

# Aktuálne otázky vývoja úverov na bývanie na Slovensku

Eva Horvátová

## Abstrakt

V tomto roku sme zaznamenali 20-ročnú históriu vývoja hypotekárneho bankovníctva na Slovensku. Z hľadiska jeho prínosu pre ekonomický rozvoj a rast bytovej výstavby si zaslúži podporu jeho ďalšieho pozitívneho smerovania.

Stimulom rozvoja hypotekárneho bankovníctva boli viaceré faktory ekonomickej povahy, ako aj podporné opatrenia, napríklad zavedenie štátneho príspevku k hypotekárnemu úveru, alebo oslobodenie výnosov z hypotekárnych záložných listov od dane z príjmov na určité obdobie.

V tomto príspevku je uvedená základná analýza, deskriptívna štatistika a popis vývoja hypotekárneho úverového trhu na Slovensku.

**Kľúčové slová:** hypotekárna úvery, legislatívne charakteristika a faktory vývoja úverov na bývanie.

## Úvod

Vznik hypotekárneho bankovníctva na Slovensku bol pozitívny prvok vo vývoji bankového a finančného systému a prispel k rozvoju ďalších odvetví súvisiacich s investíciami do nehnuteľností a bytovou výstavbou.

Výrazný nárast počtu bankových subjektov na hypotekárnom trhu bol zaznamenaný v období rokov 1997 - 2000. Banky, ktoré získali licenciu v uvedenom období, si udržali líderskú pozíciu na slovenskom hypotekárnom trhu počas celého obdobia jeho existencie až do súčasnosti. Ide o VÚB, a.s., Slovenskú sporiteľňu, a.s., Tatra banku, a.s. a ČSOB, a.s.

## Vývoj hypotekárneho bankovníctva na Slovensku

Ukazovateľom rozvinutosti a významnosti hypotekárneho trhu je pomer hypotekárneho dlhu k HDP. Extrémne vysoký pomer naznačuje skutočnosť, že investovanie do nehnuteľností predstavuje významné aktivity vzhľadom na výkony príslušnej ekonomiky. Rýchly rast môže signalizovať riziká v dôsledku nadmerne rastúceho zadlžovania obyvateľstva. Nízky podiel hypotekárneho dlhu k HDP nemusí byť len znakom zaostávania rozvoja hypotekárneho trhu, ale vyskytuje sa v aj v krajinách s extrémne vysokým HDP.

Tradične je tento pomer vysoký v krajinách ako Dánsko, Holandsko, Cyprus, Nórsko, Španielsko a Portugalsko. Extrémne nízke hodnoty dosahuje ukazovateľ napríklad v Albánsku a Rumunsku.

Na Slovensku sa pomer hypotekárneho dlhu k HDP pohyboval v rokoch 2010 – 2014 v rozpätí od 16 do 23 percent.

