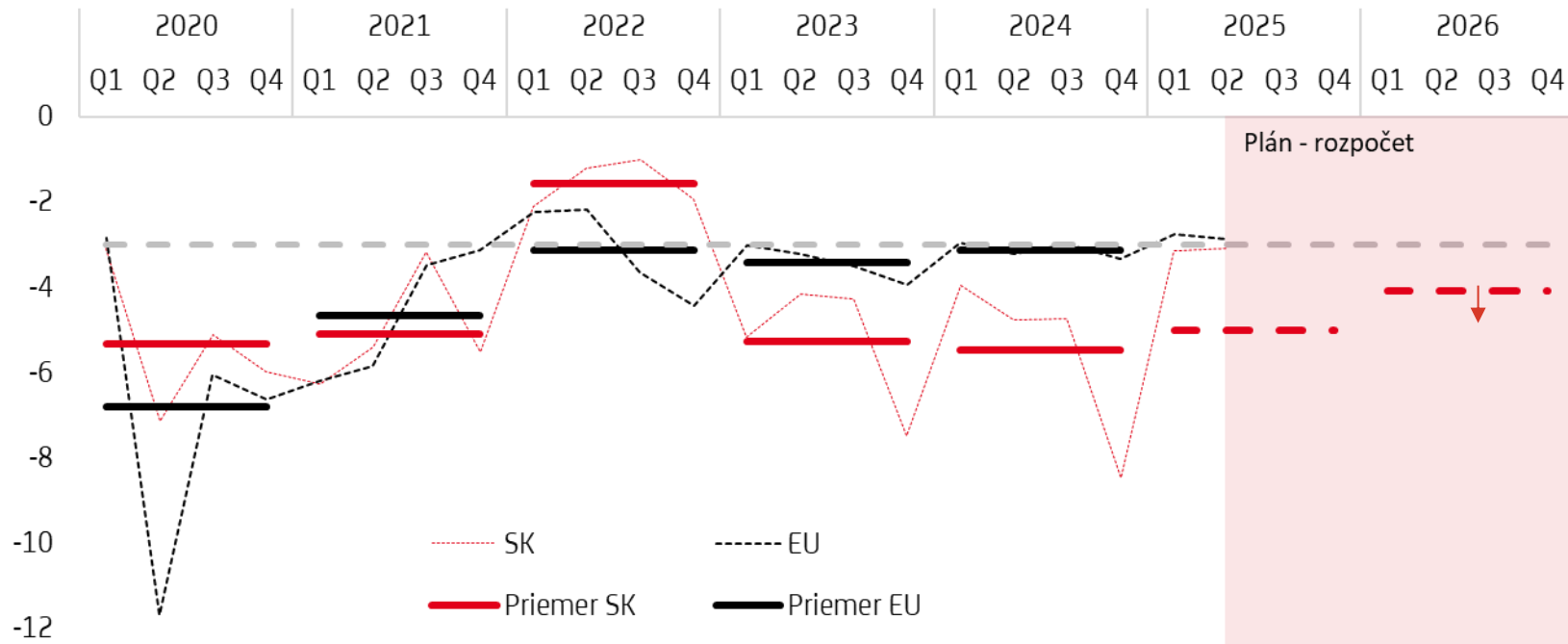
Trh hypoték



Fiškálna konsolidácia pribrzdí ekonomický rast na Slovensku

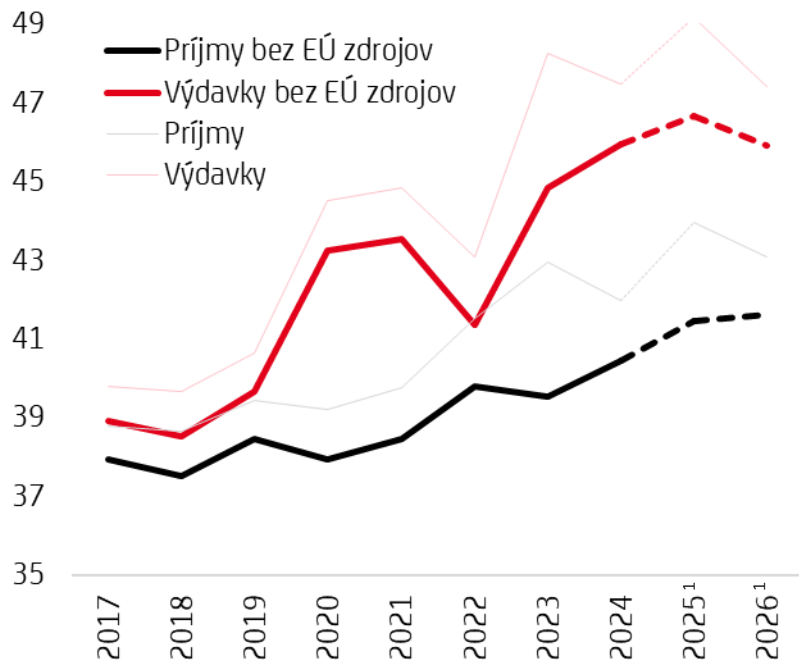
Deficit verejných financií, napriek ohlásenej konsolidácii, stagnuje okolo 5% HDP

Verejné financie (% HDP, sezónne očistené)

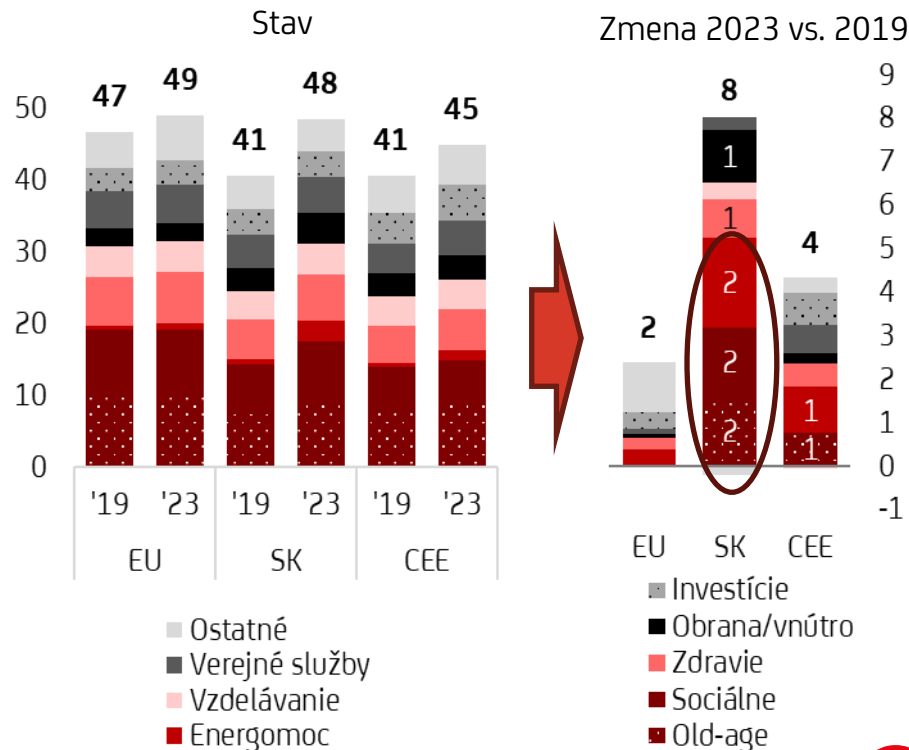


Slovensko konsoliduje verejné financie zvyšovaním verejných výdavkov. V posledných rokoch sa zvýšili najmä verejné výdavky v sociálnej oblasti

**Príjmy a výdavky rozpočtu očistené o EÚ zdroje
(% HDP)**



Zdroje rastu verejných výdavkov² (% HDP)



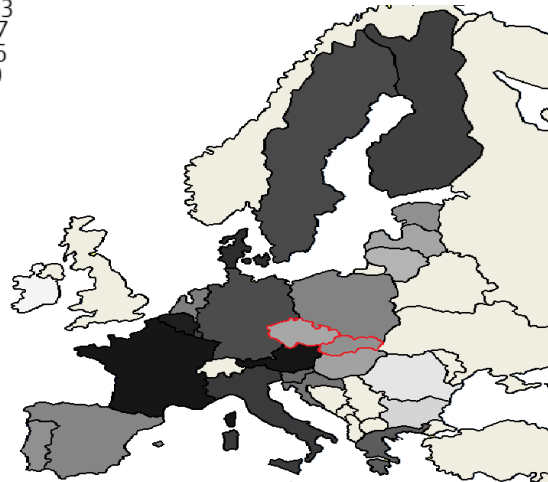
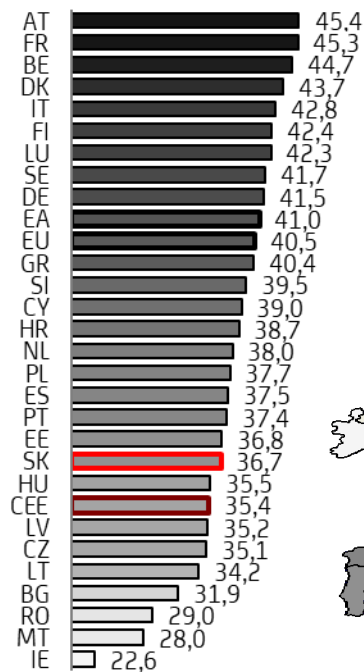
Poznámka: 1. odhad UniCredit Bank - údaje za rok 2025 a 2026 podľa rozpočtu verejnej správy 2026-28; 2. vrátane výdavkov financovaných zo zdrojov EÚ

Zdroj: UniCredit Research, Eurostat, Ministerstvo financií SR

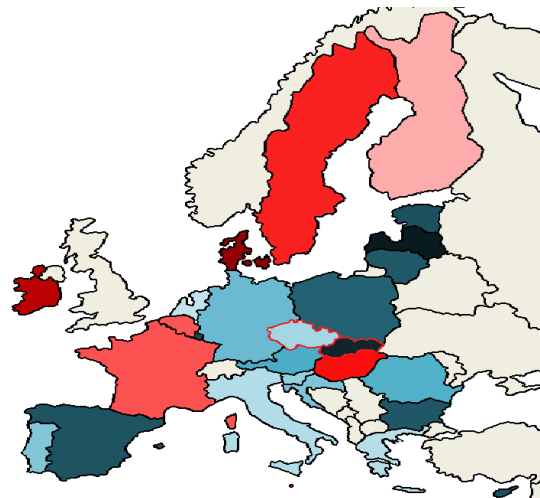


Vyššie verejné výdavky zákonite tlačia na rast daňového zaťaženia. To ostáva na Slovensku v rámci EÚ podpriemerné, v rámci regiónu patrí ale už k najvyšším

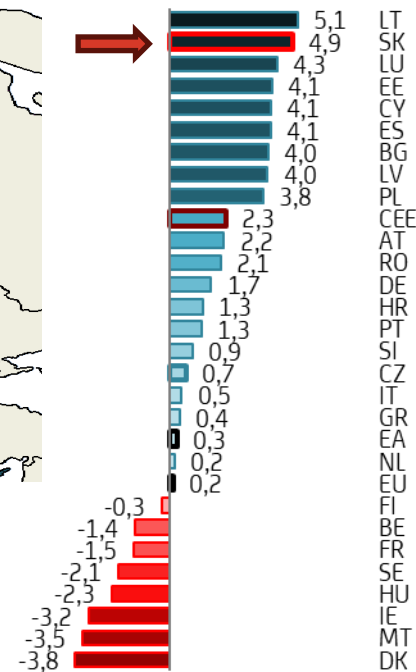
2025



Daňové zaťaženie, %HDP



Zmena 2025 oproti priemeru 2010-19



Poznámka: 1. odhad 2025 – Európska komisia na základe predložených rozpočtov;

Zdroj: UniCredit Research, AMECO (EK)



Konsolidácia v roku 2026 cieľi najmä na zamestnancov a živnostníkov (domácnosti)

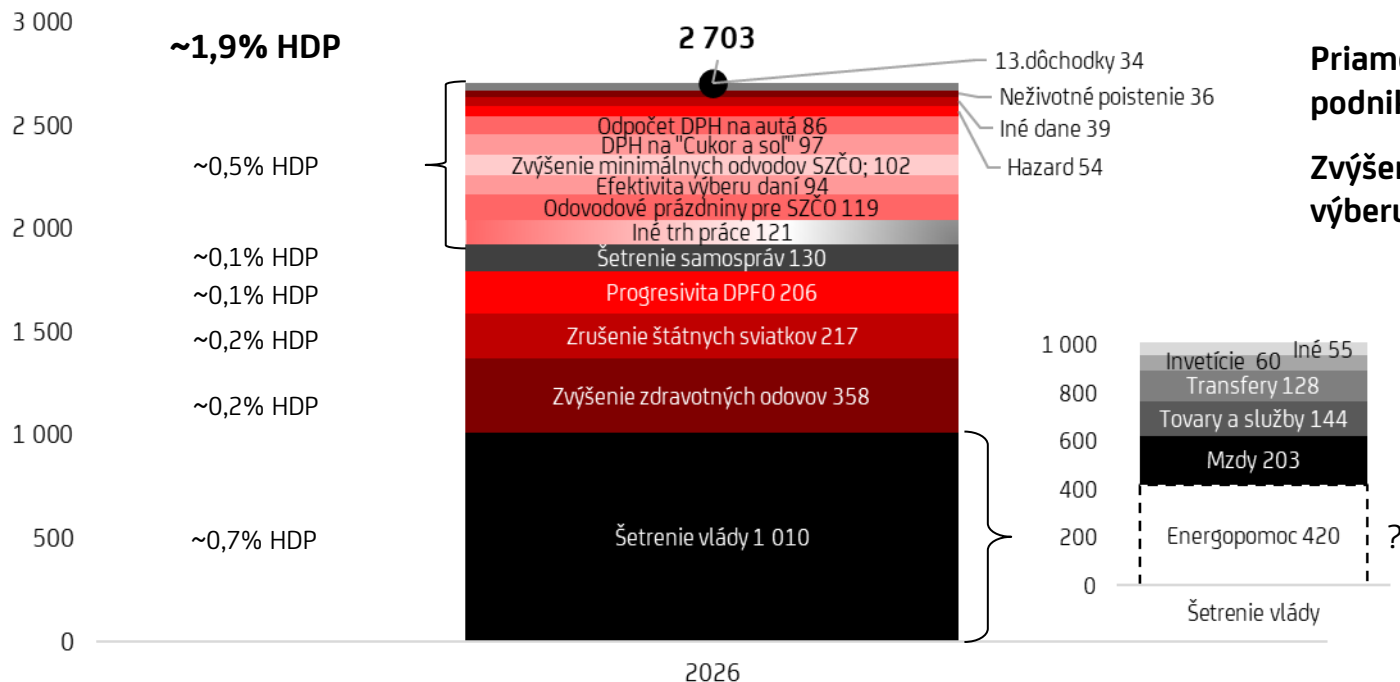
Príjmy 52% ~1,0% HDP
Výdavky 48% ~0,9% HDP

