

Aktuálne otázky vývoja hypotekárneho bankovníctva na Slovensku

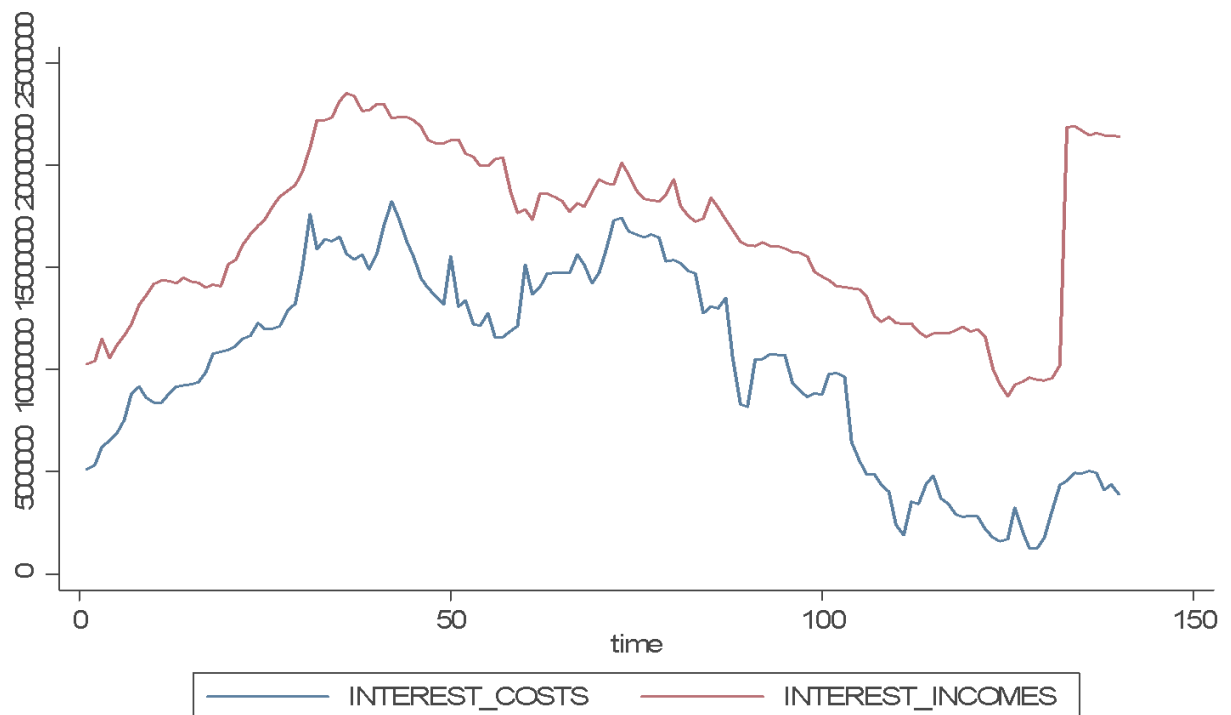
2. časť

Eva Horvátová

Vývoj úrokových sadziieb hypotekárnych úverov s dohodnutou splatnosťou nad 5 rokov má celkový klesajúci trend, prejavuje sa tu však vyššia miera volatility. V roku 2016 sa úrokové sadzby do 5 rokov a nad 5 rokov priblížili a v niektorých prípadoch zaznamenali inverzný charakter.

Za 10 ročné obdobie stredná hodnota úrokovej sadzby od 1 do 5 rokov predstavovala 4,3 % a stredná hodnota úrokovej sadzby s dohodnutou splatnosťou nad 5 rokov predstavovala 6,15%.

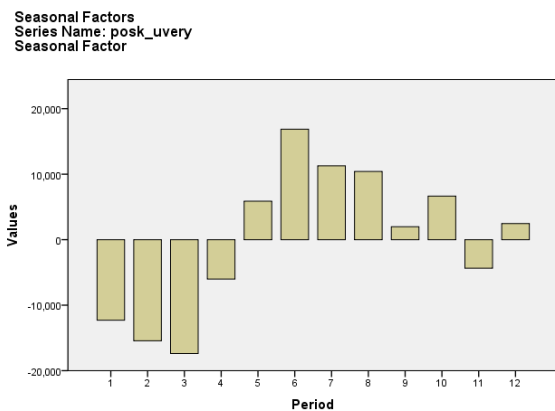
Graf: Úrokové náklady a úrokové výnosy za obdobie rokov 2006 – 2017



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

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.

