

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Evidenčné číslo: 101007/I/2021/36097107838780420

Vývoj bankových produktov, zameraných na podporu bývania

Diplomová práca

2021

Bc. Oskar Sedmák

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Vývoj bankových produktov, zameraných na podporu bývania

Diplomová práca

Študijný program: Bankovníctvo

Študijný odbor: Ekonómia a manažment

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií

Vedúci záverečnej práce: doc. Ing. Jozef Makúch, CSc.

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že som záverečnú prácu spracoval samostatne a že som uviedol všetku použitú literatúru.

Dátum: 8.4.2021

.....

(podpis študenta)

Pod'akovanie

Chcel by som sa pod'akovať vedúcemu mojej diplomovej práce doc. Ing. Jozef Makúch, CSc., za cenné rady, odbornú pomoc, pripomienky a usmernenie ako aj mojej rodine za podporu pri písaní diplomovej práce.

ABSTRAKT

Sedmák, Oskar: *Vývoj bankových produktov, zameraných na podporu bývania*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra bankovníctva a medzinárodných financií. – Vedúci záverečnej práce: doc. Ing. Jozef Makúch, CSc.– Bratislava: NHF, 2021, 71 strán

Cieľom diplomovej práce je analyzovať vývoj bankových produktov, zameraných na podporu bývania. K tomu aby sme cieľ dosiahli sme si definovali rôzne typy bývania, bytovej politiky a teoreticky vymedzili bankové produkty určené na financovanie bývania.

Charakterizovali sme si realitnú situáciu na vybraných trhoch a bytovú stratégiu vo vybraných európskych krajinách, trendy úrokových sadzieb vo vybraných európskych krajinách a na záver sme si zhodnotili vplyv Covid-19 na hypotekárne trhy na Slovensku a v zahraničí. Práca je rozdelená do piatich kapitol a obsahuje 4 grafy. Prvá kapitola sa venuje teoretickému vymedzeniu vybranej problematiky, hypotekárnym úverom a bytovej politike na Slovensku a v zahraničí. Druhá kapitola charakterizuje cieľ práce a v tretej kapitole sa nachádza jej metodika. Štvrtá kapitola sa sústreďuje na analýzu hypotekárnej situácie vo vybraných krajinách EÚ a piata pozostáva z diskusie o tom ako Covid-19 ovplyvnil hypotekárne trhy.

Kľúčové slová:

Bankové produkty, hypotekárne trhy, úver, bytová politika, úrokové sadzby

ABSTRACT

Sedmák, Oskar: Development of banking products aimed at housing support. – University of Economics in Bratislava. Faculty of banking and international finance. – Supervisor: doc. Ing. Jozef Makúch, CSc.– Bratislava: NHF, 2021, 71 pages

The aim of the diploma thesis is to analyze the development of banking products aimed at housing support. In order to achieve the goal, we defined different types of housing, housing policy and theoretically defined banking products designed to finance housing.

We characterized the real estate situation in selected markets and housing strategy in selected European countries, interest rate trends in selected European countries and finally evaluated the impact of Covid-19 on mortgage markets in Slovakia and abroad. The work is divided into five chapters and contains 4 graphs. The first chapter deals with the theoretical definition of selected issues, mortgage loans and housing policy in Slovakia and abroad. The second chapter characterizes the goal of the work and the third chapter contains its methodology. The fourth chapter focuses on the analysis of the mortgage situation in selected EU countries and the fifth consists of a discussion of how Covid-19 affected mortgage markets.

