

16. APRÍL 2026

Vítajte

Pohľad banky na vývoj trhu s nehnuteľnosťami



Tomáš Král

zástupca riaditeľa obchodnej oblasti Slovenská republika
Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v SR

REGIÓNY OBERBANK



| | Rakúsko | Nemecko | Česká republika | Maďarsko | Slovensko | Suma |
|-----------------|---------|---------|-----------------|----------|-----------|-------|
| Obchodné miesta | 93 | 46 | 20 | 13 | 4 | 176 |
| Zamestnanci | 1.558 | 297 | 189 | 136 | 46 | 2.226 |

Oberbank v skratke 2024

Oberbank AG
pobočka zahraničnej banky
v Slovenskej republike

Založená v roku 1869

PREDSTAVENSTVO

- **Dr. Franz Gasselsberger, MBA**
Predseda predstavenstva Oberbank
- **Mag. Florian Hagenauer, MBA**
Člen predstavenstva Oberbank
- **Martin Seiter, MBA**
Člen predstavenstva Oberbank
- **Mag. Isabella Lehner, MBA**
Členka predstavenstva Oberbank
- **Mag. Romana Thiem**
Členka predstavenstva Oberbank

Stav 31.12.24

| | v mil. € |
|-------------------------|-----------|
| Bilančná suma | 28.382,60 |
| Zisk pred zdanením | 476,80 |
| Primárne zdroje | 19.700,30 |
| Vlastný kapitál | 4.115,60 |
| Úvery – firemní klienti | 17.144,10 |
| Úvery – fyzické osoby | 3.624,90 |

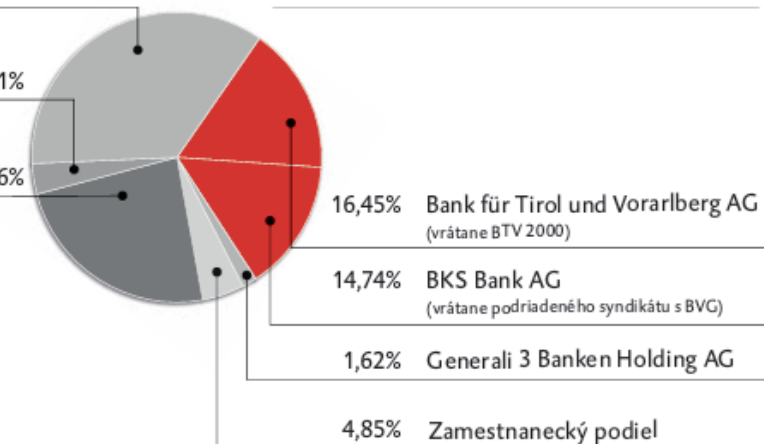
| | v % |
|--------------------------------|-------|
| Kapit. primeranosť (zákl.kap.) | 19,52 |
| Podiel celkového kapitálu | 21,29 |
| ROE pred zdanením | 11,95 |
| Cost-Income Ratio | 42,47 |

AKCIONÁRSKA ŠTRUKTÚRA

Malí akcionári 35,17%

UniCredit Bank Austria AG, Wien 3,41%

CABO Beteiligungsgesellschaft m.b.H. 23,76%



| | Počet |
|--------------------------------|---------|
| Fyzické osoby – nepodnikatelia | 269.000 |
| Firemní klienti | 58.500 |



Najdôležitejšie posolstvá

Rast



- Globálny rast zostáva pozitívny, ale prostredie sa stalo náročnejším kvôli vyšším cenám energií.
- USA zostávajú silné vďaka svojmu trhu práce, investíciám a zníženej energetickej závislosti.
- Európa je pod tlakom: slabšie prognózy rastu a vyššie náklady na energiu a dovoz.
- Čína stabilizuje rast prostredníctvom vládnych opatrení a exportu, ale domáca spotreba je nízka.

Inflácia



- Pokles inflácie sa spomalil a prognózy boli nedávno revidované smerom nahor.
- Kľúčovým rizikom sú ceny energií: vývoj na Blízkom východe a v Hormuzskom prielive určuje taktovku z krátkodobého hľadiska.
- Zvýšenie produktivity vďaka umelej inteligencii a automatizácii štrukturálne poukazuje na nižšiu mieru inflácie.