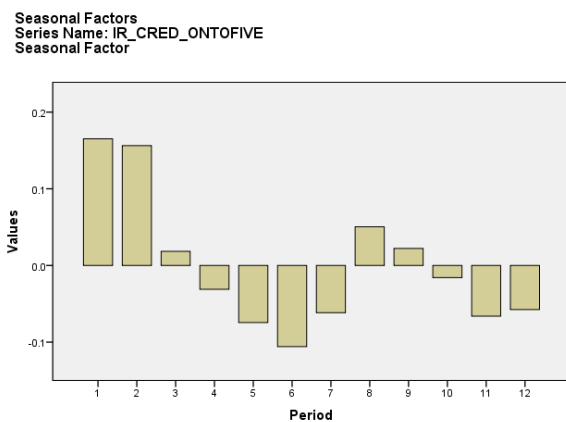
Graf: Sezónne faktory poskytnutých hypotekárnych úverov



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.

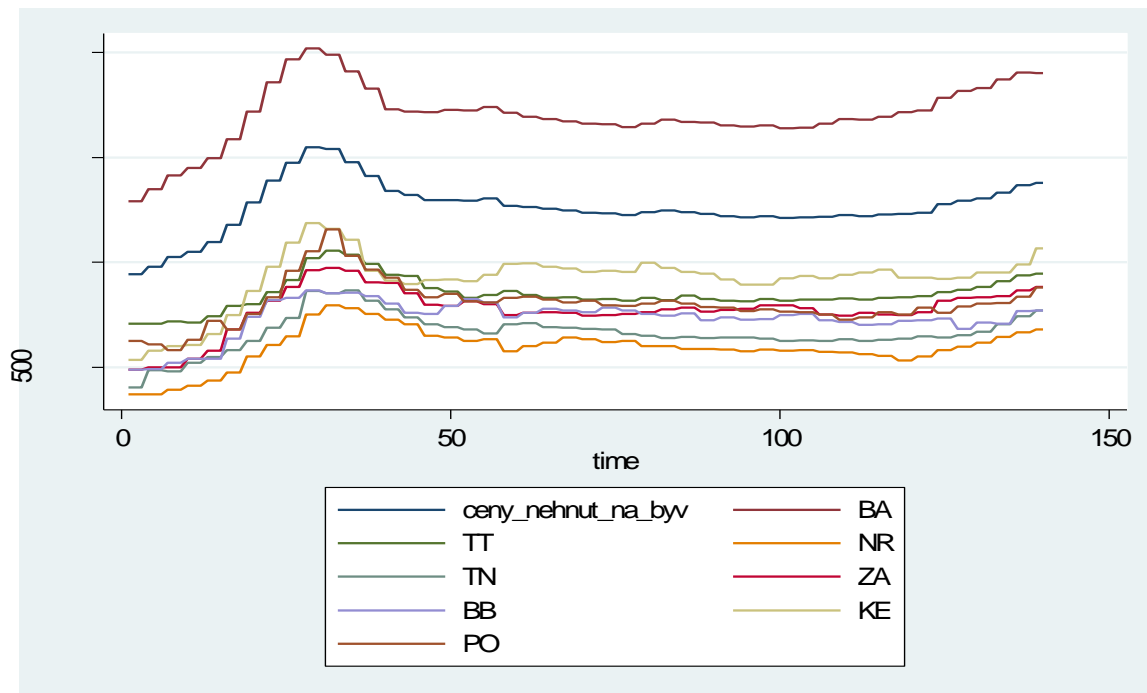
Graf: Sezónne faktory úrokových sadzieb na hypotekárne úvery na 1 - 5 rokov



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>.

V analyzovanom období rokov 2006 až 2016 rástli ceny nehnuteľností vo všetkých krajoch Slovenska.