Key words:

Banking products, mortgage markets, credit, housing policy, interest rates

Obsah

Úvod.....	9
1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí	10
1.1. Úvod do problematiky bývania.....	10
1.1.1. Hypotekárne úvery	19
1.1.2.1 Legislatívne vymedzenie hypotekárnych úverov na Slovensku a v EÚ	21
1.1.2. Nájomné bývanie.....	26
1.1.3. Vlastné bývanie	26
1.1.4. Družstevné bývanie	27
1.1.5. Výhody a nevýhody jednotlivých typov bývania.....	28
1.2. Bytová politika Slovenskej republiky	30
1.3. Ekonomické výhody vlastníctva nehnuteľností	32
1.4. Stavebné sporenie	33
1.5. Spotrebiteľské úvery určené na financovanie bývania	36
1.5.1. Úvery zo štátneho fondu rozvoja bývania	37
2 Cieľ práce	39
3 Metodika práce	40
4 Výsledky práce.....	41
4.1. Analýza v EÚ.....	41
4.1.1. Rakúsko	54
4.1.2. Česká republika	56
4.1.3. Dánsko.....	58
4.1.4. Slovensko	61
5 Diskusia	64
ZÁVER.....	67
ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY	69

Úvod

Analýza bytovej politiky na Slovensku predstavuje komplexnú problematiku. Existencia mnohých ukazovateľov, ktoré priamo alebo nepriamo poukazujú na účinnosť politík, je nespochybniteľná. Mnoho autorov, vedcov a odborníkov neustále analyzuje problematiku bytovej politiky na Slovensku.

Trendy a podmienky na trhu s bývaním ovplyvňujú aj hypotekárne sadzby. Keď sa stavia alebo ponúka menej domov na ďalší predaj, pokles nákupu domov vedie k poklesu dopytu po hypotékach a tlačí úrokové sadzby nadol. Posledným trendom, ktorý taktiež vyvíjal tlak na znižovanie sadzieb, je zvyšujúci sa počet spotrebiteľov, ktorí sa rozhodli radšej si prenajať ako kúpiť dom. Takéto zmeny v dostupnosti domov a spotrebiteľský dopyt ovplyvňujú úrovne, na ktorých hypotekárni veritelia stanovujú úrokové sadzby úverov. V našej diplomovej práci sa zameriame na koncepcie štátnej bytovej politiky a vybrané ekonomicko-sociálne ukazovatele poukazujú na dôležitý cieľ bytovej politiky - zachovať existujúci systém ekonomických nástrojov, ale využívať nové nástroje na stimuláciu rozvoja bývania a zlepšenie prístupu k bývaniu. Zameriame sa taktiež na jednotlivé formy financovania bývania ako jedným z riešení, najmä v závislosti od porovnania rastu miezd a priemerných cien.

V prvej kapitole sa budeme venovať teoretickému vymedzeniu vybranej problematiky, hypotekárnym úverom a bytovej politike na Slovensku a v zahraničí. V druhej kapitole si charakterizujeme cieľ práce a v tretej kapitole sa pozrieme na metodiku. V štvrtej kapitole sa zameriame na analýzu hypotekárnej situácie vo vybraných krajinách EÚ a v piatej sa budeme venovať diskusii o tom ako Covid-19 ovplyvnil hypotekárne trhy.

1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

1.1. Úvod do problematiky bývania

Bytová politika je jednou z najdôležitejších oblastí sociálnej politiky. Je zrkadlom sociálnych nedostatkov a zmien. Bývanie je viazané na konkrétne miesto v priestore. V tejto súvislosti pri zvažovaní, či investovať, ovplyvňuje domácnosti niekoľko faktorov: dostupnosť pracovných miest, príjem domácností, úroková miera úverov na bývanie, stav na trhu práce a výška zadlženosti.

Slovenská republika je jednou z krajín strednej Európy, ktorej ekonomiky boli centrálné plánované až do roku 1989. Hlavnou charakteristikou transformujúcich sa krajín je prechodný stav ich ekonomík - tranzitívne štádium - z centrálnie riadeného systému na trhové hospodárstvo. Do roku 1989 bola bytová politika v Slovenskej republike centralizovaná. Štát navyše poskytoval bývanie všetkým občanom (Medveď, 2013).

Politické zmeny v Slovenskej republike po roku 1989 si preto vyžadovali niekoľko zásadných zmien v oblasti inštitucionálneho usporiadania verejnej správy, ako aj legislatívne zmeny (Špirková, 2018).