**Tabuľka: Pomer hypotekárnych úverov k HDP v % vo vybraných štátoch**

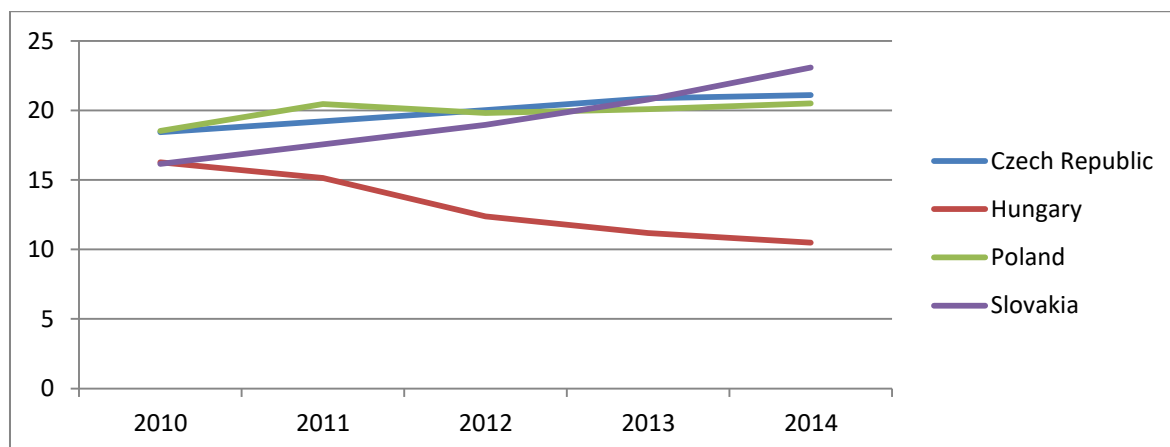
	2010	2011	2012	2013	2014
Albania	6,46	6,25	6,29	5,07	4,72
Austria	33,67	33,56	34,40	34,48	35,01
Belgium	40,20	41,28	42,62	43,21	43,62
Bulgaria	12,11	11,31	11,17	11,00	10,65
Croatia	18,59	18,95	18,97	18,62	18,31
Cyprus	105,56	101,36	101,58	75,90	63,36
Czech Republic	18,42	19,21	20,01	20,86	21,09
Denmark	97,25	96,84	97,06	94,80	92,88
Estonia	40,61	35,86	33,15	31,47	31,06
Finland	40,75	41,27	43,08	43,56	43,68
France	38,79	39,98	40,53	41,72	...
Germany	35,24	33,86	33,54	33,29	33,88
Greece	35,16	37,33	38,35	38,85	38,67
Hungary	16,26	15,13	12,38	11,19	10,48
Ireland	60,38	47,00	49,19	47,67	42,23
Italy	22,89	23,31	23,39	23,25	...
Japan	39,72	40,82	40,59	40,69	...
Kazakhstan	2,60	2,82	2,57	1,97	1,39

Latvia	36,19	29,49	23,98	21,68	19,64
Lithuania	21,01	18,29	16,92	16,22	...
Luxembourg	44,19	44,32	45,76	...	...
Malta	47,69	47,01	48,40	48,75	47,31
Netherlands	104,05	104,39	104,94	103,26	...
Norway	62,29	62,37	69,54	...	...
Poland	18,53	20,45	19,82	20,09	20,49
Portugal	68,97	69,29	69,25	66,02	62,65
Romania	5,53	6,00	6,31	6,47	6,68
Serbia	9,31	8,76	10,11	9,54	...
Slovakia	16,14	17,56	18,96	20,78	23,07
Slovenia	13,35	14,01	14,61	14,68	14,36
Spain	62,75	61,89	60,70	58,19	...
Sweden	57,29	58,13	60,33	61,98	63,70
Switzerland	93,75	96,40	100,79	102,81	...
United Kingdom	76,85	74,30	76,55	74,49	...
USA	66,21	62,37	58,37	55,89	...

Prameň: <http://www.helgilibrary.com/indicators/mortgage-loans-as-of-gdp/>

Medzi krajiny s najvyšším podielom hypotekárneho dlhu k HDP patria Holandsko, Dánsko, Cyprus, Švajčiarsko, Írsko, Španielsko, Portugalsko, Švédsko, Nórsko, Veľká Británia, USA. Vysoký pomer hypotekárneho dlhu k HDP predstavuje určité riziko, ktoré sa prejavuje či už cez trh nehnuteľností, realitné cenové bubliny alebo cez úverový trh.

**Tabuľka: Pomer hypotekárnych úverov k HDP v % v štátoch V4**



Prameň: <http://www.helgilibrary.com/indicators/mortgage-loans-as-of-gdp/>

Podiel hypotekárnych úverov k HDP v krajinách V4 rástol hlavne v Slovenskej republike a v Českej republike. Výrazným motorom vývoja bola finančná podpora výstavby na strane spotrebiteľov, ako aj rozvoj developerských projektov a projektov zameraných na bytovú výstavbu a výstavbu domov.