KONSOLIDÁCIA 2026

Opatrenia cieľiace domácnosti*: 50%

Priame náklady podnikov/SZČO: 8/8%

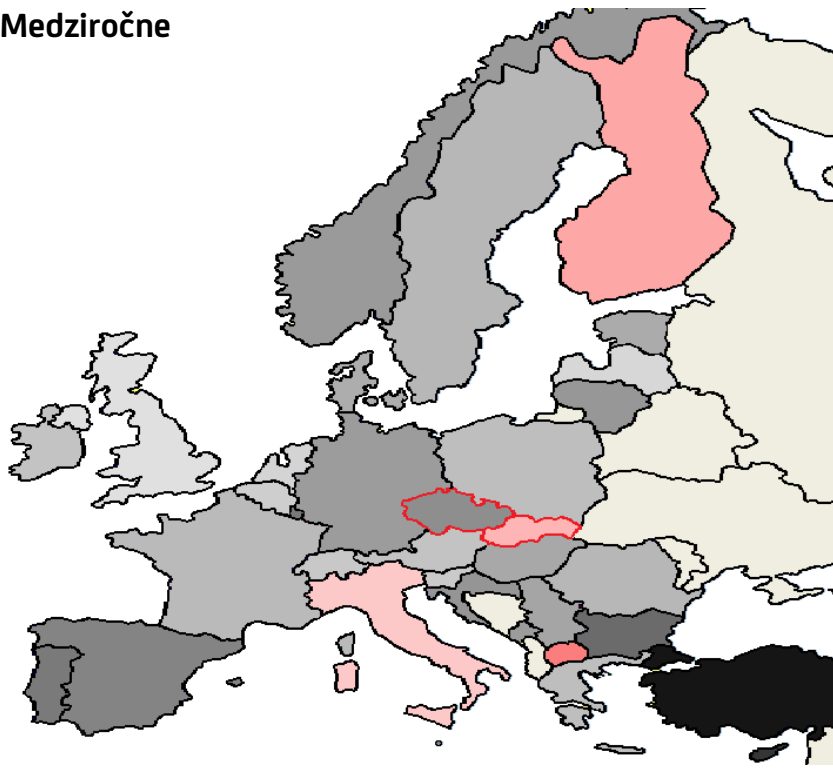
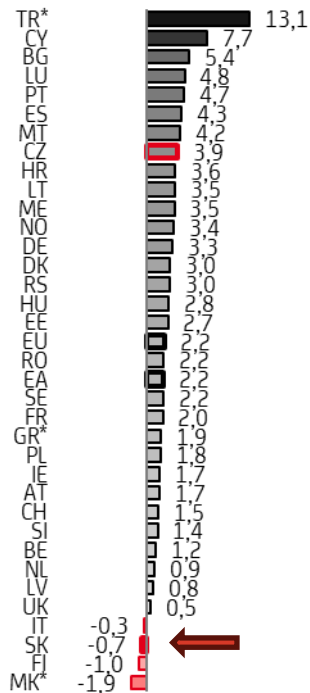
Zvýšenie efektivity výberu daní: 3+%



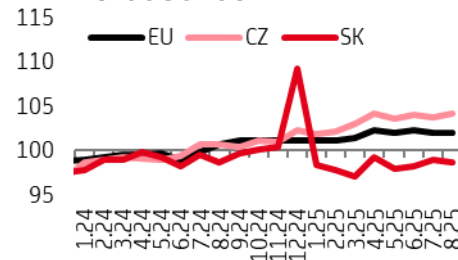
Slovenský maloobchod tento rok klesá – nadol ho tlačí koncoročná predspotreba, ale najmä negatívne dopady fiškálnej konsolidácie

Maloobchodné tržby – január až august 2025

% Medziročne

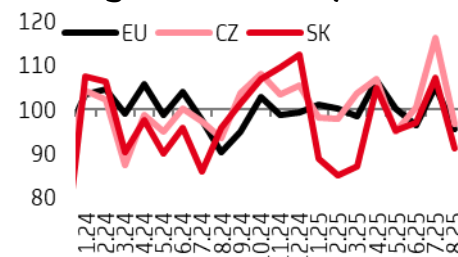


Maloobchod



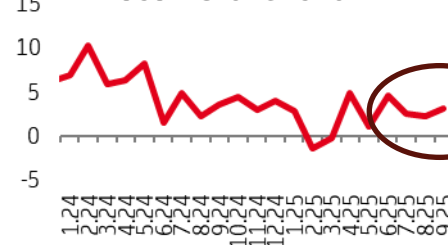
Priemer 2024 = 100

Registrácie osobných áut



E-kasa - Slovensko

Medziročne



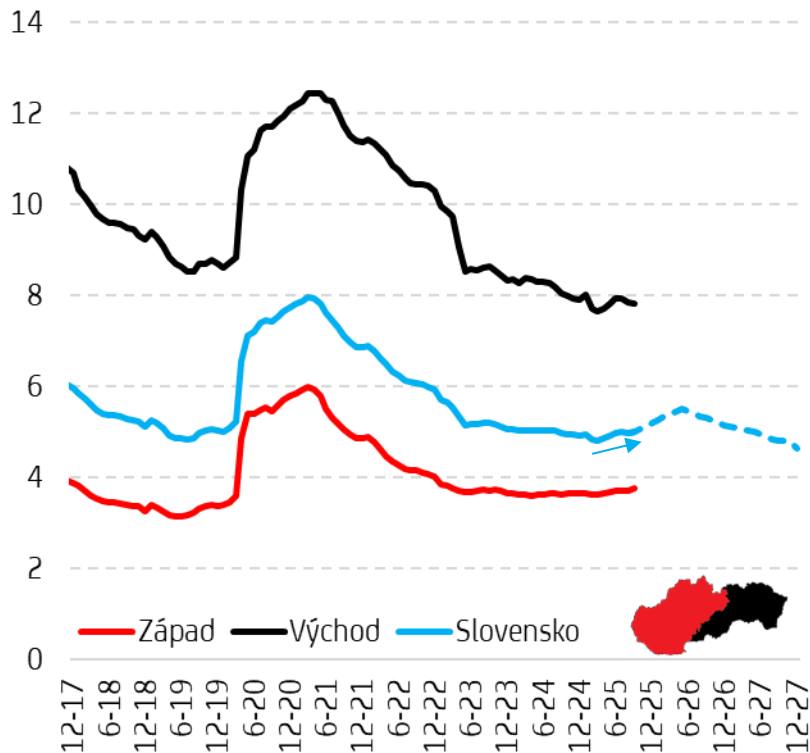
Poznámka: Údaje k priemeru roku 2024 očistené o sezónny a kalendárny efekt; medziročné údaje očistené o kalendárny efekt;

* priemer január-júl

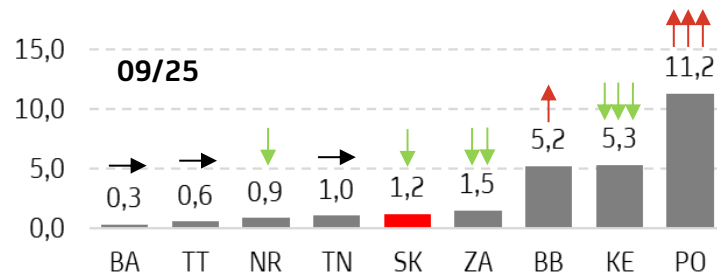
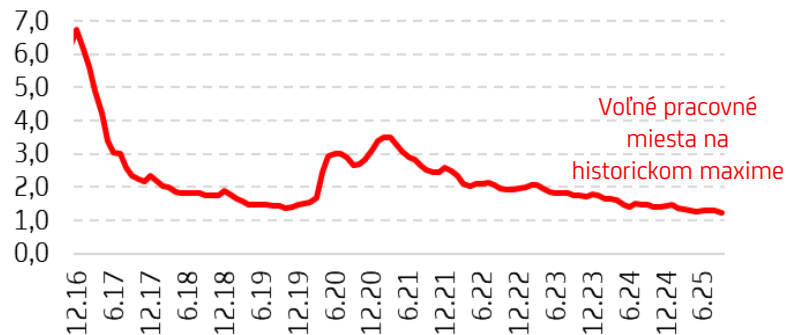
Zdroj: UniCredit Research, Eurostat, ONS UK, ACEA

Trh práce začína slabnúť, najmä v ekonomicky slabšej časti krajiny

Miera nezamestnanosti (sez. očistená %)



Počet nezamestnaných na jedno voľné pracovné miesto

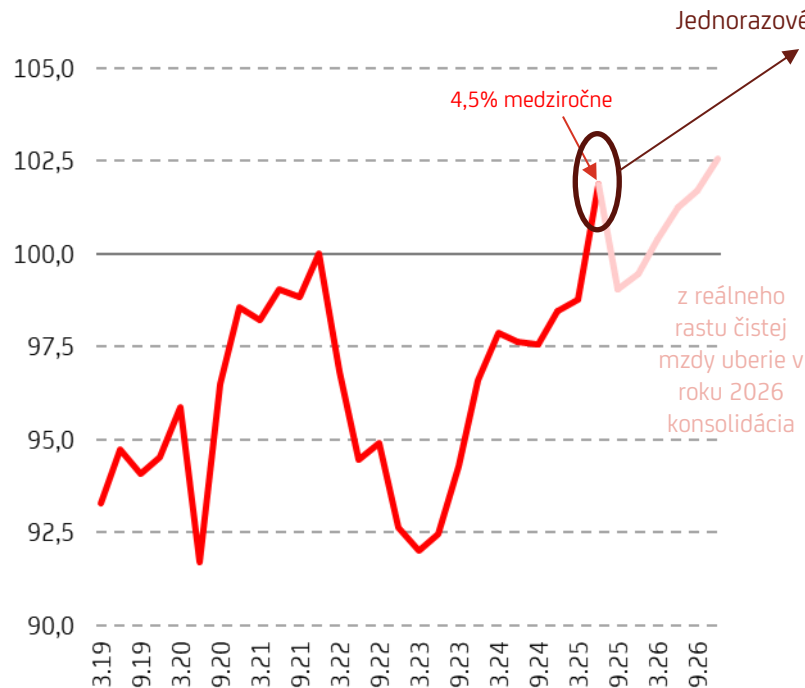


→ Zmena za 3 mesiace (sez. očistená)

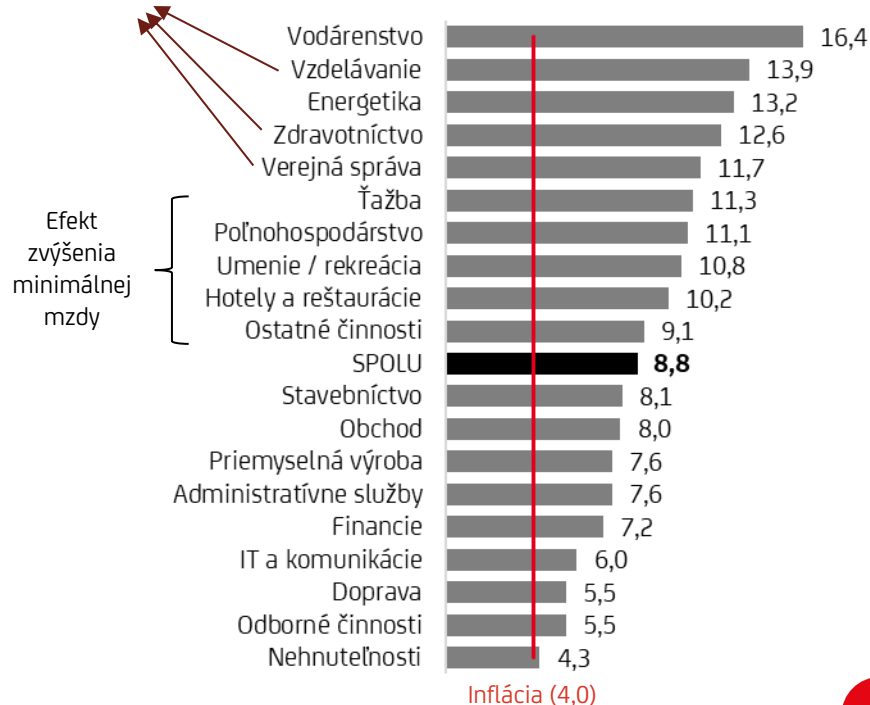


Rast miezd v druhom štvrťroku citeľne zrýchlil – podporili ho jednorazové odmeny vo verejnom sektore, ale aj silnejší rast miezd v súkromnom sektore

Reálne (hrubé) mzdy (4Q21 = 100, sez. očistené)