Peňažná politika



- USA: Kľúčová úroková sadzba sa nezmenila; v súčasnosti sa na rok 2026 nepočíta s ďalším znižovaním sadzieb.
- Eurozóna: Ceny energií zvyšujú inflačné riziká; v roku 2026 je možné zvýšenie úrokových sadzieb.

Geopolitika & riziká



- Geopolitika (Irán/USA, Blízky východ, Rusko/Ukrajina, Taiwan ...).
- Udržateľnosť dlhu veľkých krajín s vysokou úrovňou verejného dlhu.
- Neistota v obchodnej politike klesá, ale potenciálna eskalácia pretrváva (kritické nerasty, polovodiče).

| Rast HDP | 2025 | 2026e | 2027e |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| Svet | 3,15 % | 3,05 % | 3,10 % |
| Eurozóna | 1,40 % | 1,20 % | 1,42 % |
| USA | 2,20 % | 2,46 % | 2,00 % |
| Čína | 5,00 % | 4,60 % | 4,40 % |
| Rakúsko | 0,50 % | 1,00 % | 1,50 % |
| Nemecko | 0,30 % | 1,00 % | 1,50 % |
| Česko | 2,50 % | 2,45 % | 2,60 % |
| Maďarsko | 0,40 % | 2,10 % | 2,50 % |
| Slovensko | 0,80 % | 1,30 % | 2,10 % |
| Inflácia | 2025 | 2026e | 2027e |
| Eurozóna | 2,10 % | 1,80 % | 1,98 % |
| USA | 2,70 % | 2,64 % | 2,50 % |
| Čína | 0,00 % | 0,65 % | 1,00 % |
| Rakúsko | 3,55 % | 2,40 % | 2,00 % |
| Nemecko | 2,24 % | 2,00 % | 2,00 % |
| Česko | 2,50 % | 1,95 % | 2,24 % |
| Maďarsko | 4,50 % | 3,30 % | 3,50 % |
| Slovensko | 4,15 % | 3,50 % | 2,60 % |
| Miera nezamestnanosti | 2025 | 2026e | 2027e |
| Eurozóna | 6,40 % | 6,30 % | 6,17 % |
| USA | 4,30 % | 4,40 % | 4,30 % |
| Čína | 5,10 % | 5,10 % | 5,10 % |
| Rakúsko | 5,60 % | 5,40 % | 5,35 % |
| Nemecko | 6,30 % | 6,22 % | 6,00 % |
| Česko | 4,40 % | 4,60 % | 4,51 % |
| Maďarsko | 4,40 % | 4,31 % | 4,20 % |
| Slovensko | 5,40 % | 5,70 % | 5,70 % |

| Eurozóna | jún 2026 | september 2026 |
|------------------------|----------|----------------|
| Hlavná úroková sadzba* | 2,40 % | 2,65 % |
| 3-mesačný EURIBOR | 2,35 % | 2,60 % |
| Swap 10 rokov | 3,00 % | 3,20 % |

*Hlavnou úrokovou sadzbou je myslená hlavná refinančná sadzba ECB a nie vkladová sadzba

Zdroj: Oberbank prognózy; Bloomberg Weighted Average 26. marec 2026; e = estimated/odhad



(Ceny) nehnuteľností na Slovensku majú po silnom raste fázu spomalenia, ale nie pádu ...