Treba podotknúť, že hypotekárne bankovníctvo vo všeobecnosti slúži nielen na financovanie nehnuteľností na bývanie, ale má potenciál aj na financovanie výstavby nehnuteľností verejného a štátneho sektora, akými sú veľké investičné a rozvojové produkty. Na Slovensku sa doteraz rozvinul najmä segment financovania nehnuteľností na bývanie, tzv. rezidenčných nehnuteľností.

Objem úverov na bývanie zaznamenal kontinuálny rast od vzniku hypotekárneho bankovníctva. V období počas finančnej krízy došlo k miernemu spomaleniu v raste hypotekárnych úverov, ale v porovnaní s inými typmi úverov je rastúci trend v období finančnej krízy nevšedným javom.

### **Podiel hypotekárnych úverov na úveroch na bývanie**

Vývoj objemu úverov na bývanie zaznamenal postupné znižovanie podielu tzv. čisto hypotekárnych úverov, t. j. tých úverov, ktoré sú financované zo zdrojov z emisie hypotekárnych záložných listov.

Sledovaným obdobím boli roky 2006-2017. V roku 2016 bol prijatý zákon č.90/2016 o úveroch na bývanie s cieľom implementovať európske smernice v oblasti úverov na bývanie, konkrétne Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/17/EÚ zo 4. februára 2014 o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a 2013/36/EÚ a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010 (Ú. v. EÚ L 60, 28. 2. 2014).

Prijatím zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie došlo k tomu, že hypotekárne úvery sa začlenili do skupiny úverov na bývanie. S cieľom zachovať presnosť výkladu pojmov

uvádzame znenie podľa zákona. Úverom na bývanie na účely tohto zákona<sup>1</sup> je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov veriteľom spotrebiteľovi na základe zmluvy o úvere na bývanie vo forme odloženej platby, pôžičky, úveru alebo obdobnej finančnej pomoci,

a) ktorá je zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti, bytu alebo nebytovému priestoru (ďalej len „nehnuteľnosť“), a to aj rozostavanej, alebo ktorá je zabezpečená iným právom týkajúcim sa takej nehnuteľnosti,

b) ktorá je účelovo určená k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti určenej na bývanie, a to na základe nadobudnutia alebo zachovania vlastníckeho práva k pozemku alebo k existujúcej nehnuteľnosti určenej na bývanie, výstavby nehnuteľnosti určenej na bývanie, bez ohľadu na predmet záložného práva alebo iného zabezpečujúceho práva, alebo

c) ktorá je účelovo určená na vyplatenie úveru uvedeného v písmenách a) a b) alebo v odseku 3.

(3) Úverom na bývanie sú aj hypotekárny úver poskytovaný spotrebiteľovi a niektoré stavebné úvery a iné úvery

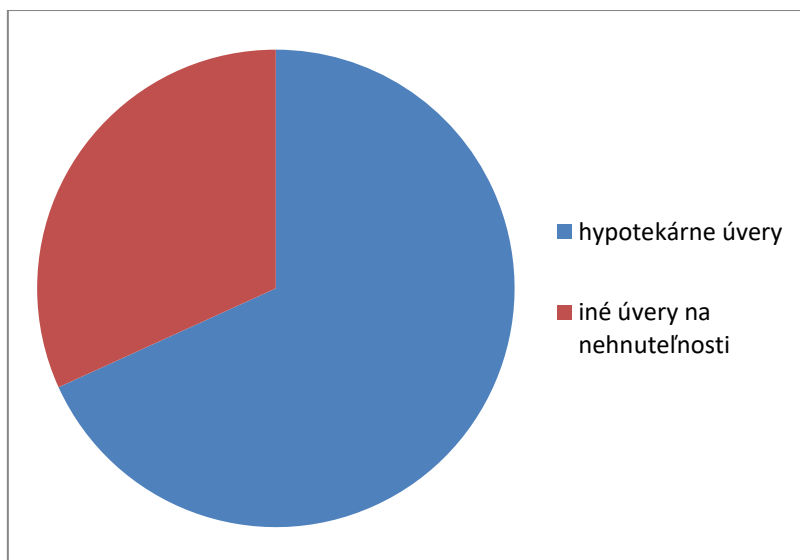
Pomerne veľká časť úverov na bývanie je použitá na splatenie skôr poskytnutých drahších úverov. Z toho dôvodu nové úvery na bývanie nerastú rovnomerne s celkovým objemom úverov na bývanie. Slovenské domácnosti výrazne využívali nízke úrokové sadzby, a tak ani v období finančnej krízy objem úverov na bývanie neklesal.