Graf: Ceny nehnuteľností na bývanie v SR a v jednotlivých krajoch



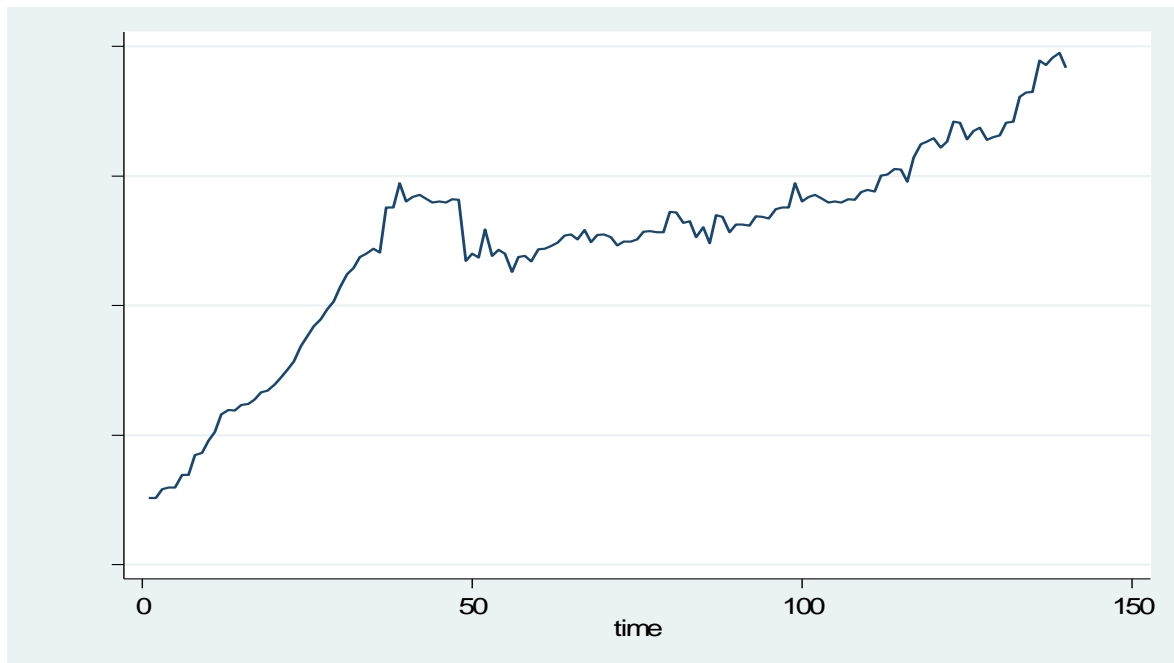
Prameň: vlastné spracovanie v systéme IBM SPSS na základe údajov <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-uvery>

V najvyššej miere rástli v Bratislavskom kraji a dosahovali aj najvyššiu úroveň v absolútnom vyjadrení. Najviac výrazný rast cien nehnuteľností bol okrem Bratislavského v krajoch Žilinskom a Košickom.

Rozvoj hypotekárneho bankovníctva predpokladá aj rozvoj a rast objemu emitovaných hypotekárnych záložných listov. Tieto sú v súlade so zákonom o bankách krytými dlhopismi. Predstavujú vhodný investičný nástroj pre finančné inštitúcie vzhľadom na pomer rizika k výnosu a výhodné postavenie majiteľa dlhopisov.

Nasledujúce grafy poukazujú na to, že od vypuknutia finančnej krízy sa pod vplyvom znižovania úrokových sadzieb spomalil rast emitovaných HZL.

Graf: Emitované hypotekárne záložné listy v období 2006 - 2017



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>.

Analýza slovenského hypotekárneho trhu za obdobie 01-2006 až 12-2016 s využitím modelu lineárnej regrese ANOVA viedla k nasledujúcim výsledkom.

Model analyzoval závislosť poskytnutých hypotekárnych úverov od vybraných ukazovateľov hypotekárneho bankovníctva.

Pri tvorbe modelu bola zvolená metóda stepwise, ktorá pridáva premenné do modelu podľa ich významnosti. Nasledujúca tabuľka poukazuje na 6 modelov, do ktorých boli postupne zahrnuté ukazovatele v takomto poradí: predaj HZL (bondsale), úroková miera pre úvery od 1 do 5 rokov (creditsironetofive), úrokové výnosy (INTERESTINCOMES), úrokové náklady (INTERESTCOSTS), úrokový výnos z HZL na 10 rokov (bondsratesoverten), miera nezamestnanosti (unemplrate)