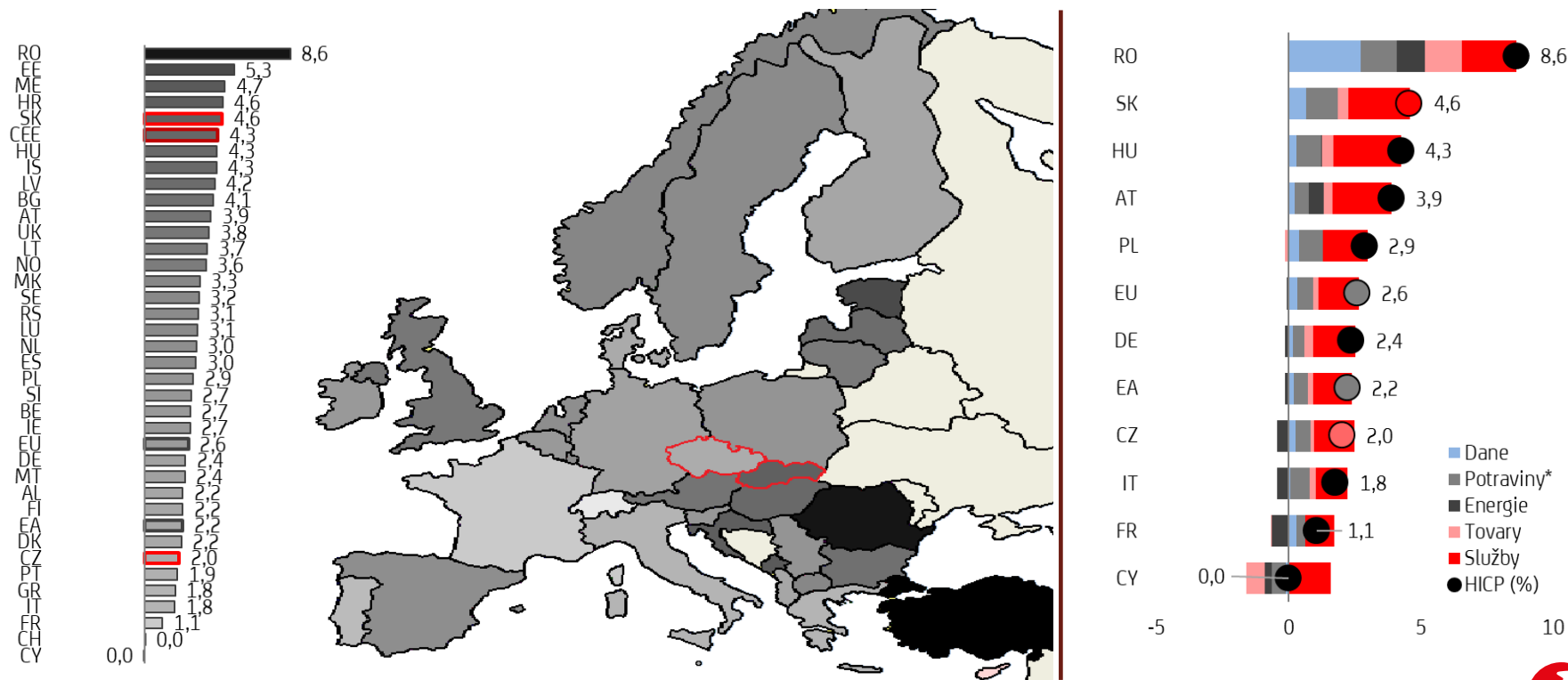


Nominálne mzdy podľa odvetví (2Q25, medziročne)



Fiškálna konsolidácia dolieha na zamestnancov i cez rastúce ceny

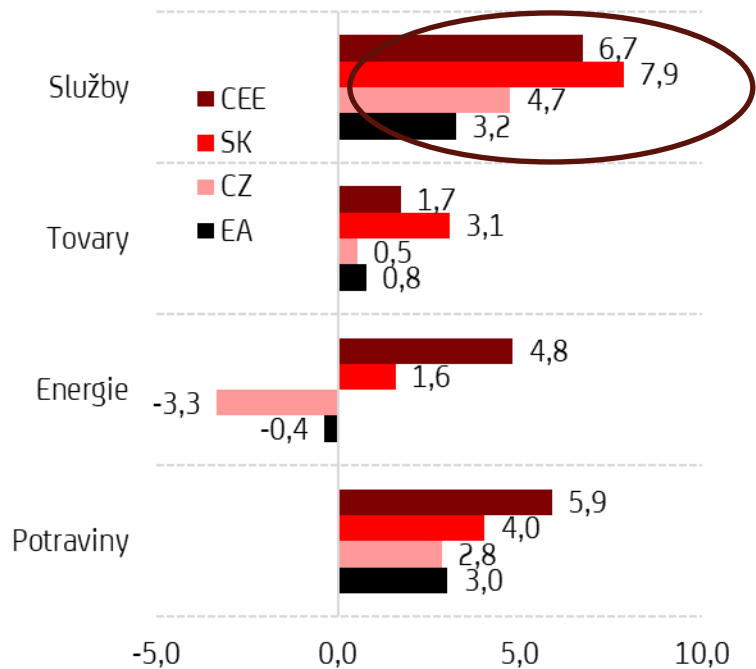
Spotrebiteľská inflácia – HICP (september 2025, %)



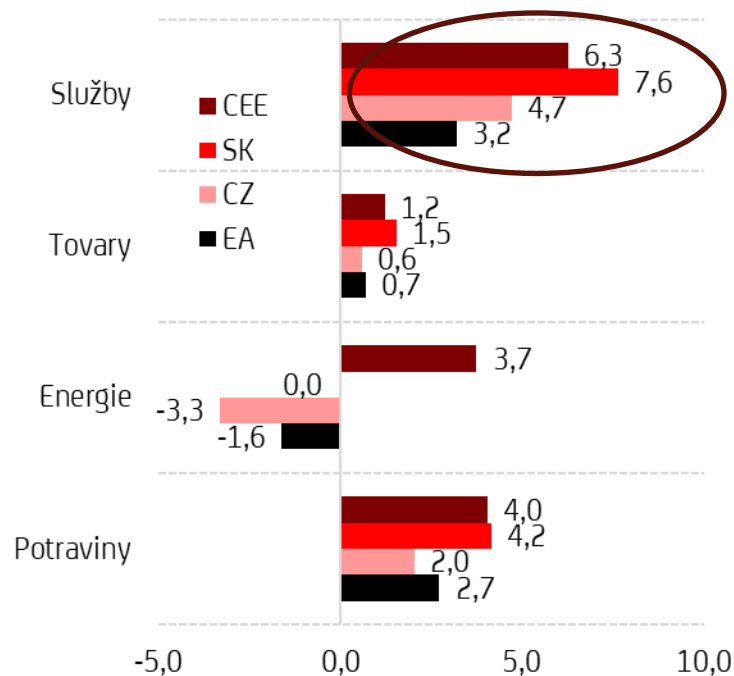
Inflácia na Slovensku predbieha ostatné krajiny EÚ/eurozóny najmä pri službách, a to i po očistení o priamy efekt daňových zmien

Inflácia – Medziročne, %, september 2025

Vrátane zmeny daní

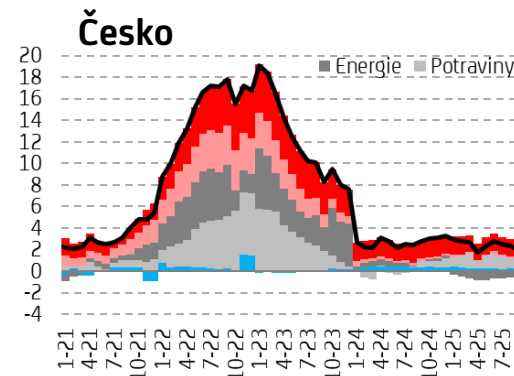
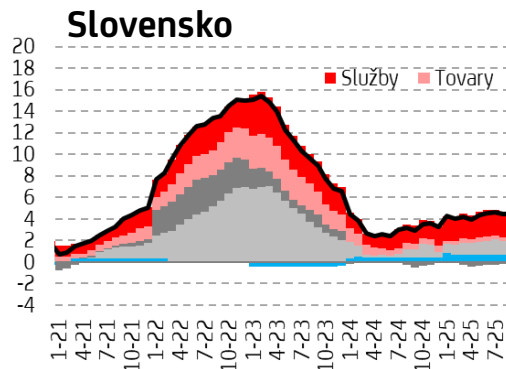
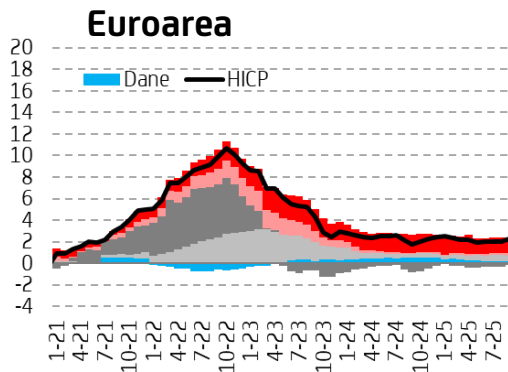


Bez zmeny daní

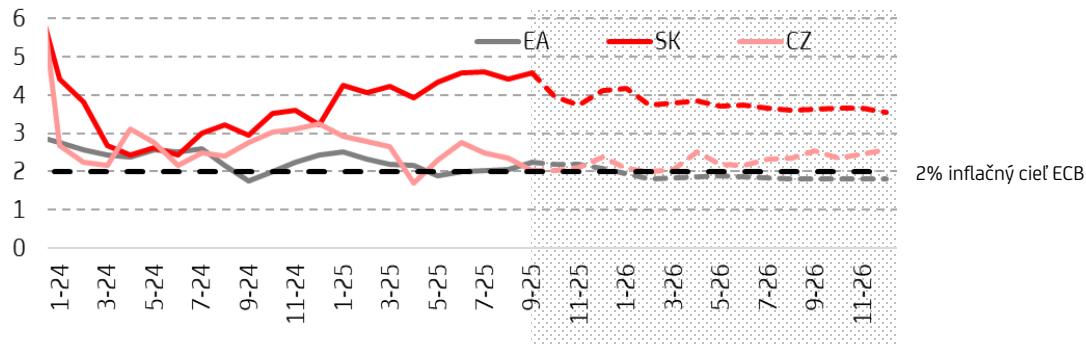


Inflácia v eurozóne ukotvená blízko inflačné cieľa nemusí centrálnych bankárov znepokojovať

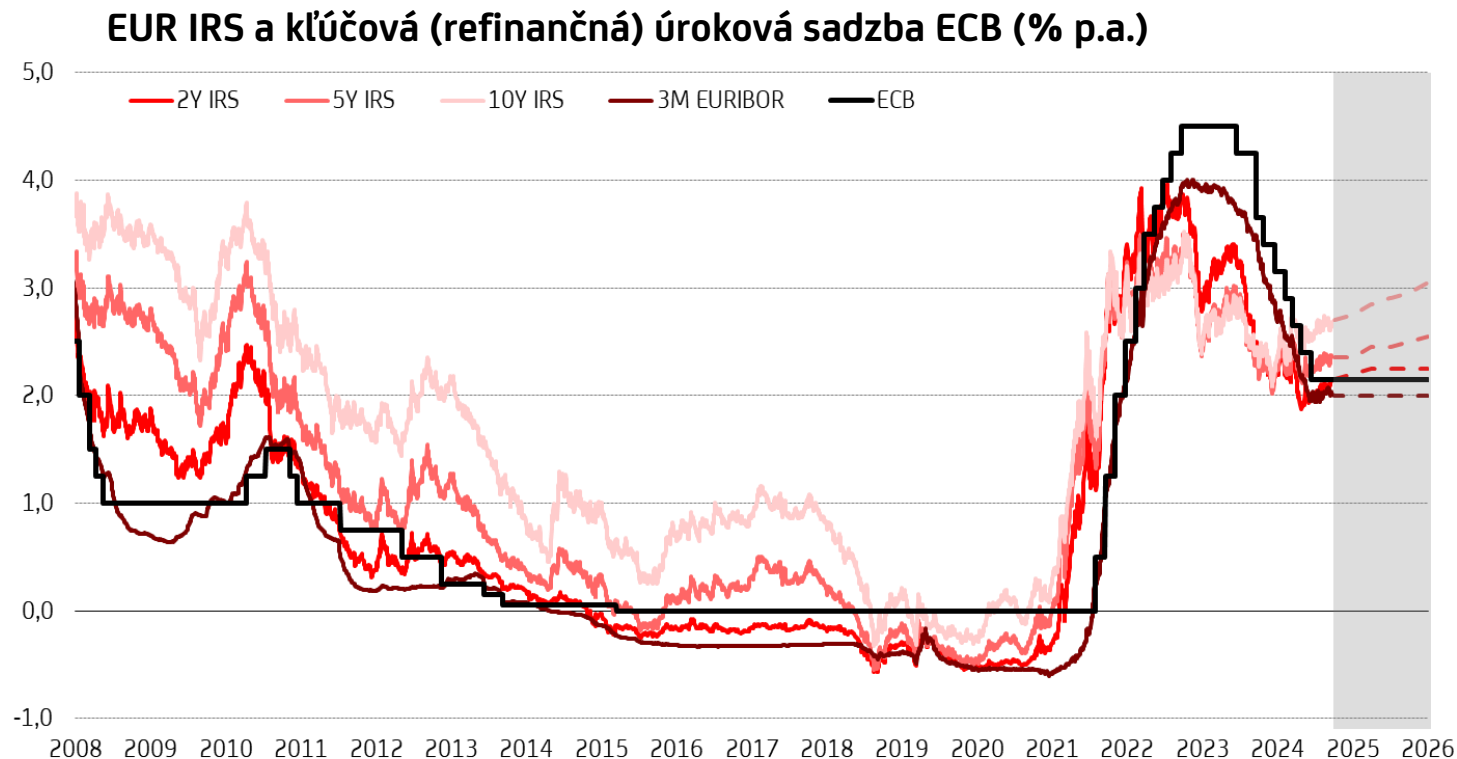
Spotrebitel'ská inflácia (% , medziročne)



Inflačný výhľad (% , medziročne)



... ECB už cyklus uvoľňovania menových podmienok pravdepodobne ukončila; sadzby na dlhom konci môžu v najbližšom roku jemne narásť.