Objem nových úverov na bývanie je v súčasnosti takmer 10-krát vyšší než bol ich stav v roku 2007, ale výrazne sa zmenila štruktúra podskupín úverov na bývanie.

---

<sup>1</sup> Úplný názov zákona je: zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 299/2016 Z. z. a zákonom č. 279/2017 Z. z., ktoré sú účinné k 1. januáru 2018.

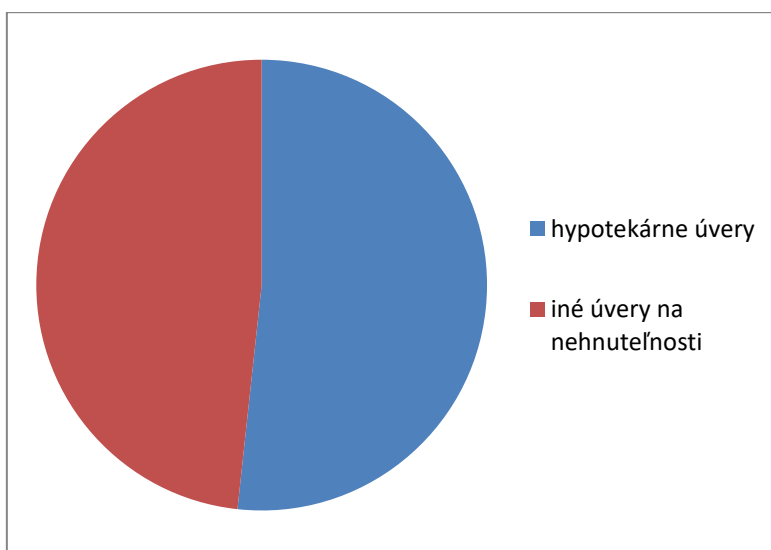
**Graf: Štruktúra úverov na bývanie v roku 2007**



Prameň: vlastné spracovanie údajov zo zdroja: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom-prakticke-informacie/publikacie-a-vybrane-udaje/vybrane-udaje/informacie-o-uveroch-na-byvanie>

V roku 2007 bol podiel hypotekárnych úverov bol 68,2 % a podiel ostatných úverov na nehnuteľnosti 31,8 %.

**Graf: Štruktúra úverov na bývanie v roku 2016**



Prameň: vlastné spracovanie údajov zo zdroja: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom-prakticke-informacie/publikacie-a-vybrane-udaje/vybrane-udaje/informacie-o-uveroch-na-byvanie>

V roku 2007 podiel hypotekárnych úverov klesol na 51,66 % a podiel ostatných úverov na nehnuteľnosti vzrástol na 48,24 %.

V oblasti nových poskytnutých hypotekárnych úverov v podmienkach Slovenska bol zaznamenaný kontinuálny rast. Je potrebné brať do úvahy skutočnosť, že do nových poskytnutých hypotekárnych úverov sa premietajú v značnej miere úvery na refinancovanie starých hypotekárnych úverov.