Podobne ako v iných odvetviach ekonomiky, aj v oblasti bývania bola zahájená transformácia z prídellového systému bývania na systém založený na rešpektovanej trhovej ekonomike. V roku 1993 vznikla samostatná Slovenská republika, a preto došlo k ďalším nevyhnutným zmenám v oblasti bývania a bytovej politiky. Jedným z dôležitých rozhodnutí bolo rozdelenie úloh v rámci bytovej politiky na tri úrovne (centrálna, regionálna a miestna). Štát zostal cenným hráčom, ktorý sa však prestal zaoberať bytovou výstavbou, ale prevzal úlohu tvorca rámcových dokumentov, prostredníctvom ktorých sa štát pokúsil definovať základné princípy a pravidlá, v ktorých sa bytová politika Slovenska ďalej pohybovala. Významný vplyv na vývoj bývania v rokoch 1992–2006 mal proces masívnej a neprimeranej privatizácie bytového fondu, ktorý spôsobil následný pokles nájomných bytov na Slovensku. Celkovo bolo medzi rokmi 1992 a 2006 podľa OECD na Slovensku sprivatizovaných približne 340. obecných bytov a 270. družstevných bytov (Špirková, 2018).

Ďalším výrazným dopadom bola decentralizácia, ktorej súčasťou bol aj presun kompetencií v oblasti bývania, územného plánovania a miestneho rozvoja na nižšiu úroveň riadenia v rokoch 2000–2003. Vyplývalo to z predpokladu, že mestám a obciam sa podarí lepšie reflektovať potreby na miestnej úrovni (Špirková, 2018).

Kľúčovým hráčom zostal občan, ktorý by sa mal všemožne snažiť zabezpečiť bývanie sebe a svojej rodine. Táto predstavivosť sa rýchlo ukázala ako iluzórna, najmä z pohľadu možností a schopností občanov, najmä konkrétnych skupín, zabezpečiť si bývanie výlučne svojím vlastným príspevom.

Kašová et al. (2012) definujú bývanie ako jednu zo základných otázok, ktoré človek rieši za svoj život v modernej spoločnosti. Bývanie nemožno považovať iba za priestor s možnosťou strechy nad hlavou, bezpečného úkrytu či priestoru pre uchovanie vecí, ale predovšetkým je chápaný ako samotný domov. Pri úvahách o bývaní je potrebné brať ohľad na životné priority, ktorými sú rodina, zdravie, práca, technické zručnosti, ale napríklad aj tradície. Vo väčšine prípadov zohráva veľmi významnú úlohu osobná finančná situácia spolu s aktuálnou dostupnosťou bývania v danej krajine.

Inak budú uvažovať o bývaní obyvatelia Afriky žijúci v stavbách z hliny so slamenou strechou inak obyvatelia Slovenskej republiky, ktorí sú zvyknutí na úplne iné štandardy a potreby bývania. Vzťah k domovu a jednotlivé funkcie bývania sú však pre veľkú časť rôznych národov sveta spoločné (Kašová et al. 2012).

Jedna zo základných funkcií bývania je dostupnosť priestoru s prístrešia ktoré poskytuje ochranu pred nepriaznivými vonkajšími vplyvmi a nebezpečenstvom. Medzi ďalšie funkcie bývania patrí:

- využitie priestoru pre uloženie majetku a
- realizácia súkromného života s možnosťou relaxácie.

Tieto funkcie rozšírené o ďalšie funkcie bývania, ku ktorým patrí:

- spoločný život rodiny,
- priestor určený na nocovanie a k výkonu domáceho zamestnania,
- priestor na prípravu jedla a obživy,
- miesto pre výkon osobnej hygieny a tiež
- miesto pre zábavu a spoločenský život (Kuta et al., 2018).

Všetky tieto funkcie sú dôležité dohromady ako celok, pričom tvoria hlbší význam bývania a dotvárajú osobný vzťah jedinca k domovu.