Agenda

1

Ekonomický výhled

2

Trh nehnuteľností

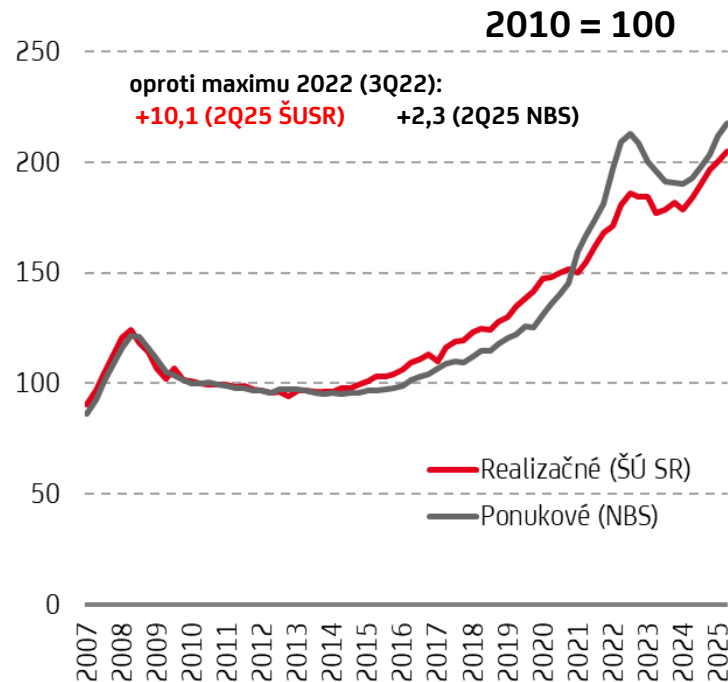
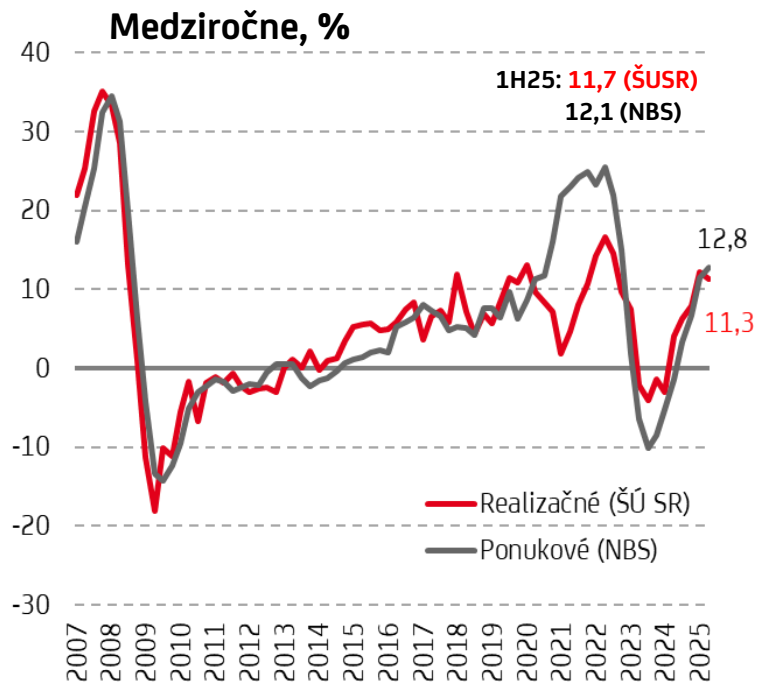
3

Trh hypoték



Ceny bytov na Slovensku začali opäť dynamicky rásť. Ceny už prevýšili maximum z roku 2022

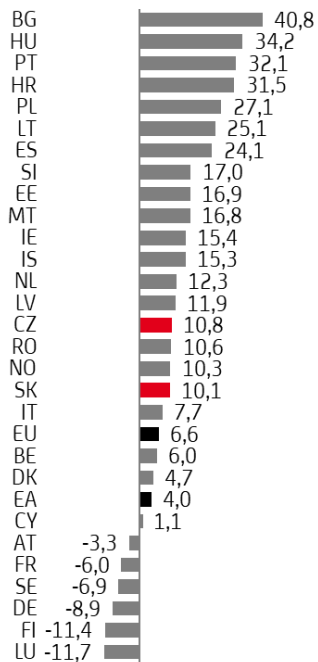
Ceny rezidenčných nehnuteľností



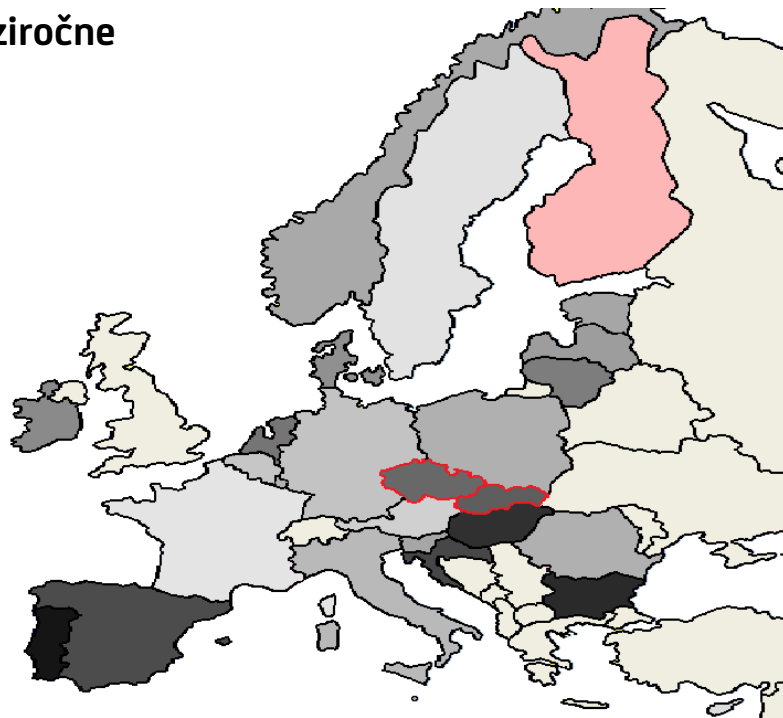
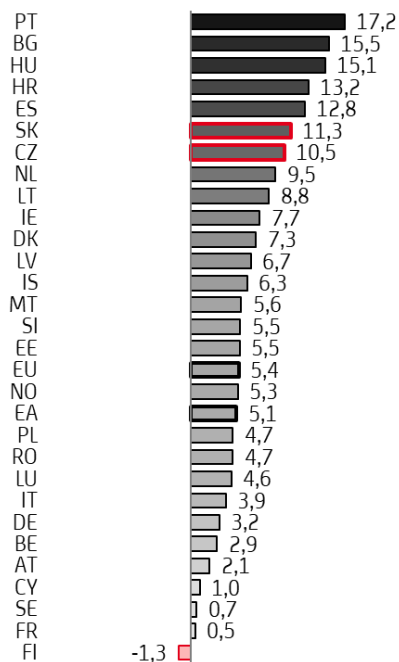
... ceny rezidenčných nehnuteľností sa odrazili od dna vo väčšine európskych krajín

Ceny rezidenčných nehnuteľností - realizačné (2Q25, %)

Oproti maximu¹

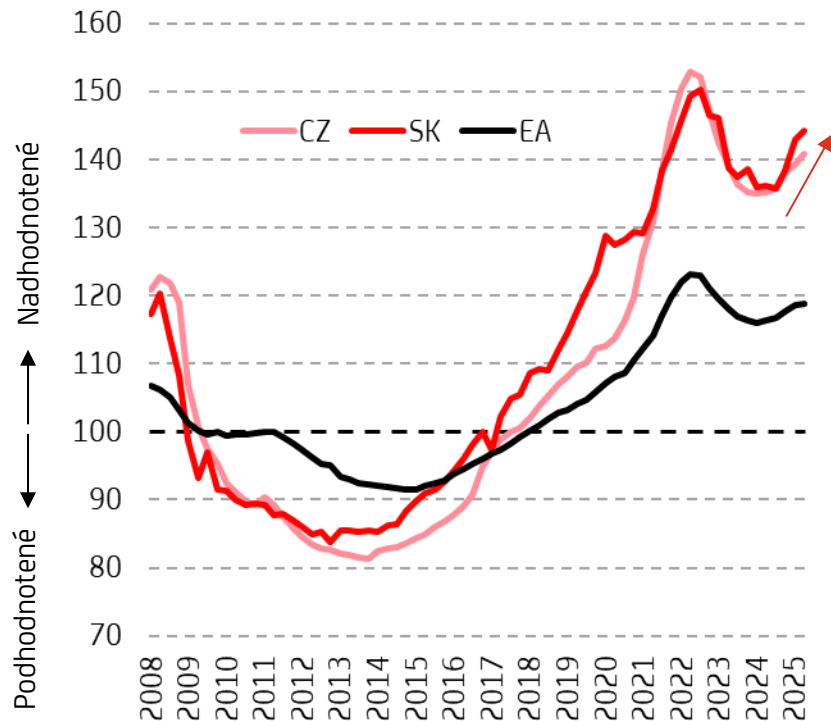


Medziročne

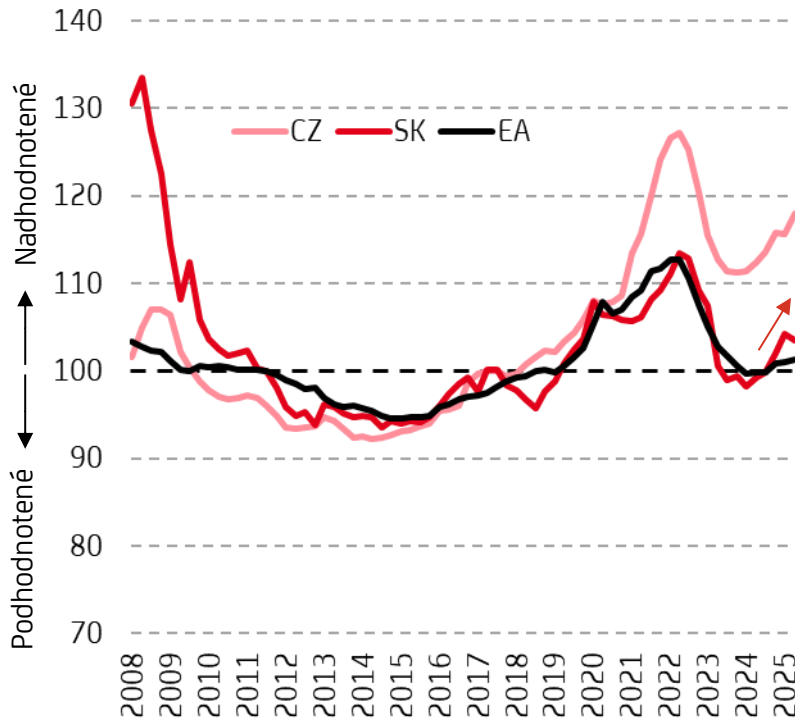


Pomery ceny nehnuteľností a výšky nájmu/príjmu naznačujú opätovné nafukovanie realitnej cenovej bubliny?

Price-to-rent ratio
(medián 2008-24 = 100)



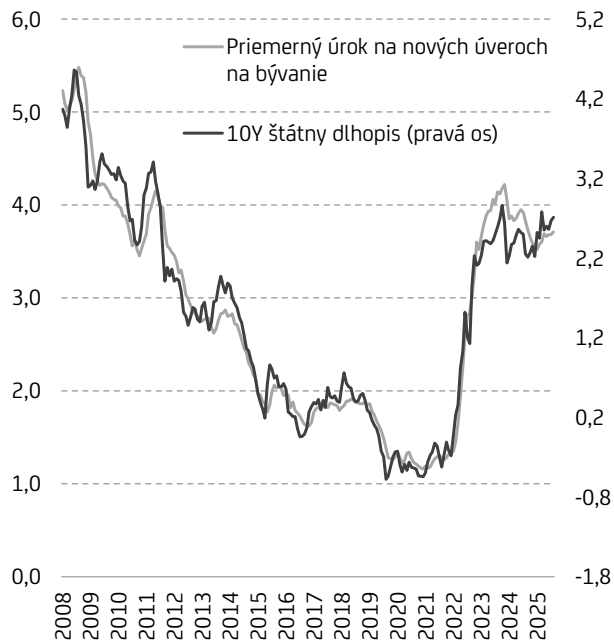
Price-to-income ratio
(medián 2008-24 = 100)



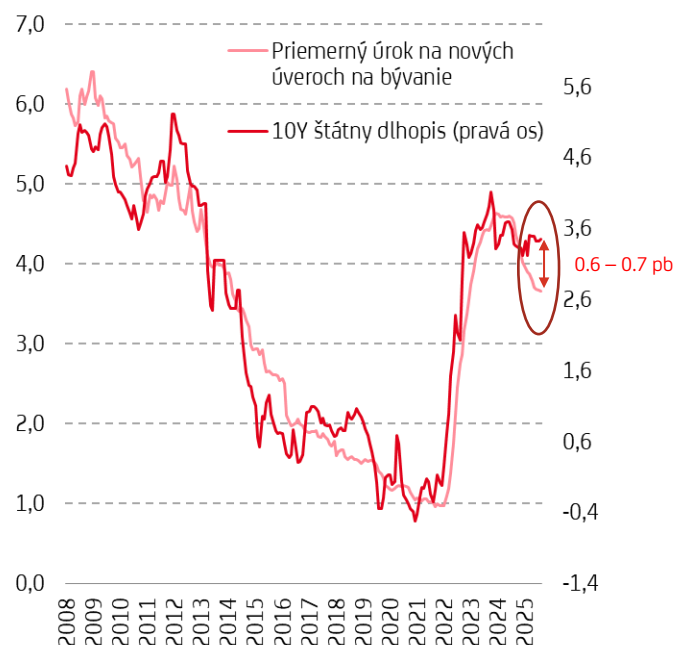
Úroky na hypotékach kopírujú výnos štátnych dlhopisov

Výnosy štátnych dlhopisov a úroky na nových hypotékach (% p.a.)