Tabuľka: Modely ANOVA

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95,0% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1 (Constant)	-2446765,982	271701,329		-9,005	,000	-2984294,567	-1909237,397
bondsale	2,563	,083	,938	30,898	,000	2,399	2,727
2 (Constant)	3583280,662	167785,145		21,356	,000	3251313,643	3915247,681
bondsale	1,558	,034	,570	46,056	,000	1,491	1,625
creditsironetofive	-609157,029	15194,850	-,496	-40,090	,000	-639220,411	-579093,646
3 (Constant)	5489726,880	267143,194		20,550	,000	4961138,429	6018315,330
bondsale	1,003	,072	,367	13,870	,000	,860	1,146
creditsironetofive	-952484,350	43210,476	-,776	-22,043	,000	-1037983,660	-866985,040
INTEREST_INCOMES	,089	,011	,196	8,289	,000	,068	,110
4 (Constant)	5419086,348	266036,880		20,370	,000	4892647,373	5945525,323
bondsale	,993	,072	,364	13,876	,000	,852	1,135
creditsironetofive	-949687,303	42694,353	-,774	-22,244	,000	-1034171,722	-865202,884
INTEREST_INCOMES	,103	,013	,227	8,174	,000	,078	,128
INTEREST_COSTS	-,013	,006	-,036	-2,061	,041	-,026	-,001
5 (Constant)	4827404,102	341155,117		14,150	,000	4152268,154	5502540,050
bondsale	1,122	,085	,411	13,216	,000	,954	1,290
creditsironetofive	-1040776,633	53824,621	-,848	-19,336	,000	-1147293,976	-934259,291
INTEREST_INCOMES	,131	,016	,289	8,095	,000	,099	,163
INTEREST_COSTS	-,085	,027	-,227	-3,089	,002	-,139	-,030
bondsrateoverten	255792,152	95585,213	,222	2,676	,008	66631,826	444952,478
6 (Constant)	3121241,189	668922,699		4,666	,000	1797360,148	4445122,230
bondsale	1,416	,130	,518	10,915	,000	1,160	1,673
creditsironetofive	-962362,797	58695,838	-,784	-16,396	,000	-1078529,144	-846196,450
INTEREST_INCOMES	,135	,016	,297	8,543	,000	,104	,166
INTEREST_COSTS	-,132	,031	-,354	-4,242	,000	-,194	-,071
bondsrateoverten	372913,392	101029,110	,323	3,691	,000	172964,244	572862,540
unemplrate	34274,135	11673,917	,038	2,936	,004	11170,004	57378,265

a. Dependent Variable: credprov

Tabuľka: Štatistiky modelov ANOVA

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3,746E14	1	3,746E14	954,667	,000a
	Residual	5,101E13	130	3,923E11		
	Total	4,256E14	131			
2	Regression	4,218E14	2	2,109E14	7178,508	,000b
	Residual	3,790E12	129	2,938E10		
	Total	4,256E14	131			
3	Regression	4,231E14	3	1,410E14	7320,191	,000c
	Residual	2,466E12	128	1,927E10		
	Total	4,256E14	131			
4	Regression	4,232E14	4	1,058E14	5630,436	,000d
	Residual	2,386E12	127	1,879E10		
	Total	4,256E14	131			
5	Regression	4,233E14	5	8,466E13	4724,306	,000e
	Residual	2,258E12	126	1,792E10		
	Total	4,256E14	131			
6	Regression	4,235E14	6	7,058E13	4176,444	,000f
	Residual	2,112E12	125	1,690E10		
	Total	4,256E14	131			

a. Predictors: (Constant), bondsale

b. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive

c. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive, INTEREST_INCOMES

d. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive, INTEREST_INCOMES, INTEREST_COSTS

e. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive, INTEREST_INCOMES, INTEREST_COSTS, bondsrateoverten

f. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive, INTEREST_INCOMES, INTEREST_COSTS, bondsrateoverten, unemplrate

