

Ing. Aneta Žuffová  
Národohospodárska fakulta  
Ekonomická univerzita v Bratislave

Ing. Ctibor Pilch, PhD.  
Národohospodárska fakulta  
Ekonomická univerzita v Bratislave

## **O alternatívnych formách financovania bývania v SR<sup>1</sup>**

### 2.časť

#### **Vývoj výšky štátnej prémie na stavebné sporenie**

Ako sme v predchádzajúcej časti spomínali, čo sa týka stavebného sporenia, najsilnejší faktor, ktorý ovplyvňuje klientov stavebného sporenia, je štátna prémie. Štátna prémie na stavebné sporenie sa od roka 2014 okresala. To znamená, že pokiaľ chceme získať maximálnu štátnu prémie, budeme musieť sporiť viac. Jej výšku každoročne určuje zákon o štátnom rozpočte. Zatiaľ, čo výška v roku 2013 bola maximálne 11,5 % z ročného vkladu, rezort financií znížil výšku štátnej prémie v roku 2014 na 8,5 % z ročného vkladu. Maximálna možná odmena však zostáva stále v rovnakej výške, teda 66,39 €. Pre sporiteľov to znamená, že ak budú chcieť získať maximálnu výšku štátnej prémie, v danom roku je potrebné si na účet stavebného sporenia vložiť finančné prostriedky vo výške minimálne 780,96 €, zatiaľ, čo v minulom roku stačilo len 577,30 €. Vplyv na štátny rozpočet to bude mať až v roku 2015, kedy budú vyplatené klientom štátne prémie za rok 2014.<sup>2</sup>

Výkyvy trhu, ako aj hospodárska kríza nezasahuje do stavebného sporenia, keďže sa stavebné sporenie skoro vôbec nerefincuje na finančnom trhu. Preto ľudia volia túto alternatívu. Ich peniaze sú zhodnocované, nepodliehajú vonkajším vplyvom a pri dostatočnom nasporení, ich štát za to odmení.

Hodnota štátnej prémie na stavebnom sporení na Slovensku sa neustále mení. Neustále má klesajúcu tendenciu. Napriek postupnému znižovaniu percentuálnej výšky štátnej prémie zo 40% na súčasných 8,5% sa od roku 2005 zastabilizoval počet

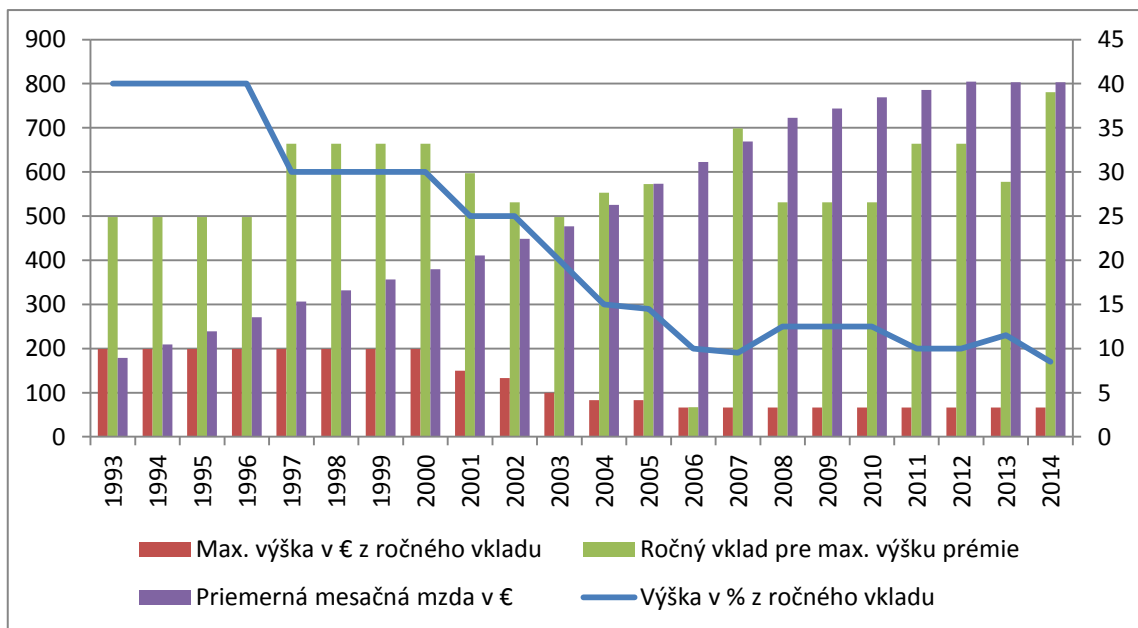
<sup>1</sup>Príspevok vznikol v rámci riešeného projektu „Teoretické a praktické otázky ohodnocovania bánk a finančných inštitúcií v podmienkach Slovenska“. Evidenčné číslo projektu: 1/0648/12