Dopyt po bývaní ovplyvňujú viaceré faktory a to:

- Demografické a sociálne faktory - závislosť na demografických trendoch (rast počtu jednočlenných domácností, nízka pôrodnosť a pod.), Ekonomická aktivita - zamestnanosť či nezamestnanosť, sociálne postavenie.
- Finančné faktory - očakávania podľa budúcich príjmov domácností, transakčné náklady, ktoré sú spojené s kúpou, či predajom nehnuteľnosti, očakávaná výška inflácie.
- Politika štátu - podpora v oblasti bývania, výstavby, daňové úľavy a pod. Ako už bolo vyššie naznačené, dopyt po nehnuteľnostiach ovplyvňuje mnoho faktorov, najmä je však determinovaná disponibilné príjmy domácností (ktoré z najväčšej časti tvoria mzdy), ktoré ovplyvňujú bohatstvo jednotlivých domácností.

Niektoré faktory ako nezamestnanosť či ekonomická aktivita môžu pôsobiť na ceny nehnuteľností prostredníctvom disponibilných príjmov:

- priamo (medzi nich patrí napr. nízka miera nezamestnanosti, vysoká miera ekonomickej aktivity),
- nepriamo (napr. sťahovanie za prácou) (Ševčík et al., 2013).

Demografické faktory môžu významne ovplyvňovať ceny nehnuteľností prostredníctvom prírastku, či úbytku obyvateľstva (spôsobené napr. sťahovaním), ako aj prostredníctvom sobáša (nová domácnosť) či rozvodu (rozdelenie jednej domácnosti na dve) (Rejnuš, 2014).

Na jednej strane hypotekárni dlžníci požadujú čo najnižšie úrokové sadzby hypotéky. Na druhej strane musia hypotekárni veritelia riadiť svoje riziko prostredníctvom úrokových sadzieb, ktoré účtujú.

Zatiaľ čo finančné zdravie dlžníkov ovplyvňuje úrokovú sadzbu, ktorá sa im pri pôžičke ponúkne, ekonomické faktory a vládna menová politika ovplyvňujú celý vesmír s hypotekárnymi úrokmi. Existuje päť hlavných faktorov a všetky odrážajú základné pravidlá ponuky a dopytu v tej či onej podobe. Niektoré základné faktory sú zložité, ale pochopenie týchto princípov vysvetľuje úrokové sadzby, ktoré platíte teraz, a to, čo môže prísť v budúcnosti.

Inflácia

Postupný pohyb cien smerom nahor v dôsledku inflácie je odrazom celkovej ekonomiky a kritickým faktorom pre hypotekárnych veriteľov. Inflácia časom naruší kúpnu silu dolárov (Investopedia, 2021).

Poskytovatelia hypoték musia vo všeobecnosti udržiavať úrokové sadzby na úrovni, ktorá je prinajmenšom dostatočná na prekonanie narušenia kúpnej sily infláciou, aby sa zabezpečilo, že ich úrokové výnosy budú predstavovať skutočný čistý zisk. Napríklad ak sú hypotekárne úroky na úrovni 5%, ale úroveň ročnej inflácie je na úrovni 2%, skutočná návratnosť pôžičky z hľadiska kúpnej sily dolárov, ktoré veriteľ dostane späť, je iba 3% (Investopedia, 2021).

Preto hypotekárni veritelia starostlivo sledujú mieru inflácie a podľa toho sadzby upravujú.

Miera ekonomického rastu

Hypotekárne sadzby ovplyvňujú ukazovatele ekonomického rastu, ako napríklad hrubý domáci produkt (HDP) a miera zamestnanosti.

S ekonomickým rastom prichádzajú vyššie mzdy a vyššie spotrebiteľské výdavky, vrátane spotrebiteľov hľadajúcich hypotekárne úvery na nákup domu. To je dobré pre ekonomiku krajiny, ale rast celkového dopytu po hypotékach vedie k vyššej úrokovej sadzbe hypoték. Dôvod: veritelia majú na požičanie iba toľko kapitálu. V spomaľujúcej sa ekonomike nastáva opak. Zamestnanosť a mzdy klesajú, čo vedie k zníženému dopytu po úveroch na bývanie, čo vytvára tlak na znižovanie úrokových sadzieb ponúkaných hypotekárnymi úvermi (Investopedia, 2021).