g. Dependent Variable: credprov

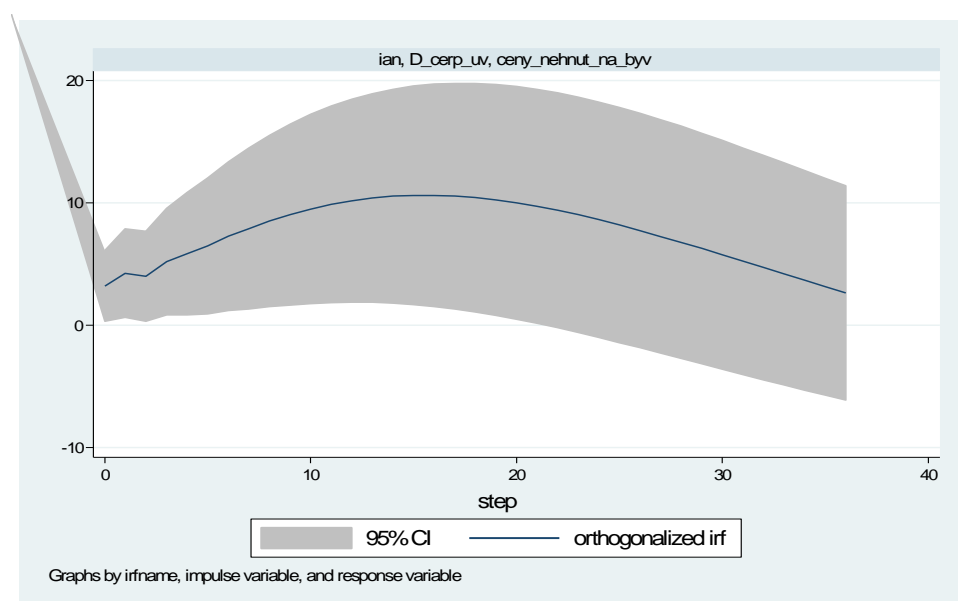
Tabuľka: Kvalita modelov ANOVA

Mode	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,938a	,880	,879	626375,531
2	,996b	,991	,991	171399,101
3	,997c	,994	,994	138803,116
4	,997d	,994	,994	137075,864
5	,997e	,995	,994	133867,086
6	,998f	,995	,995	129994,084

a. Predictors: (Constant), bondsale. b. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive
 c. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive, INTEREST_INCOMES
 d. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive, INTEREST_INCOMES, INTEREST_COSTS
 e. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive, INTEREST_INCOMES, INTEREST_COSTS, bondsrateoverten. f. Predictors: (Constant), bondsale, creditsironetofive, INTEREST_INCOMES, INTEREST_COSTS, bondsrateoverten, unemplrate. g.
 Dependent Variable: credprov

Analýza ukazovateľov hypotekárneho trhu na základe impulse-response funkcie viedla k nasledujúcim záverom. Ceny nehnuteľností reagovali na impulz čerpaných úverov do 15 mesiacov rastom cien nehnuteľností na bývanie.

Graf: Impulse-Response medzi úvermi na bývanie a cenami nehnuteľností



Prameň: vlastné spracovanie

Záver

Rozvoju hypotekárneho bankovníctva výrazne prispela hlavne stabilizácia makroekonomických ukazovateľov ekonomiky Slovenska, najmä znižovanie úrokových sadzieb, rast zamestnanosti a výkonnosti ekonomiky a neposlednom rade aj prijatie spoločnej meny euro.

Z kvantitatívnej analýzy vyplýva, že objem hypotekárnych úverov bol výrazne ovplyvnený úrokovými sadzbami na úvery so splatnosťou 1-5 rokov, úrokovými sadzbami z hypotekárnych záložných listov a mierou nezamestnanosti.

Ceny nehnuteľností rástli pod vplyvom rastu objemu úverov na bývanie.

Spoločne s hypotekárnymi nástrojmi sa rozvíjali ďalšie finančné nástroje slúžiace na podporu bytovej výstavby, ktoré komplementárne dotvárali možnosti financovania nehnuteľností z rôznych zdrojov a rozvíjali sa ďalšie produkty napríklad v oblasti poistenia a sporenia.

Preto sa domnievame, že rozvoj hypotekárneho bankovníctva priniesol pozitívne synergické efekty pre ekonomické subjekty. Systém hypotekárneho bankovníctva bol schopný sústrediť dlhodobé zdroje a garantovať ich poskytovateľom primeranú istotu a zhodnotenie investovaných prostriedkov do hypotekárnych záložných listov.

Systém hypotekárnych záložných listov má stabilizujúci vplyv na ekonomiku.

Literatúra:

1. Krčmár, M.: Hypotekárne záložné listy versus kryté dlhopisy. Biatec, 3/2017, s. 11-13.
2. Sivák a kol.: Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby. Bratislava: SPRINT, 2007.
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>.