▪ Bývanie - Residential

- Trend je dlhodobo nemenný: dopyt prevyšuje ponuku. Nahor tlačia dopyt hlavne **rast miezd** a **preferencia novostavieb** (energetická efektívnosť, smart prvky), brzdia ho **úroky** a **dostupnosť**.
- Aby sa Slovensko dotiahlo na rakúsku úroveň počtu bytových jednotiek (jednotka určená na bývanie nezávislá od formy užívania; byt alebo rodinný dom) na obyvateľa, znamenalo by to dodatočnú potrebu zhruba 700 tisíc jednotiek určených na bývanie.

| Krajina | Počet jednotiek na bývanie na 1.000 obyvateľov (2022) |
|-----------|---|
| Rakúsko | >550 |
| Česko | ~450–470 |
| Slovensko | ~400–420 |
| Maďarsko | ~420–430 |

▪ Kancelárie

- Pri tomto type nehnuteľností je veľmi vysoká opatrnosť, hlavne v Bratislave a to z dôvodu presýtenosti trhu.
- B-čkové kancelárie nie sú a priori „nežiadúce“, pokiaľ sedí lokalita, mix-nájomcov a plánovaná úprava s cieľom zníženia energetickej náročnosti.

▪ Obchodné priestory

- Aj pri tomto type platia závery ako pri kanceláriách
- Retail parky sú veľmi „in“, avšak lokalita je tu kritický faktor

▪ Sklady, logistika a výroba

- Kľúčovým faktorom je infraštruktúra, t.j. napojenie na dopravné uzly ako spádová oblasť pre pracovnú silu

Kritické faktory spoločné pre všetky typy nehnuteľností

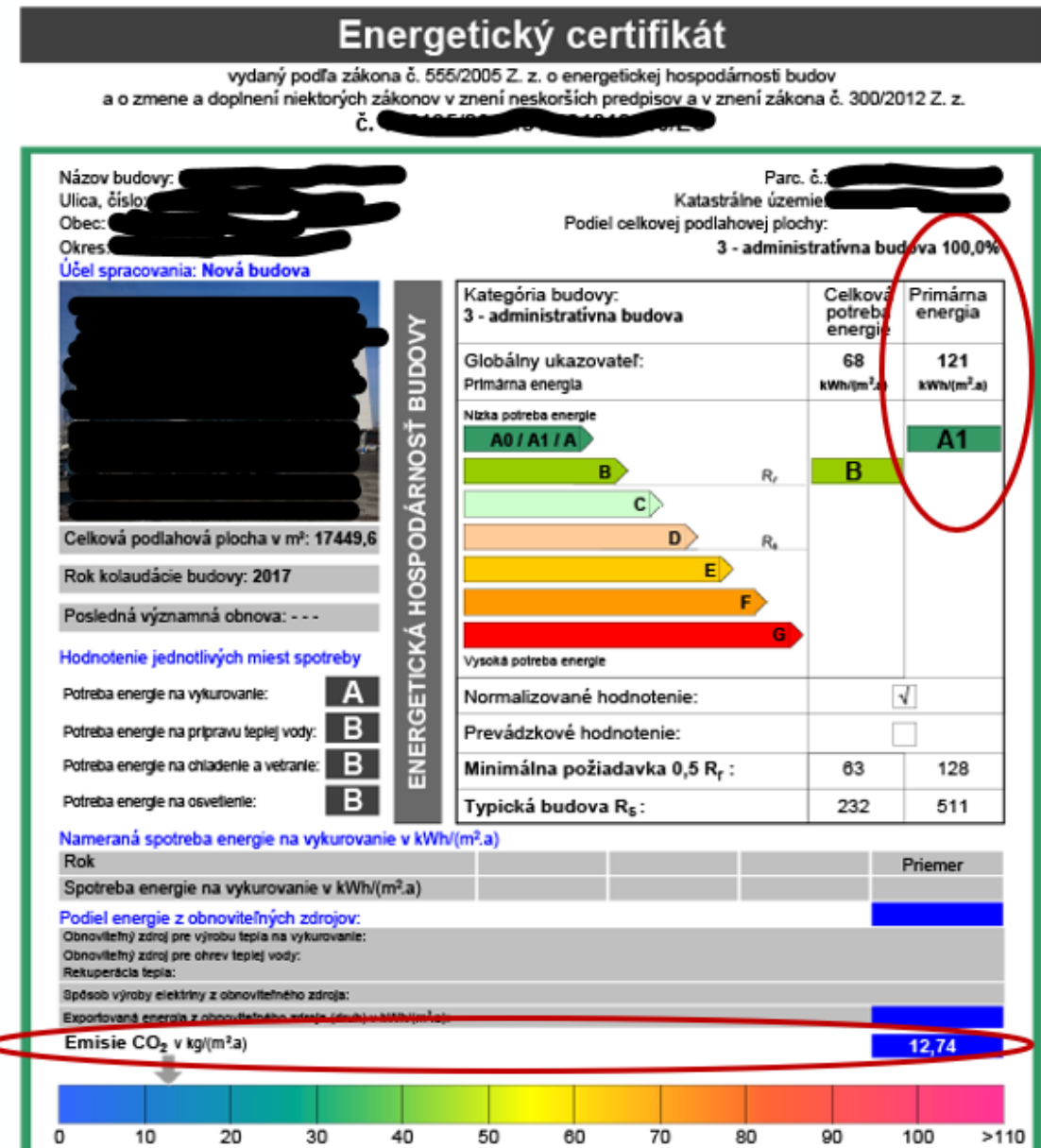
- Track-Record developera: jeho skúsenosť, portfólio zrealizovaných projektov, finančná sila v prípade výpadku nájmu resp. neočakávanému nárastu nákladov (pri výstavbe ale aj počas prevádzky).
- Vlastné zdroje cca. 30%
- „Pre-Sale“ resp. „Pre-Lease“ kvóta cca. 30%-50%
- „Schopnosť splácať dlh“ z CF
- Doba financovania v korelácii s ekonomickou životnosťou budovy
- „Interest-Only“ je téma, ktorá na trhu rezonuje avšak ...
- Mikro a Makro lokalita
- ESG
- Bonita nájomcu a parametre nájmu