Nemecko

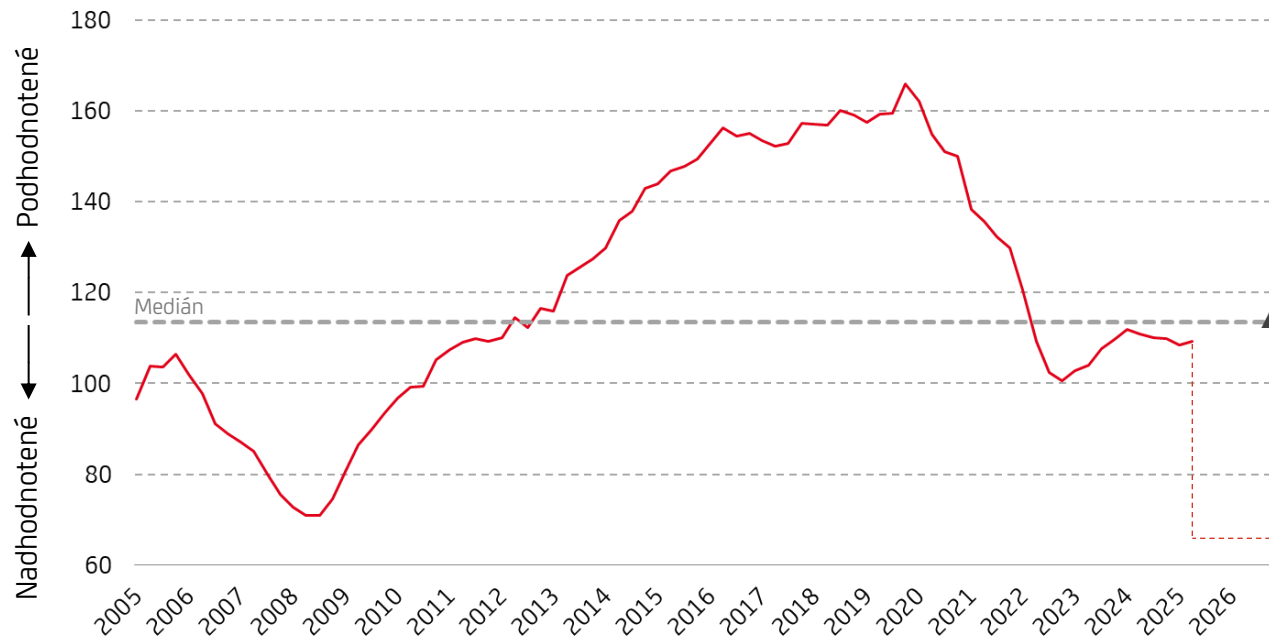


Slovensko



Nižšie úroky a vyššie mzdy pomohli zlepšiť dostupnosť bývania. Ostáva však stále pod dlhodobým mediánom.

Index dostupnosti bývania financovaného bankovým úverom (2010 = 100)



Predpoklady pre rok 2026 (Δ):

Mzdy: +12% oproti 2024

(t.j. cca 5,5-6% ročne v priemere)

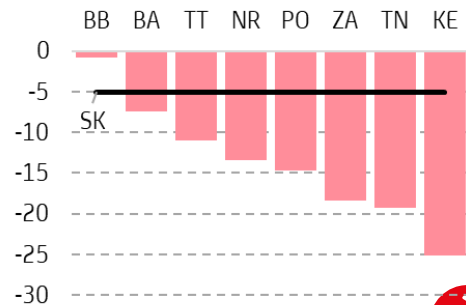
Úroková sadzba: 3,5% p.a

Cena nehnuteľnosti: +5,9% oproti 2Q25

Úroková sadzba: 4,0% p.a

Cena nehnuteľnosti: +1,4% oproti 2Q25

Odchýlka od mediánu (2Q25)



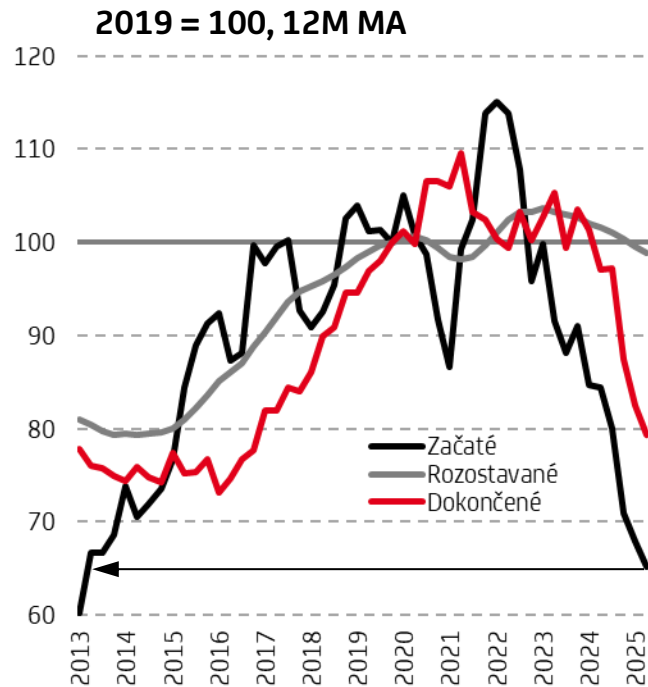
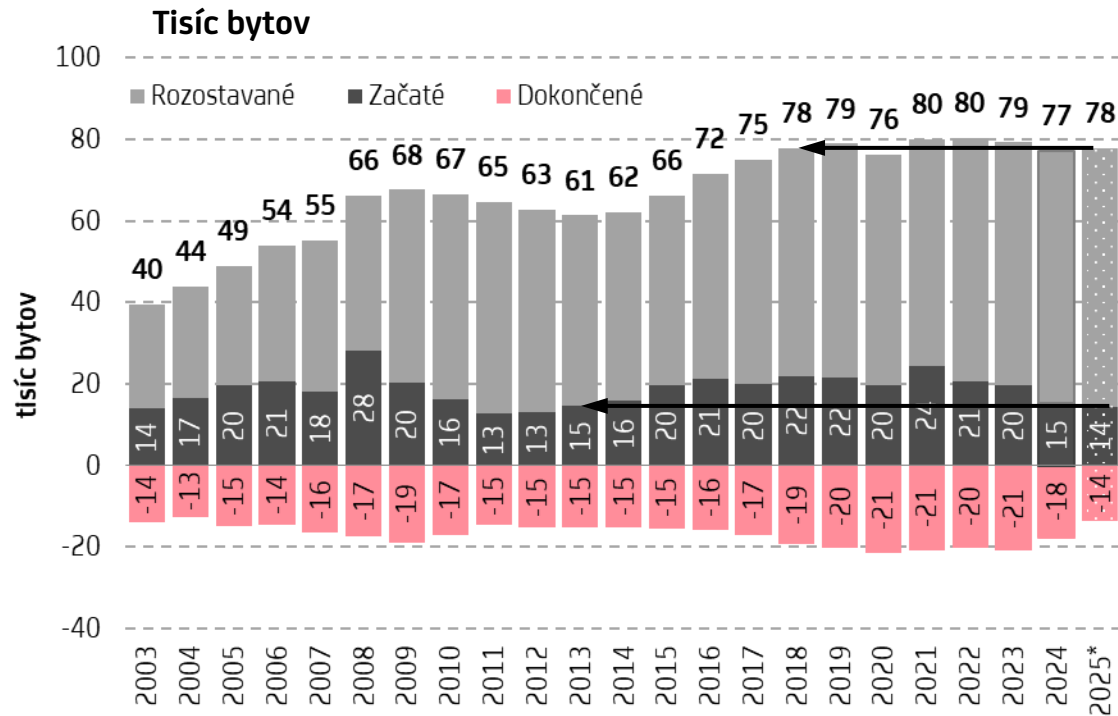
Poznámka: Index dostupnosti bývania – obrátený index zmeny podielu mesačnej splátky hypotekárneho úveru na 20 rokov za bývanie s výmerom 70m² k priemernej hrubej nominálnej mesačnej mzde. Pri výpočte splátky bola použitá priemerná úroková sadzba na nových úveroch na bývanie a priemerná cena nehnuteľností za m² v danom štvrťroku. V dôsledku sezónnosti mzdy, priemerná hrubá nominálna mzda v danom štvrťroku je počítaná ako priemer posledných štyroch štvrťrokov. Hodnota 100 nemá žiaden špecifický význam a odzrkadľuje len priemer roku 2010. Vyššia hodnota indexu znamená vyššiu dostupnosť bývania financovanú bankovým úverom a vice-versa;

Zdroj: UniCredit Bank na základe údajov NBS a Štatistického úradu SR



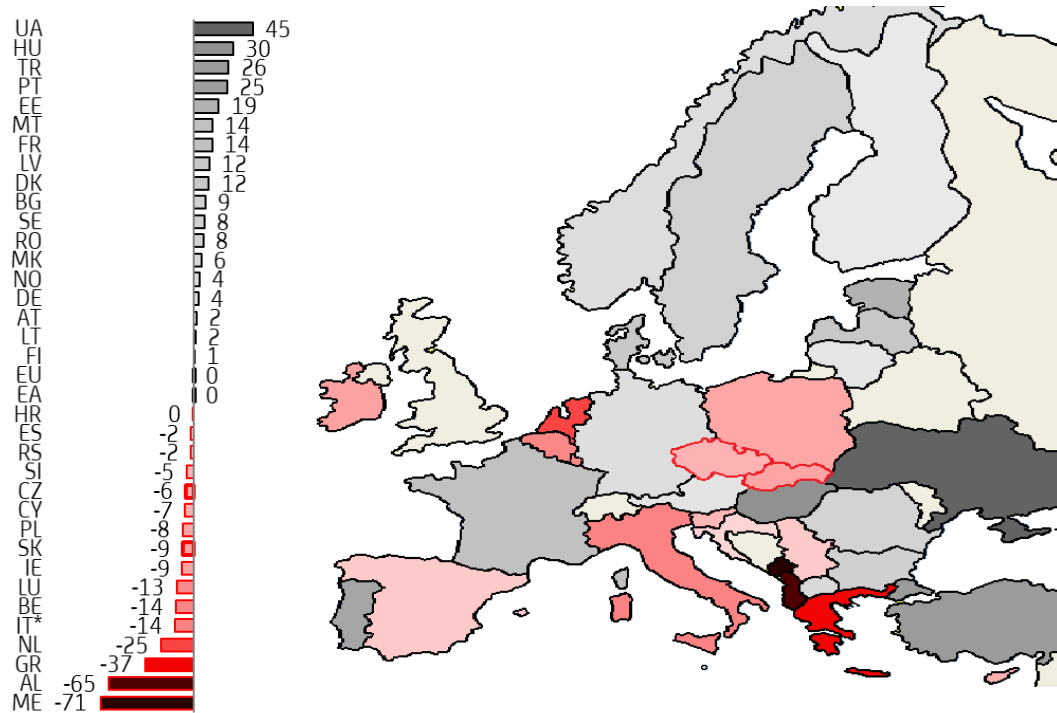
Tlak na ceny bytov vytvárá i nízký přílev nových bytov na trh

Výstavba bytov

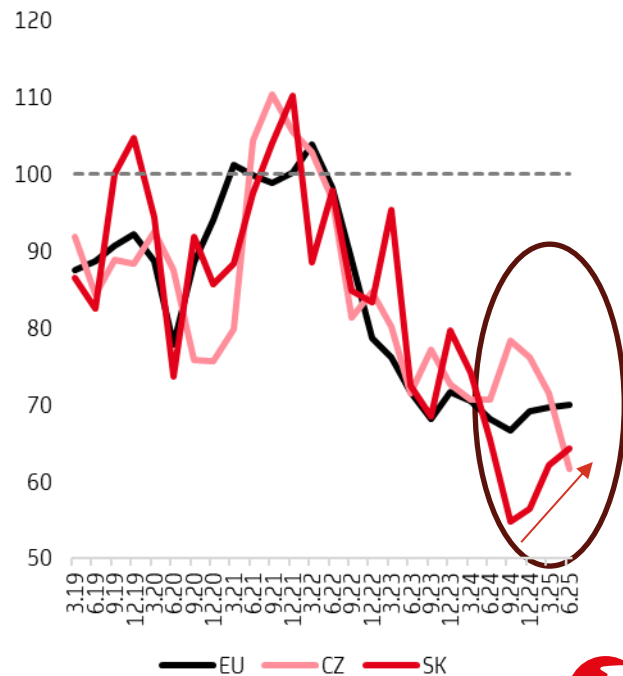


Stavebné povolenia zatiaľ signalizujú len vlažné oživenie – pomôže nový stavebný zákon

Stavebné povolenia – byty (medziročne, YoY %, 2024)



Stavebné povolenia - byty (2021 = 100, sezónne očistené)



Agenda

1

Ekonomický výhled

2

Trh nehnuteľností

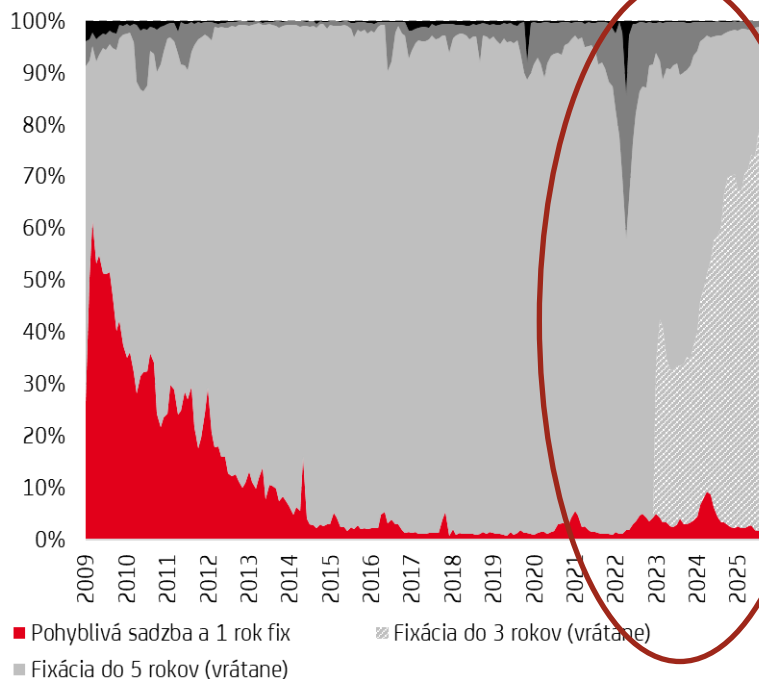
3

Trh hypoték

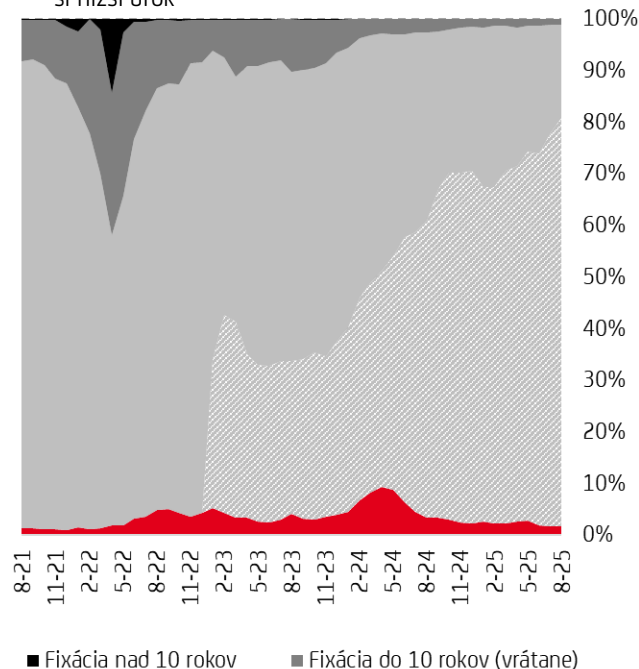


Trh sa čoraz viac posúva ku kratším splatnostiam do 3 rokov. Záujem o variabil/ fix do roka však ostáva marginálny, dopyt po fixácií nad 5 rokov klesol s vyššími úrokmi