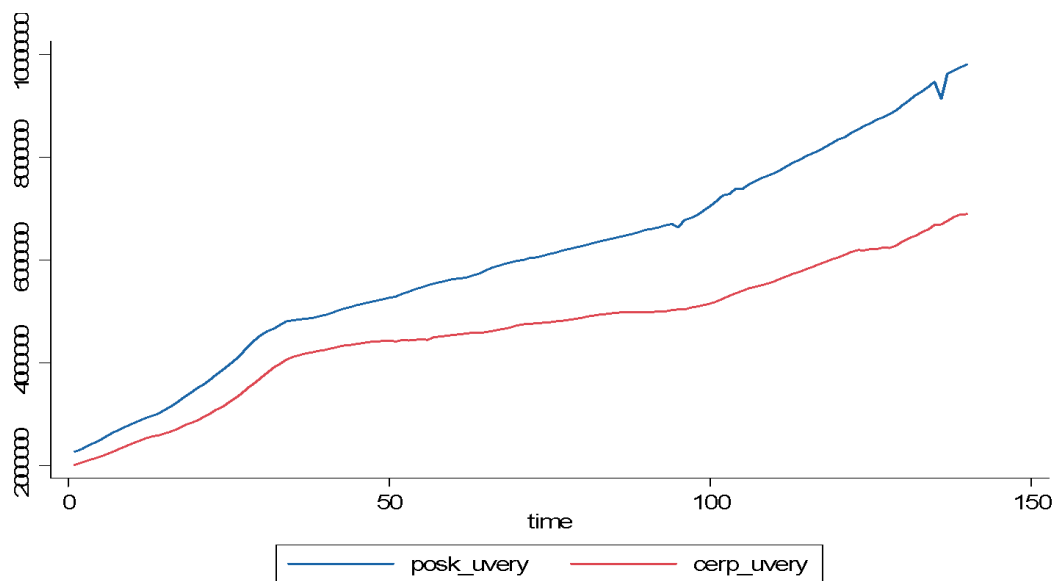
V podmienkach Slovenska sa vo veľkej miere využíva možnosť refinancovania hypotekárnych úverov inou bankou pri zmene viazanosti úrokovej sadzby.

Vedie to k pomerne silnému záujmu o získanie nových klientov, čo sa odráža v znižovaní úrokových sadzieb z hypotekárnych úverov pre nových klientov bánk.

Veľkú časť nových poskytnutých úverov predstavujú úvery na refinancovanie starších úverov na bývanie.

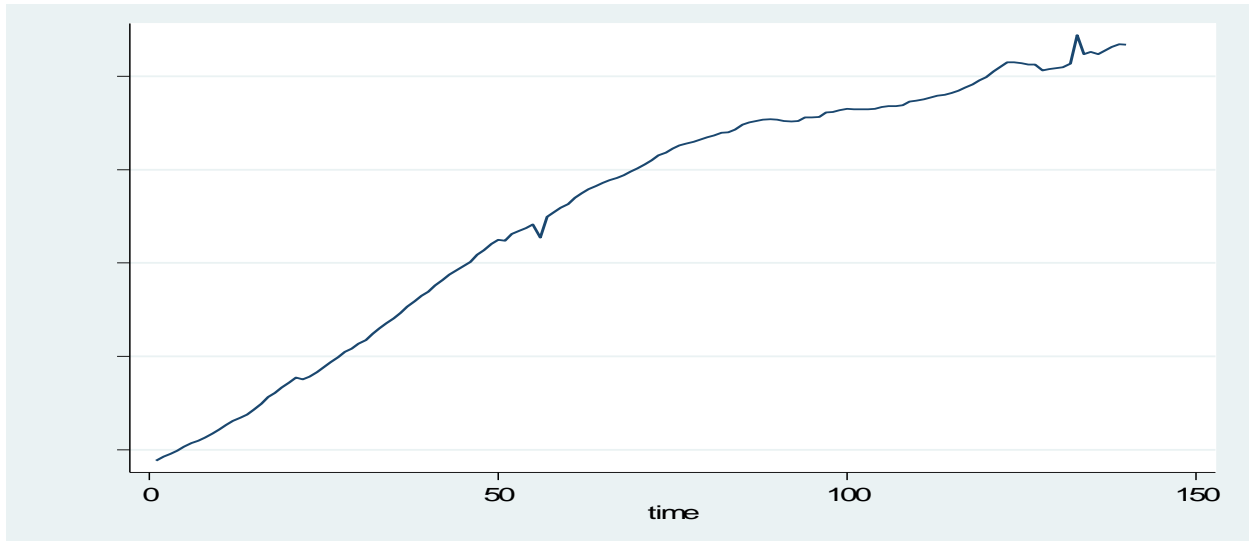
#### Graf: Vývoj poskytnutých a čerpaných hypotekárnych úverov v SR