<sup>2</sup>TASR. 2013. Prémie na stavebné sporenie bude budúci rok nižšia. In Sme [online]. 2013, [cit. 2014. 01.11]. Dostupné na internete: <<http://ekonomika.sme.sk/c/6877164/premia-na-stavebne-sporenie-bude-buduci-rok-nizsia.html>>, ISSN 1335-4418.

uzavretých zmlúv stavebného sporenia. No najnovšie sa mení aj vklad potrebný na jej získanie, tiež finančná situácia obyvateľstva, čo sa odzrkadľuje aj vo zvyšujúcich mzdách.

Na grafe č. 2 môžeme vidieť ako sa menila štátna prémia na stavebnom sporení od jej zavedenia na priemernej mzde a vývoj ukazovateľov, ako maximálna výška ročného vkladu a ročný vklad pre maximálnu výšku štátnej premie v slovenskom hospodárstve. Z grafu vyplýva, že v začiatkoch, kedy bolo zavedené stavebné sporenie na Slovensku, bol tento produkt zaujímavý, avšak nemohli si ho dovoliť všetci, nakoľko priemerná mzda nedosahovala dostatočnú výšku pre kúpu tohto produktu. Na grafe tiež môžeme vidieť, ako rast priemerného príjmu a pokles štátnej premie vytvárajú krivku s prudkým klesaním, zatiaľ čo ročný vklad pre maximálnu výšku štátnej premie má kolísavý trend.<sup>3</sup>

**Graf č. 2** Vývoj štátnej premie na stavebnom sporení a ukazovateľov v slovenskom hospodárstve v rokoch 1993 – 2014



Zdroj: spracované podľa <<http://finweb.hnonline.sk/statna-premia-362198>>, <<http://portal.statistics.sk/showdoc.do?docid=187>>

<sup>3</sup> ŠKRINIAR, P. 2010. Brat' si príklad zo sveta nie je jednoduché. In *Investor*. 2010, roč. XI, č.12, s.15  
FOR FIN, Odborný mesačník pre financie a investovanie,  
Bratislava, Fin Star 2014, ISSN 1339-5416, Október/2014

## **Vývoj hypotekárnych úverov a zmeny v množstve poskytnutých úverov**

Pri hypotekárnych úveroch je už viac veličín, ktoré ovplyvňujú ich vývoj. Medzi ne môžeme zaradiť vývoj priemernej nominálnej mzdy, vývoj úrokových sadzieb, ceny nehnuteľností, infláciu a mnoho iných. No počet poskytnutých úverov sa za posledné roky neustále zvyšuje. Aj keď množstvo poskytovaných úverov je ovplyvnené viacerými faktormi, ktoré po prepuknutí krízy zasiahli do množstva úverov. Bankový sektor na Slovensku, vďaka obozretnej politike komerčných bánk, nebol významne zasiahnutý prvou vlnou finančnej krízy, ktorá v roku 2008 prerástla do krízy hospodárskej. Recesia je vo všeobecnosti spájaná s poklesom ekonomickej výkonnosti a aktivity, rastom nezamestnanosti, zastavením investičnej činnosti, zvyšovaním platobnej neschopnosti ekonomických subjektov.

Oslabenie dopytu a nezáujem subjektov o úvery a súčasne neschopnosť splácať záväzky, bolo spôsobené zhoršenou situáciou v podnikateľskom sektore, rastom miery nezamestnanosti a spomaľovaním rastu priemerných miezd. Komerčné banky reagovali na vzniknuté okolnosti sprísňovaním úverových štandardov.