Štruktúra úverov na bývanie podľa dĺžky fixácie

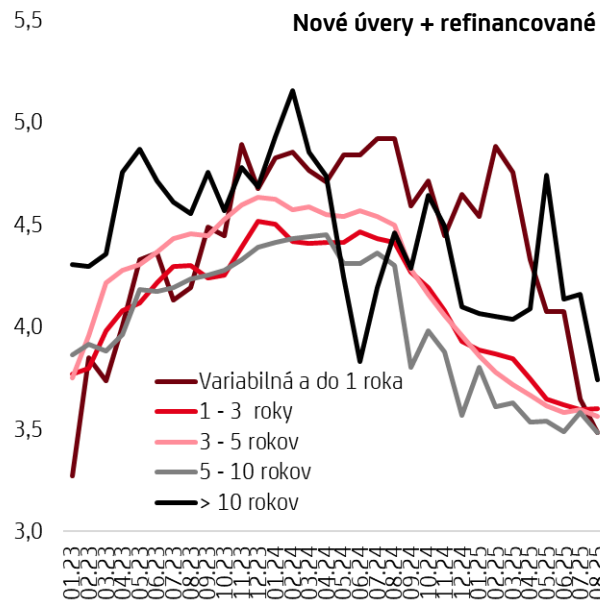
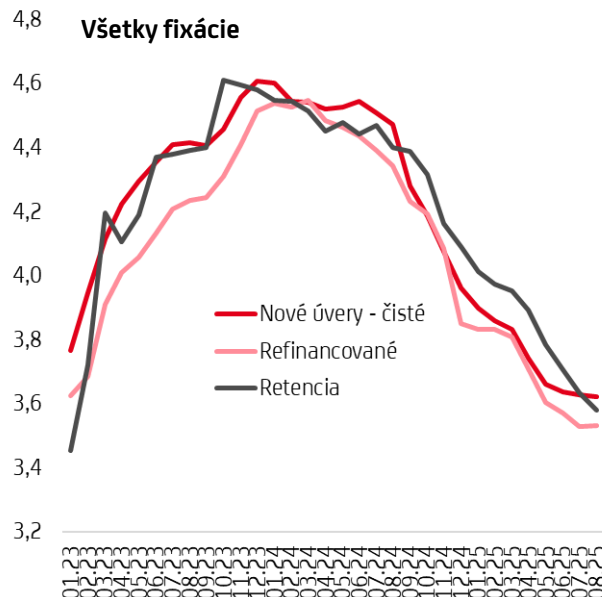


Snaha zafixovať
si nižší úrok



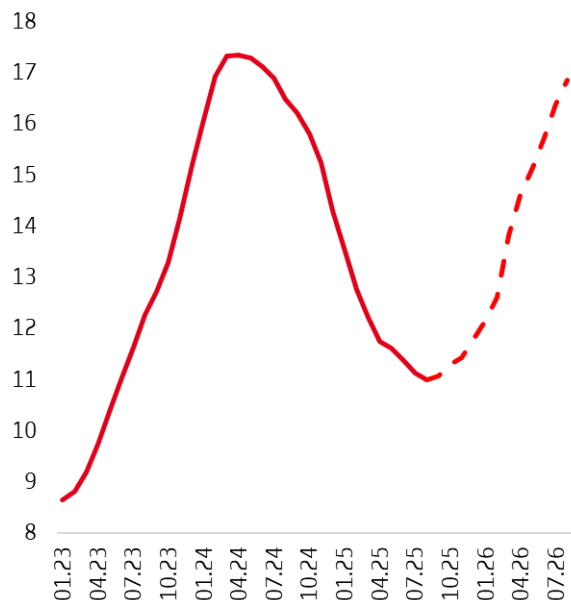
Refinancované úvery majú zvyčajne mierne nižšiu sadzbu ako nové úvery, najnižšiu sadzbu stále ponúkajú úvery so sadzbou zafixovanou na 5 až 10 rokov

Priemerná úroková sadzba (% p.a.)

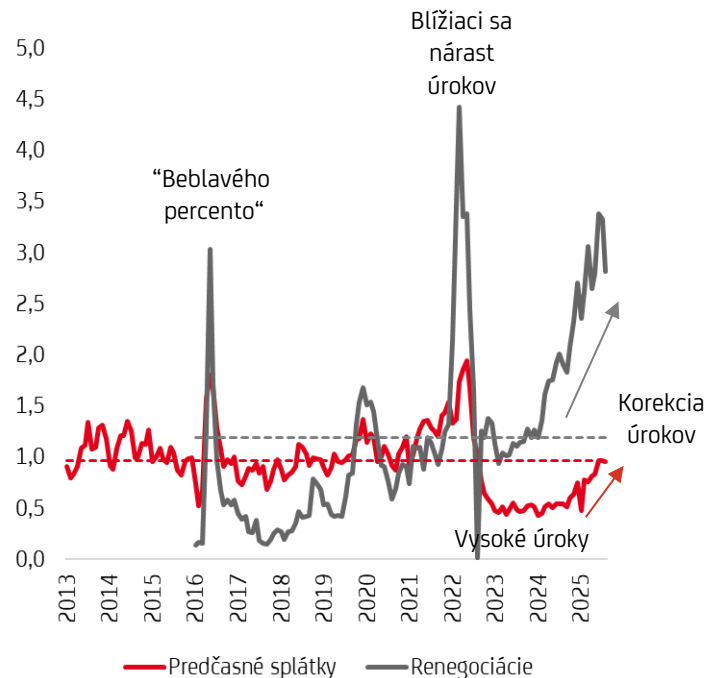


Silnú vlnu refixácií úrokov už máme za sebou, ďalšia nás ale čaká budúci rok. S nižšími úrokmi rastú predčasné splatenia (refinancovanie?) i retencia

Pravidelná refixácia
(% hrubých úverov, ktoré budú refixované v priebehu najbližších 12 mesiacov)



Predčasné splatenia a renegociácie
(% hrubých úverov)



Ďakujem za pozornosť!!!

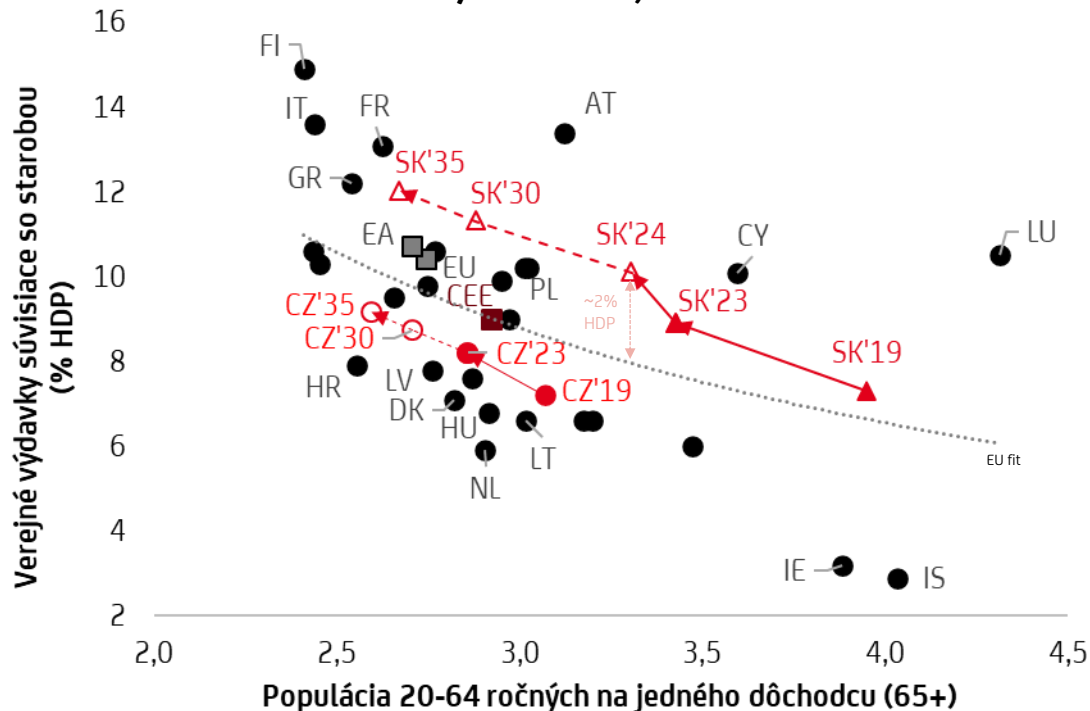
Kontakt:
lubomir.korsnak@unicreditgroup.sk



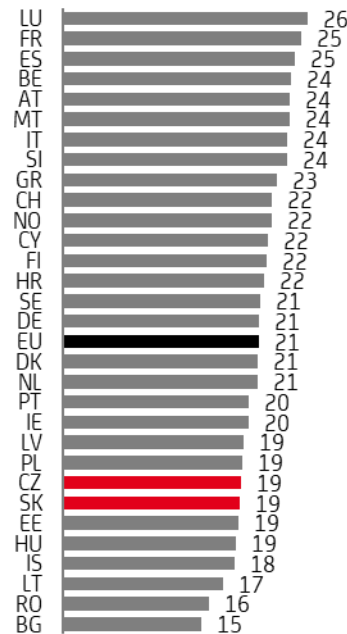


...utiahnu slovenské verejné financie štedrý dôchodkový systém?

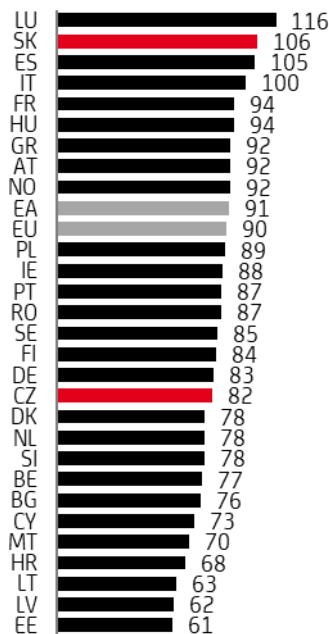
Verejné výdavky na dôchodky a veková štruktúra obyvateľstva, 2023



Priemerná dĺžka dôchodku (rokov, 2022)

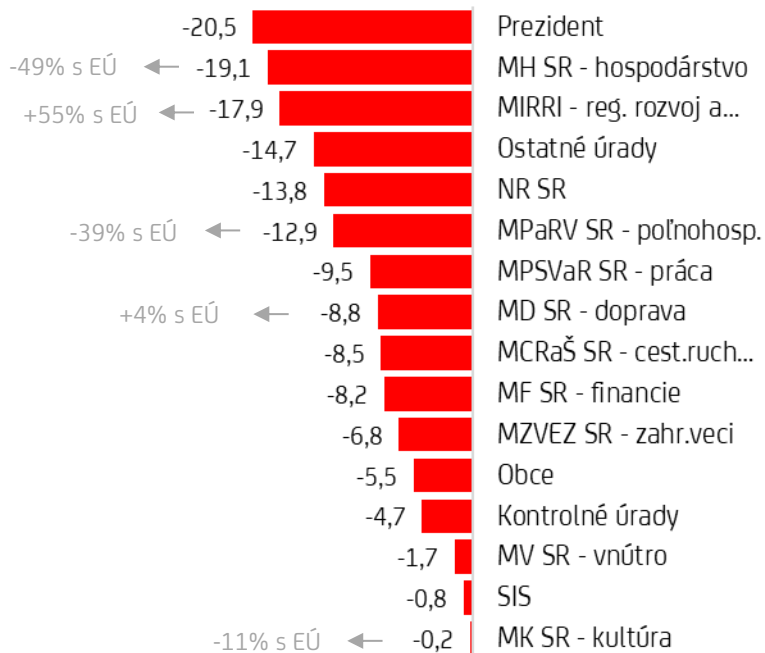


Medián čistého príjmu 65+ (ostatní = 100, 2024)

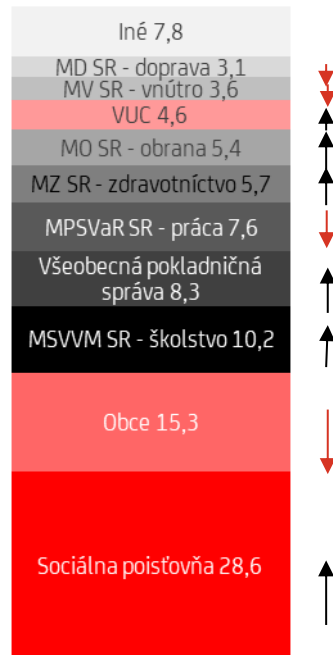


.... porastú výdavky na úroky, zdravotníctvo, školstvo či výdavky súvisiace s Plánom obnovy; klesnú výdavky prezidenta a iných úradov, či ministerstva hospodárstva