2006 – 2017 (tis. EUR)



Prameň: vlastné spracovanie údajov zo zdroja: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom-prakticke-informacie/publikacie-a-vybrane-udaje/vybrane-udaje/informacie-o-uveroch-na-byvanie>

**Graf: Vývoj nových poskytnutých hypotekárnych úverov  
2006 – 2017 (tis. EUR)**

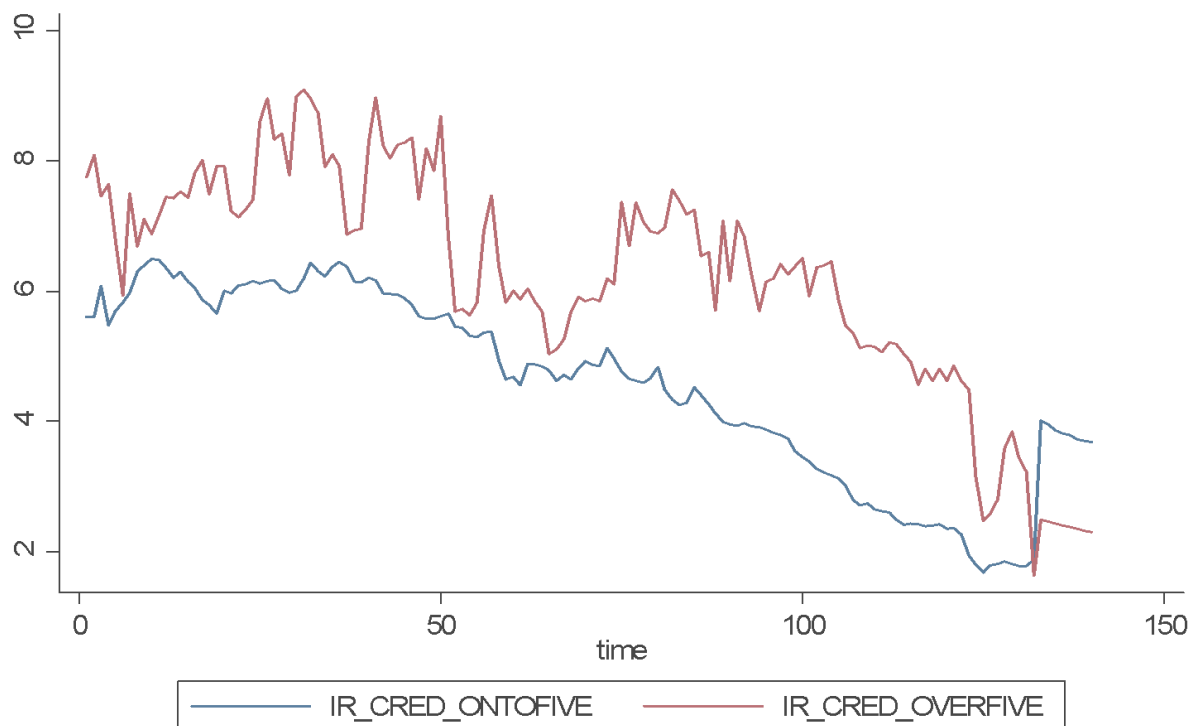


Prameň: vlastné spracovanie údajov zo zdroja: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom-practicke-informacie/publikacie-a-vybrane-udaje/vybrane-udaje/informacie-o-uveroch-na-byvanie>

Nasledujúci graf poukazuje na postupný pokles úrokových sadzieb z hypotekárnych úverov fixovaných na rozličné lehoty, najmä po nástupe finančnej krízy v roku 2008.