Vývoj celkového objemu poskytnutých úverov mal zväčša rastúci charakter. Tento rast vyvrcholil v decembri 2008. Najväčší prepad zaznamenal úverový trh už po troch mesiacoch. Príčinou rastúcej tendencie objemu poskytnutých úverov do decembra 2008 bol vysoký ekonomický rast Slovenska, rastúca kúpyschopnosť obyvateľstva, atď. Za hlavné dôvody následného ochladzovania a stagnácie úverovej aktivity možno pokladať pokles dopytu podnikateľských subjektov a domácností po úveroch, sprísnenie kritérií na poskytnutie úverových produktov a stabilitu miezd domácností. S postupným prehlbovaním nepriaznivého ekonomického vývoja, bankový sektor zaznamenal rastúce úverové riziko a s ním spojený nárast objemu zlyhaných úverov.<sup>4</sup>

## **Makroekonomické faktory, ovplyvňujúce množstvo poskytnutých úverov**

Vývoj objemu úverov ovplyvňujú viaceré faktory. Pomerne bežne sa tieto faktory členia na tie, ktoré ovplyvňujú dopyt po úveroch zo strany domácností, či firiem

---

<sup>4</sup> Portal NBS: *Štatistické údaje*. [online]. [cit. 2014. 01.11]. Dostupné na internete: <<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/zdrojovestatisticke-udaje-penaznych-financnych-institucii/uvery>>

a tie, ktoré ovplyvňujú ponuku úverov zo strany bánk. Medzi dopytové faktory možno zaradiť napríklad ekonomickú aktivitu, ceny bývania, či infláciu.

Ekonomická aktivita je najčastejšie vyjadrená hrubým domácim produktom (HDP). V praxi sa očakáva, že ekonomický rast by mal mať pozitívny vplyv na finančnú situáciu, čo znamená, že aj príjmy a zisky firiem a domácností.

Ďalším faktorom, ktorý ovplyvňuje objem úverov je inflácia. Nárast inflácie by mal viesť k zníženiu reálnych nákladov na úvery a teda zo strany domácností viesť k zvýšenému dopytu.

Tiež vyššie ceny bývania si vyžadujú viac finančných prostriedkov na kúpu nehnuteľností, čo sa odzrkadľuje na vyššom dopyte po úveroch. Rastúce ceny nehnuteľností podporujú očakávania o pokračujúcom raste týchto cien. Tieto očakávania zvyšujú dopyt po nehnuteľnostiach aj z toho dôvodu, že domácnosti sa obávajú, že v budúcnosti si už nebudú môcť dovoliť kúpu nehnuteľnosti.

Na Slovensku sa negatívny globálny vývoj prejavil v roku 2009. V nasledujúcej časti sa budeme venovať odhadu vývoja objemu úverov na bývanie, konkrétne hypotekárnym úverom na Slovensku, pomocou vybraných makroekonomických ukazovateľov. Kým v roku 2008 domáce hospodárstvo rástlo tempom 6,2 %, v roku 2009 bol zaznamenaný výrazný prepád na úrovni 4,7 %. Negatívny vývoj sa s určitým oneskorením začal prejavovať na odvetviach hospodárstva zameraných na domácu spotrebu, najmä v prípade trhu nehnuteľností, stavebníctva a vybraných služieb. Ekonomický prepád sa pomerne rýchlo prejavil aj na raste nezamestnanosti, ktorý patril medzi najvyššie v eurozóne. Správanie bánk v roku 2009 môžeme označiť ako konzervatívne. Prejavilo sa to najmä na aktívnych operáciách. V oblasti úverovania sa banky sústredili najmä na úvery s vyššou pravdepodobnosťou návratnosti, pričom v porovnaní s predkrízovým vývojom sa zmenil pohľad bánk na samotnú návratnosť úveru.<sup>5</sup>

V tejto časti sa budeme venovať odhadu objemu úverov na bývanie, konkrétne hypotekárnym úverom, poskytnutým domácnostiam na Slovensku pomocou vybraných makroekonomických ukazovateľov.

---

<sup>5</sup>Portál ŠTATISTICKÝ ÚRAD: *Jadrová a čistá inflácia v roku 2013*. [online]. [cit. 2014. 01.11]. Dostupné na internete: <<http://portal.statistics.sk/showdoc.do?docid=60775>>