- Energetická náročnosť resp. certifikácia:
 - KO-kritérium: CO₂ 40 a viac kg/(m².a)
 - Oberbank sa drží EU Taxonómie , t.j. „zelené“ budovy majú energetickú náročnosť min. o 10 % nižšiu ako je prahová hodnota stanovená pre požiadavky na budovy s takmer nulovou spotrebou energie (NZEB) v zmysle vnútroštátnych opatrení, ktorým je v SR vyhláška č. 364/2012 MDVaRR SR, príloha č.3. Pre interpretáciu požiadaviek EU-taxonómie, sektor 7.1 to znamená:

F. Škála energetických tried globálneho ukazovateľa – primárna energia v kWh/(m². a)

| Kategoríe budov | Triedy energetickej hospodárnosti budovy | | | | | | | | |
|---|--|-------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|--------|
| | A0*) - 10% | A0*) | A1 | B | C | D | E | F | G |
| rodinné domy | ≤ 48,6 | ≤ 54 | 55-108 | 109-216 | 217-324 | 325-432 | 433-540 | 541-648 | > 648 |
| bytové domy | ≤ 28,8 | ≤ 32 | 33-63 | 64-126 | 127-189 | 190-252 | 253-315 | 316-378 | > 378 |
| administratívne budovy | ≤ 54,9 | ≤ 61 | 62-122 | 123-244 | 245-366 | 367-488 | 489-610 | 611-732 | > 732 |
| budovy škôl a školských zariadení | ≤ 30,6 | ≤ 34 | 35-68 | 69-136 | 137-204 | 205-272 | 273-340 | 341-408 | > 408 |
| budovy nemocníc | ≤ 88,8 | ≤ 98 | 99-196 | 197-392 | 393-588 | 589-784 | 785-980 | 981-1176 | > 1176 |
| budovy hotelov a reštaurácií | ≤ 73,8 | ≤ 82 | 83-164 | 165-328 | 329-492 | 493-656 | 657-820 | 821-984 | > 984 |
| športové haly a iné budovy určené na šport | ≤ 41,4 | ≤ 46 | 47-92 | 93-184 | 185-276 | 277-368 | 369-460 | 461-552 | > 552 |
| budovy pre veľkoobchodné služby a maloobchodné služby | ≤ 96,3 | ≤ 107 | 108-214 | 215-428 | 429-642 | 643-856 | 857-1070 | 1071-1284 | > 1284 |



Ďakujem
za vašu pozornosť!