**Graf: Vývoj úrokových sadziieb hypotekárnych úverov so splatnosťou 1 - 5 rokov a so splatnosťou nad 5 rokov v období rokov 2006 - 2017 (%)**

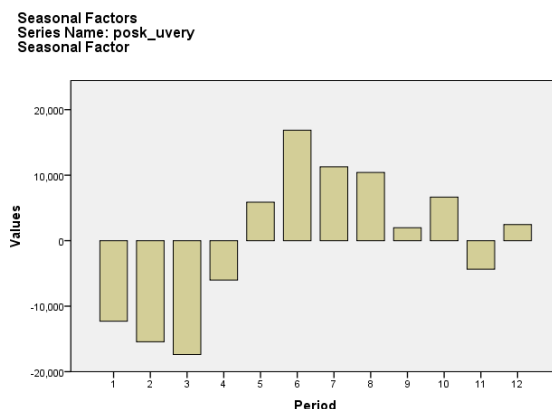


Prameň: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-uvery>.

Úrokové sadzby na úvery so splatnosťou nad 5 rokov mali vyššiu volatilitu než úrokové sadzby z úverov so splatnosťou 1 – 5 rokov. V oboch prípadoch je zreteľný prudký pokles v období finančnej krízy a tzv. politiky lacných peňazí.

Analýza sezónnosti vo vývoji vybraných ukazovateľov poukazuje na to, že sezónnosť sa prejavuje pomerne výrazne pri čerpaných, poskytnutých a nových úveroch. Sezónnosť vývoja celkových poskytnutých hypotekárnych úverov poukazuje na zvýšený záujem o hypotekárne úvery v mesiacoch apríl až október, čo je logické vzhľadom na sezónnosť v oblasti stavebníctva, záujmu o sťahovanie sa v letných mesiacoch.

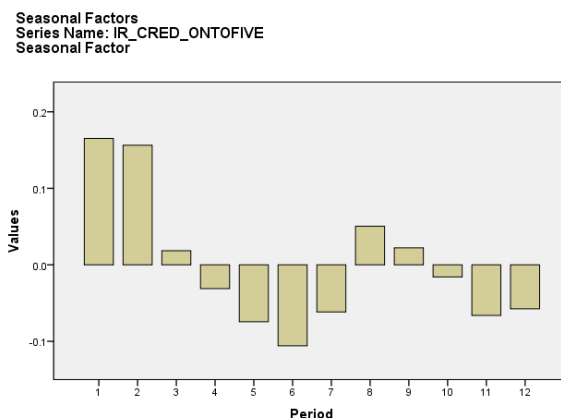
## Graf: Sezónne faktory poskytnutých hypotekárnych úverov



Prameň: vlastné spracovanie v systéme IBM SPSS na základe údajov <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-uvery>.

Sezónnosť sa prejavuje taktiež pri úrokových sadzbách. Ako ukazuje nasledujúci graf, záporná sezónna zložka úrokových sadzieb na hypotekárne úvery s dohodnutou splatnosťou na 1 - 5 rokov podporovala záujem o hypotekárne úvery v mesiacoch apríl až júl.

## Graf: Sezónne faktory úrokových sadzieb na hypotekárne úvery na 1 - 5 rokov



Prameň: vlastné spracovanie v systéme IBM SPSS na základe údajov <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-uvery>

## **Záver**

V nadväznosti na rast úverov na bývanie v kombinácii so sezónnosťou a očakávaným všeobecným rastom úrokových sadziieb nastal čas pre opatrnejší prístup k úverovaniu. Obozretnosť v prístupe sa prejavuje vo všetkých sledovaných oblastiach úverov na bývanie: v oblasti LTV (Loan to Value), PTI (Payment to Income Ratio), ako aj v oblasti dostatočných rezerv finančných spotrebiteľov.