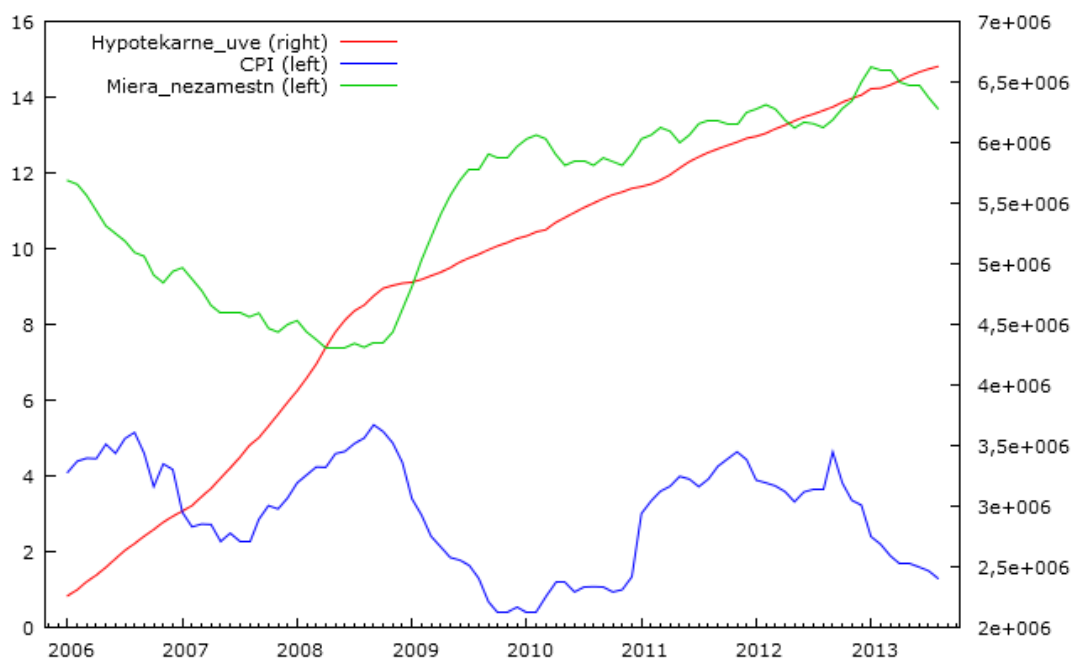
Na základe dostupnej literatúry, ako aj ekonomickej teórie, sme zvolili nasledujúce makroekonomické pramene:

- Inflácia meraná ako index spotrebiteľských cien (CPI)
- Miera nezamestnanosti
- Hypotekárne úvery v mil. €

Dáta sme prevažne čerpali z databázy Národnej banky Slovenska a Štatistického úradu SR. Kvôli reštrukturalizácii bankového sektora, problémom so zlyhanými úvermi ako aj kvôli dostupnosti dát sme pracovali s dátami od roku 2006. Údaje pred roka 2009, uvádzané v slovenských korunách, boli prepočítané na eurá konverzným kurzom  $1 \text{ €} = 30,126 \text{ SKK}$ .

Cieľom tejto časti bolo zistiť vplyv jednotlivých makroekonomických faktorov na zmeny v množstve poskytovaných úverov pred a počas krízy.

**Graf č. 3** Vývoj hypotekárnych úverov a makroekonomické faktory ovplyvňujúce tento vývoj v predkrízovom a pokrízovom období



Zdroj: *vlastné spracovanie podľa NBS a ŠÚ SR*

Ako prvé je potrebné poznamenať, že hypotekárne úvery mali stále rastúcu tendenciu, čo môžeme vidieť aj na grafe. Avšak vývoj zamestnanosti mal opačný vývoj

na Slovensku, keď miera nezamestnanosti podľa výberového zisťovania pracovných síl vzrástla v priebehu roka 2009 z 9,7 % na 13,6 % a naďalej rástla.<sup>6</sup>

V tejto súvislosti poukážeme na koreláciu vývoja objemu hypotekárnych úverov a rastúcou mierou nezamestnanosti, čo spôsobilo domácnostiam komplikácie s financovaním pôžičiek od bánk.

Spočiatku bola korelácia týchto dvoch ukazovateľov negatívna, čiže čím menšia bola nezamestnanosť, hypotekárne úvery od bánk rástli vysokým tempom. Domácnosti sa mohli viac zadlžovať kvôli pomerne stabilnému trhu práce. Avšak po vypuknutí krízy miera nezamestnanosti prudko vzrástla a jej rast, aj keď s menšími výkyvmi pokračuje dodnes. Objem hypotekárnych úverov rástol naďalej, aj keď pomalším tempom a korelácia týchto dvoch ukazovateľov je pozitívna.

Pokračovanie.

---

<sup>6</sup>Portál NBS : *Vybrané makroekonomické ukazovatele*. [online]. [cit. 2014. 01.11]. Dostupné na internete:<[http://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_Statistika/VybrMakroUkaz/ZaklMakroUkaz/protected/ukazovatele\\_092014.pdf](http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Statistika/VybrMakroUkaz/ZaklMakroUkaz/protected/ukazovatele_092014.pdf)>