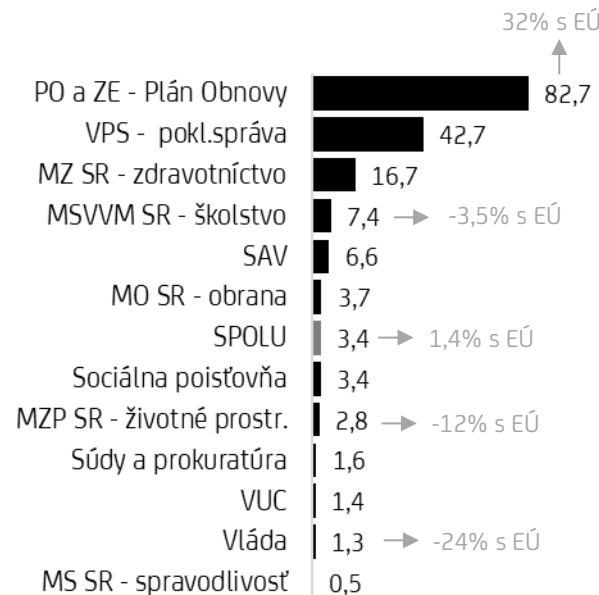
Kapitoly s poklesom výdavkov



Podiel na výdavkoch rozpočtu



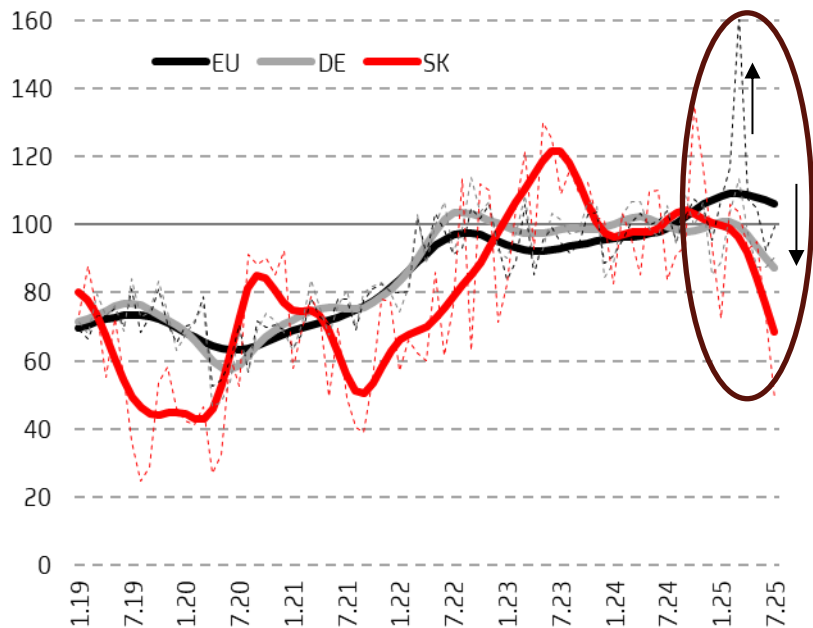
Kapitoly s nárastom výdavkov



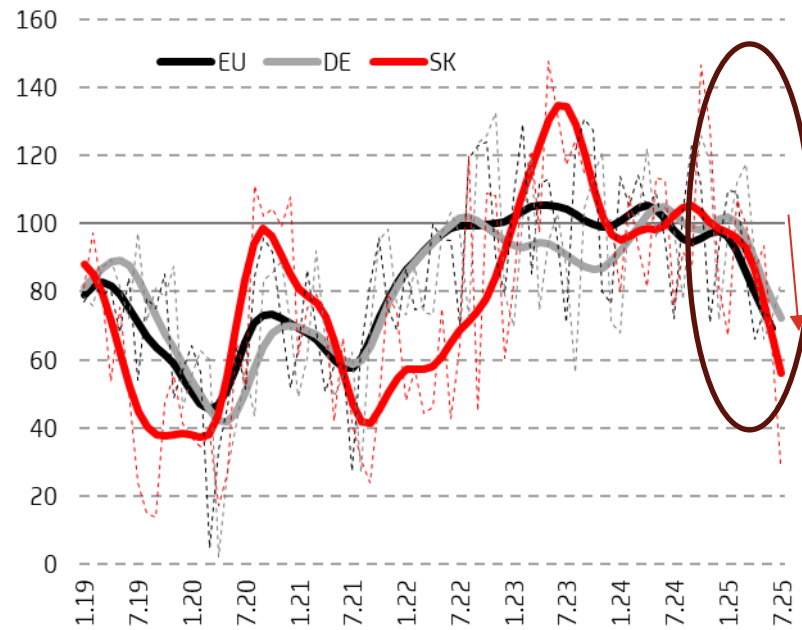
Predzásobenie amerického trhu bolo pri autách miernejšie ako pri iných tovaroch. Napriek tomu vývozy áut zo Slovenska do USA klesli v 2Q o približne pätinu

Dopad ciel na EÚ vývozy do US

Celkový vývoz do USA
(sez. očistené - trend, 2024 = 100)



Vývozy áut do USA
(sez. očistené - trend , 2024 = 100)

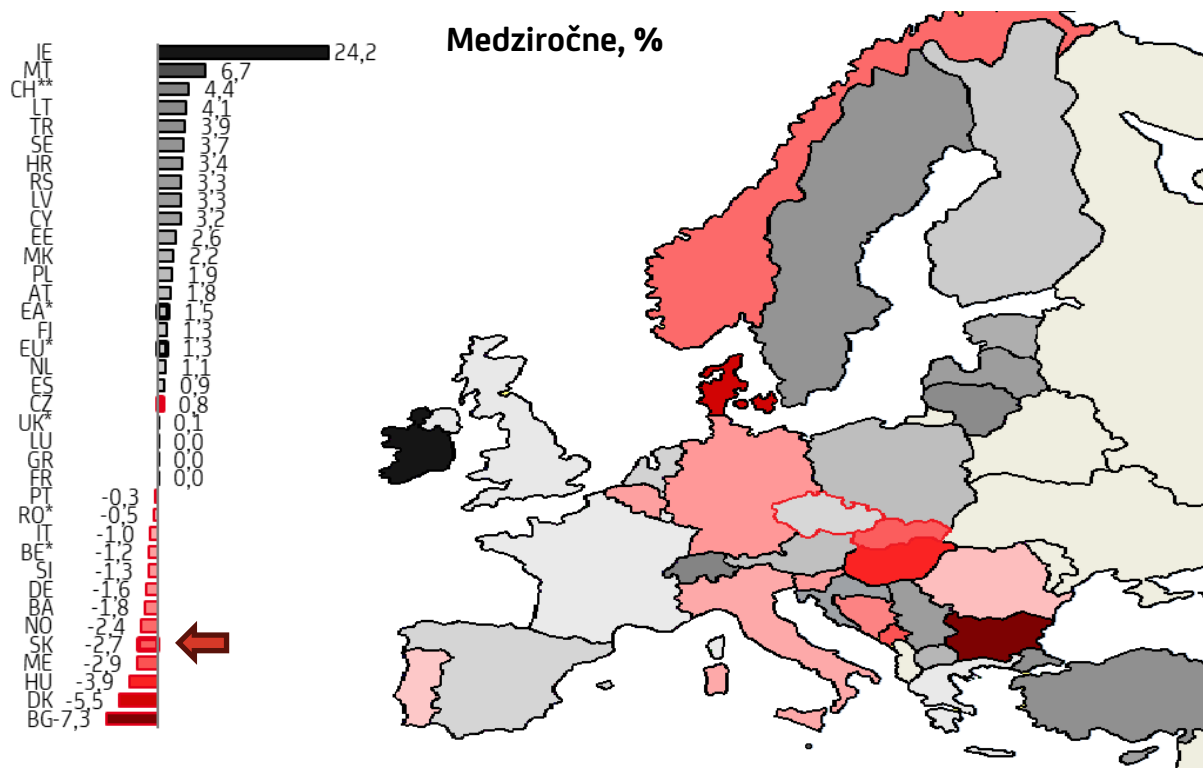


..... Neočistené údaje

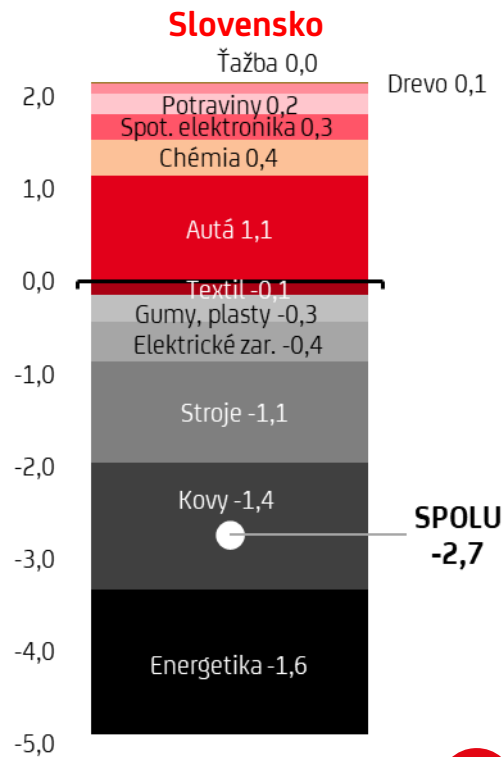


Slovenskému priemyslu sa tento rok stále nedarí - v problémoch je najmä výroba investičných tovarov a energetika

Priemyselná produkcia – január až august 2025



Príspevky k medziročnej zmene (p.b.)

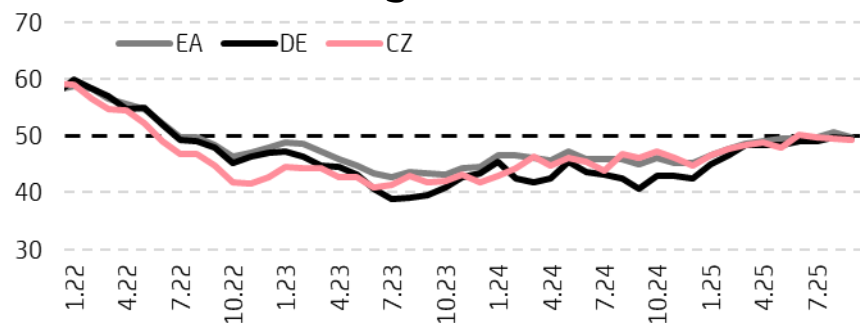


január až august 2025

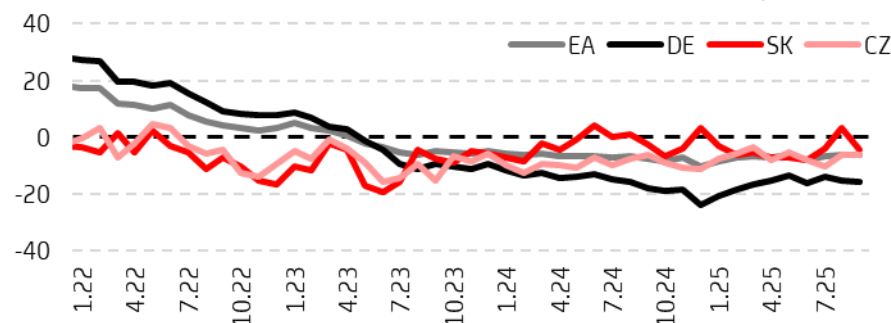


... predstihové ukazovatele sentimentu naznačujú zlepšenie v európskom/nemeckom priemysle, výrazný rast však stále nepredpovedajú

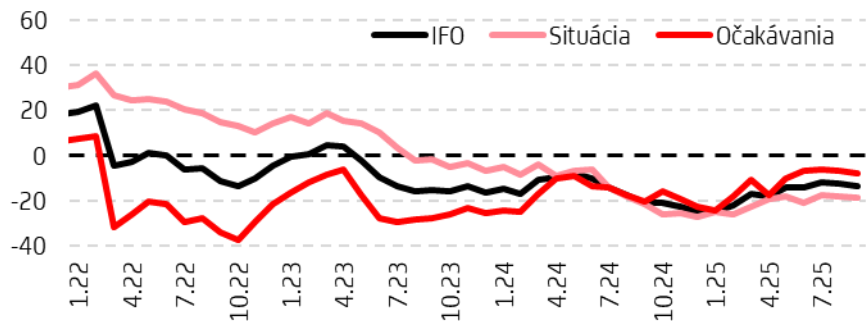
PMI manufacturing



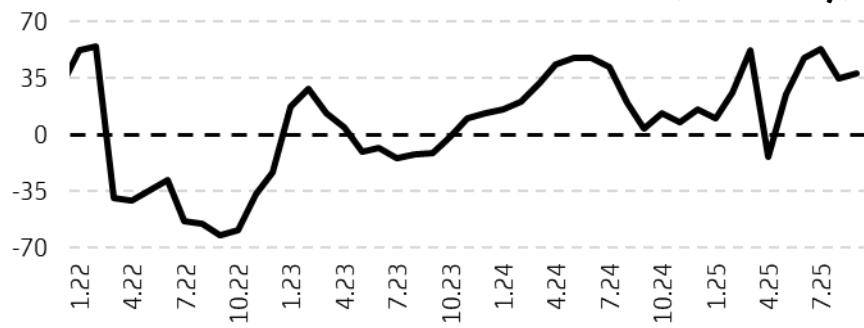
ESI – dôvera v priemysle¹



Ifo – manufacturing (Germany)