Celkový vývoj na trhu úverov na bývanie viedol k významným zmenám. Na základe iniciatívy NBS od 1. 3. 2017 prišlo k určitým obmedzeniam. Napríklad, úvery poskytnuté do 90 až 100 % LTV nemajú presahovať 10 % z celkového objemu poskytnutých hypotekárnych úverov. Úvery s LTV v rozpätí 80 až 100 % nesmú presiahnuť 40 % z objemu poskytnutých hypotekárnych úverov.

Ďalšie zmeny sa dotýkajú príjmov žiadateľov o úver. Banky budú klientom odpočítavať položky na zabezpečenie životného minima na členov domácnosti a tzv. povinnú rezervu. Táto rezerva v roku 2017 predstavovala 5 % z rozdielu medzi príjmom žiadateľa a životným minimom. Postupne sa zvyšuje, od 1.1. 2018 bola stanovená na 15 % a od 1. 7. 2018 na 20 %. Úvery na bývanie budú menej dostupné a klienti budú musieť dosahovať vyššie príjmy v porovnaní s minulými obdobiami.

Zmeny nastali aj v spôsobe určovania hodnoty nehnuteľností zo strany bánk, ako aj v obmedzení akceptovateľnosti niektorých nehnuteľností na zabezpečenie úveru na financovanie nehnuteľnosti.

Zmena sa týka aj pri posudzovaní minimálnej doby zamestnania a predkladania dokladov o príjmoch žiadateľa. Do roku 2017 postačovalo, aby bol žiadateľ zamestnaný najmenej tri mesiace. Od 1. marca 2017 sa začal posudzovať príjem žiadateľa za posledných šesť mesiacov. Pre podnikateľov, ktorí nemajú pravidelný mesačný príjem, vznikla povinnosť predkladať doklady k príjmu za aktuálne obdobie, t. j. okrem daňového priznania za predchádzajúce roky sú povinní dokladovať aj aktuálny rok, napríklad vo forme predkladania výpisov z účtu.

Bol stanovený strop na financovanie úverom na bývanie v rozsahu 8-násobku ročného príjmu žiadateľov. Významné zmeny v oblasti hypotekárneho bankovníctva súvisia so zmenou systému poskytovania štátnej podpory k hypotekárnemu úveru pre mladých. Pokiaľ do roku 2018 bola štátna podpora pre mladých poskytovaná vo forme zníženia úrokovej sadzby

z hypotekárneho úveru, od roku 2018 bude štátna podpora pre mladých poskytovaná prostredníctvom daňového bonusu. Daňový bonus bude predstavovať najviac 50 % zo sumy zaplatených úrokov z hypotekárneho úveru, s limitom do výšky 400 Eur za jeden rok.

Príčina sprísnenia hypoték je hlavne v nadmernom raste zadlženosti domácností, ktorý by sa mohol stať rizikom po prípadnom raste úrokových sadzieb. Zadlženosť domácností na Slovensku rastie od roku 2005 najrýchlejšie v rámci krajín V4, tempo rastu zadlženosti domácností k HDP je nadpriemerne vysoké aj v rámci eurozóny, čo je nesporne rizikový faktor, na ktorý je správne reagovať včas. Predpokladáme, že zmeny sa výrazne dotknú refinancovania hypoték.

### **Literatúra:**

1. Sivák a kol.: Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby. Bratislava: SPRINT, 2007.
2. Správa o finančnej stabilite k novembru 2017. NBS, 2017. ISSN 1338-6123 (elektronická verzia). Dostupné online: [https://www.nbs.sk/img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS\\_112017.pdf](https://www.nbs.sk/img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS_112017.pdf).
3. Zákon č. 486/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa stavu k 1. 1. 2018;
4. Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 299/2016 Z. z. a zákonom č. 279/2017 Z. z. - zapracované ustanovenia účinné k 1. januáru 2018;
5. Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov, podľa stavu k 1. 7. 2016 ;
6. <http://www.helgilibrary.com/indicators/mortgage-loans-as-of-gdp/>
7. <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom-prakticke-informacie/publikacie-a-vybrane-udaje/vybrane-udaje/informacie-o-uveroch-na-byvanie>.