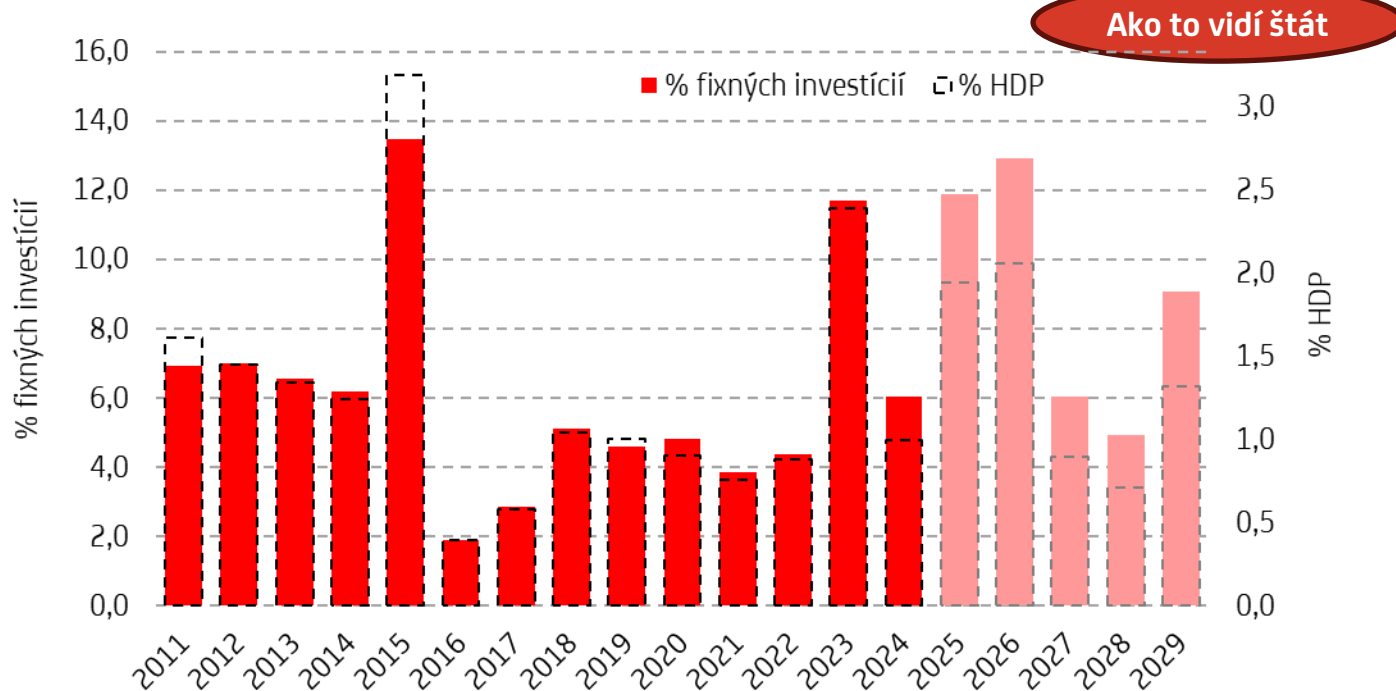


ZEW (Germany)



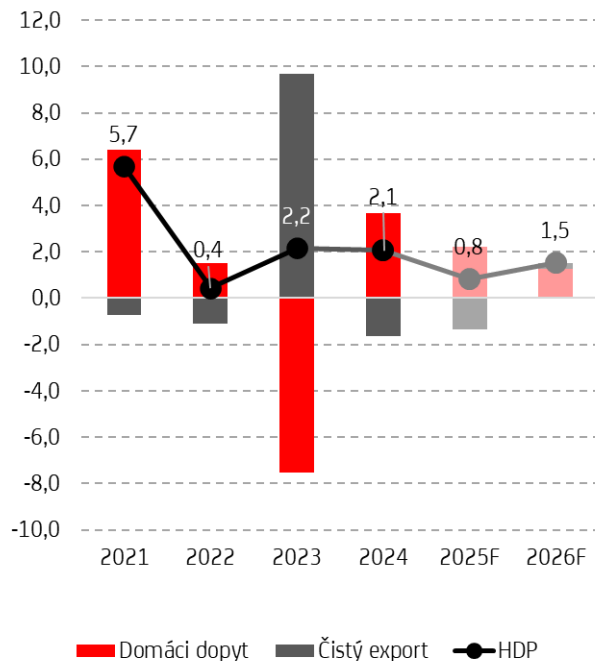
Financovanie z EÚ podporí verejné investície i rast slovenskej ekonomiky, najmä v tomto a budúcom roku

Investície financované z EÚ (EÚ fondy a Plán Obnovy) a slovenská ekonomika

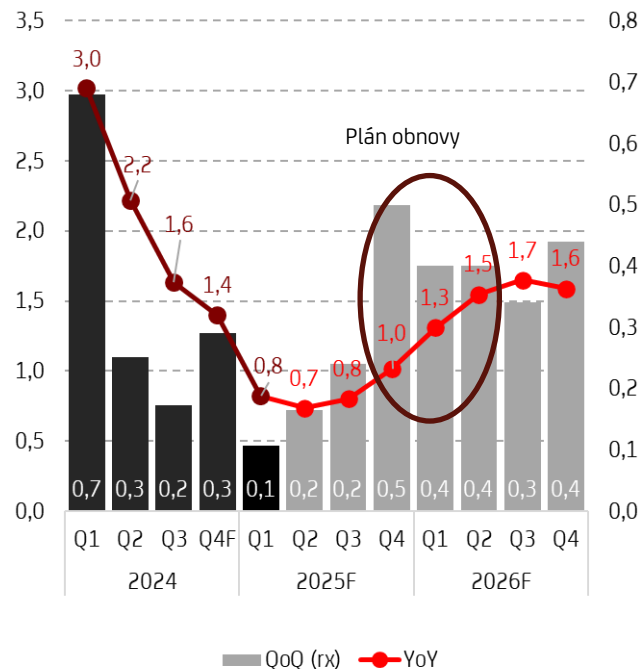


Ekonomický rast by napriek konsolidáciám mohol ľahko zrýchliť, vďaka oživeniu Nemecka a verejným investíciám – riziká ale smerujú nadol, najmä z trhu práce

HDP a jeho štruktúra (YoY, %)

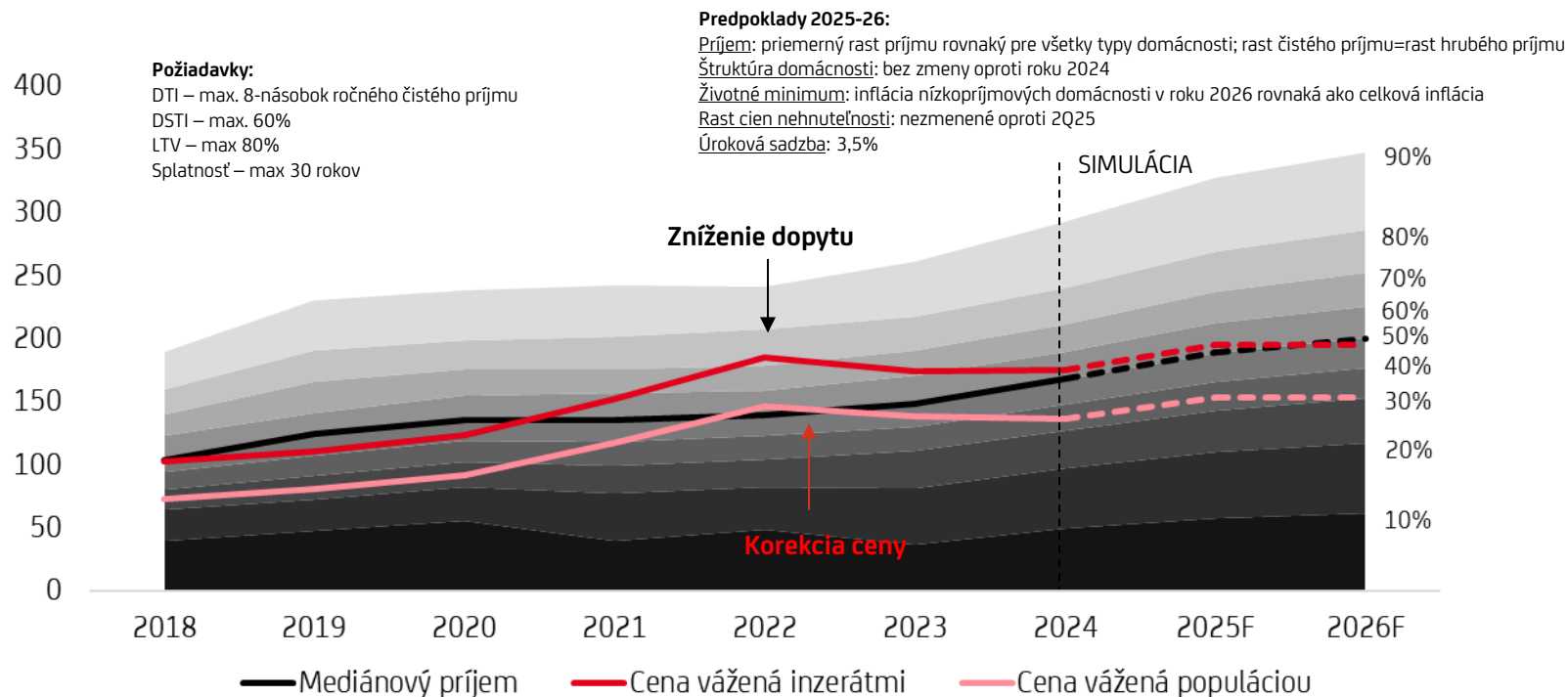


HDP – kvartálny profil (%)



Dostupnosť nového bytu financovaného hypotékou sa znížila pre viaceré typy domácnosti; rastúce mzdy a klesajúce úroky pomôžu dosiahnuť na vyššiu hypotéku

Teoretická maximálna cena bytu podľa príjmového decilu domácnosti a cena 70m² nehnuteľností (tis. EUR)



Web pre partnerov – informácie na jednom mieste

<https://www.unicreditbank.sk/sk/partneri-hp/partneri.html>



 UniCredit Bank

Vážený obchodný Partner,

VITAJTE NA NAŠEJ STRÁNKE, NA KTOREJ NÁJDETE VŠETKY DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE
PRE BEZSTAROSTNÚ SPOLUPRÁCU.

KONTAKTY NA POBOČKY

PRESTO ÚVER

HYPOÚVER

SMALL BUSINESS

DIGITÁLNA PLATFORMA

ÚČTY

HYPOÚVERY – kampaň -0,2% z ú.s., novinky

- ✓ **MIMORIADNA KAMPAŇ NA HYPOTÉKY POKRAČUJE, Ú.S. OD 3,09% p.a.**
 - ✓ **FREE HYPOÚVER** - navyšujeme **LTV až do 80%**, ú.s. rovnaká, ako pri účelovej hypotéke (od 3,19%)
 - ✓ **Nízkoenergetická hypotéka stále so zľavou z ú.s. - 0,1%** a certifikátom v triede **A alebo B od 3,09%**
 - ✓ **Hypotéka pre mladých do 35 rokov s LTV do 90% bez prirážky k ú.s. od 3,19%**
 - ✓ **RETENCIA** – zníženie poplatku za dodatok k ÚZ, pôvodne 166 EUR, **po novom 80 EUR**
 - ✓ **KOMBINÁCIA ÚČEL NEÚČEL** – pôvodne 60:40, po novom 51:49
 - ✓ **Nový formulár POTVRDENIA O PRÍJME** - doplnené pole pre priemerný vymeriavací základ
- od 16.11.2025 budeme prijímať už len novú verziu PoP – nájdete ju **na webe pre partnerov**



KOMBINOVANÝ HYPOÚVER

- ✓ Podiel neúčelovej časti úveru v žiadostiach od 22.10.2025 **môže dosiahnuť až 49%**
- ✓ Doteraz - pomer účel a neúčel 60/40, ale max. 40 000 EUR pre neúčelovú časť
- ✓ **Rušíme maximálnu výšku neúčelovej časti 40 000 EUR**
- ✓ **Po novom pomer účel a neúčel 51/49 a neobmedzujeme neúčelovú časť**
- ✓ Účelová časť úveru musí byť vyššia, ako neúčelová časť, **aspoň 51% z celkovej výšky úveru**
- ✓ **LTV naďalej zostáva max. 80%**

Príklad: **Výška úveru 200 000 EUR, účelová časť úveru musí predstavovať aspoň 102 000 EUR a neúčelová časť môže byť až 98 000 EUR.**



Produktové vychytávky – PRESTO a Small Business úvery

PRESTO úvery až do 60 000 Eur pre klientov UCB s predschváleným príjmom **od 4,99%**

PRESTO úvery až do 50 000 Eur pre nových klientov UCB **od 5,99%**

PRESTO úvery do 4 000 EUR, do 48 mesiacov, pre nových klientov, s prvý úverom v UCB **od 4,49%**

Predĺžená splatnosť pre klientov v kategórii „**vysoké riziko**“ **na 96 mesiacov**

Digitálna platforma end to end proces bez návštevy pobočky

Výber bankára, ktorý pomôže v procese (napr. v prípade technickej chyby), **aj s metodikou**

SMALL BUSINESS úvery – kampaň s garantovanou sadzbou od 5,9%

Splátkový úver zabezpečený nehnuteľnosťou **aj pre sprostredkovateľov (NACE 66)**, min. 3 zd. obdobia



DIGITÁLNA PLATFORMA

HLAVNÉ VÝHODY PRESTO CEZ DIGI PLATFORMU

- ✓ Bezpapierový proces
- ✓ Podpis zmlúv digitálne
- ✓ RÝCHLÉ A JEDNODUCHÉ, UŽIVATEĽSKY aj KLIENTSKY

KLIENTI VHODNÍ PRE PRESTO CEZ DIGI PLATFORMU

- ✓ Občan SR
- ✓ Platný občiansky preukaz
- ✓ Smart phone
- ✓ Platné kontaktné údaje (telefónne číslo, email)



➤ Podpora v procese – vami vybraný bankár

➤ [Partneri \(unicreditbank.sk\)](https://unicreditbank.sk)



OBMEDZENIE DIGI PLATFORMY

- NIE JE MOŽNÉ PRIDAŤ spolužiadateľa
- NIE JE MOŽNÉ SPRACOVAŤ zahraničný príjem



DOBRÉ VEDIEŤ

- Zatiaľ nie je možné cez platformu spracovávať Hypotéky
- Druhý príjem je možné zadať po výpočte bonity
- **OBČIANSKY PREUKAZ alebo POTVRDENIE O PRÍJME JE NUTNÉ FOTIŤ Z ORIGINÁLU**



Web pre partnerov – informácie na jednom mieste

<https://www.unicreditbank.sk/sk/partneri-hp/partneri.html>



 UniCredit Bank

Vážený obchodný Partner,

VITAJTE NA NAŠEJ STRÁNKE, NA KTOREJ NÁJDETE VŠETKY DÔLEŽITÉ INFORMÁCIE
PRE BEZSTAROSTNÚ SPOLUPRÁCU.

KONTAKTY NA POBOČKY

PRESTO ÚVER

HYPOÚVER

SMALL BUSINESS

DIGITÁLNA PLATFORMA

ÚČTY

Ďakujeme a tešíme sa na spoluprácu.



Mgr. Soňa Benci

Key Account Manager B2B

Šancová 1/A 813 33 Bratislava

Radi Vás uvidíme na našich pobočkách.

Kontakty na pobočkovú sieť nájdete na webovej stránke pre partnerov

[Partneri \(unicreditbank.sk\)](http://unicreditbank.sk)

Kontaktná emailová adresa: **tretiestrany@unicreditgroup.sk**