Menová politika Federálneho rezervného systému

Menová politika Federálnej rezervnej banky je jedným z najdôležitejších faktorov ovplyvňujúcich ekonomiku všeobecne aj konkrétne úrokové sadzby vrátane hypotekárnych úrokov. Federálny rezervný systém nestanovuje konkrétne úrokové sadzby na hypotekárnom trhu. Jej kroky pri stanovení sadzby fondov FED a úprave ponuky peňazí smerom nahor alebo nadol majú však významný vplyv na úrokové sadzby dostupné pre požičiavajúcu si verejnosť. Zvyšovanie ponuky peňazí vo všeobecnosti vytvára tlak na zníženie sadzieb pri súčasnom sprísňovaní peňazí ponuka tlačí sadzby nahor (Investopedia, 2021).

Banky s dlhopisovým trhom a investičné spoločnosti predávajú cenné papiere kryté hypotékou (MBS) ako investičné produkty. Výnosy dostupné z týchto dlhových cenných papierov musia byť dostatočne vysoké, aby prilákali kupujúcich.

Ceny nehnuteľností ovplyvňuje tiež relatívne dobrá dostupnosť hypotekárnych úverov, ktoré znižujú likvidity obmedzenia, a tak môžu spôsobovať rast cien nehnuteľnosti. Proti úveru stojí úroková miera, ktorá má opačne znížiť atraktivitu úveru pre domácnosti. Ďalšími faktormi môžu byť prílev zahraničného kapitálu a zahraniční investori a tiež vývoj cien na trhu nájomného bývania (napr. rast nájomného môže viesť k zvýšeniu ziskovosti investície, a teda k rastu dopytu po nehnuteľnostiach) (Ševčík et al., 2013).

Poláková (2006) uvádza viaceré faktory, ktoré ovplyvňujú ponuku bývania:

- diferenciácia výrobkov - nemožno ponúkať rovnaké výrobky, vždy sa budú v nejakom ohľade líšiť,
- dlhá doba produkcie (výstavby) - v prípade nových objektov sa jedná o obdobie niekoľkých mesiacov až rokov,
- priestorová zakorenenosť a zviazanosť s trhom pozemkov - stavebný pozemok sa stáva podmienkou a zároveň limitom pre plánovanie výstavby. Množstvo stavebných pozemkov býva často veľmi obmedzené (ich počet je konečný),
- štátne intervencie.

Ponuka nehnuteľností je úmerná ziskovosti stavebných firiem. Trh s bytmi môžeme rozdeliť na dve skupiny a to na:

- trh novo postavených bytov (kde je cena určená rozsahom) a na
- trh už existujúcich bytov (Ševčík et al., 2013).

Pre určenie odhadu veľkosti ponuky na trhu je možné pozrieť sa na ukazovateľ počtu novo dokončených bytov v danom roku (používa sa prepočet na 1000 obyvateľov).

V prípade, že chceme zabezpečiť, aby boli byty v primeranej kvalite a cene k dispozícii, tejto skutočnosti nie je možné dosiahnuť v podmienkach neregulovaného trhu - jedná sa teda o trhové zlyhanie.

Ekonomická teória rozlišuje štyri základné zlyhania trhu:

1. Zlyhanie konkurencie - Na trhu fungujú nadnárodné spoločnosti, zväzy, organizácie, ktoré často disponujú určitým monopolom. Výstavba bytov je náročná na kapitálovú vybavenosť. Budovy sú spojené s miestom, nemožno s nimi teda nijako manipulovať. Z týchto hľadísk môžeme tento trh označiť ako nedokonalú konkurenciu.
2. Existencia verejných statkov - Byt svojou charakteristikou nespĺňa podmienky verejného statku.
3. Existencia externalít - pozitívna externalita môže byť napr. Renovácia bytového fondu, negatívne externality sú napr. Nadmerný počet osôb v bytovej jednotke.
4. Asymetria informácií - je ťažké zabezpečiť dokonalú a kompletnú informovanosť na trhu, vždy bude niekto disponovať rôznymi informáciami (Revenda, 2014).

Štát na trh s bývaním vystupuje najmä z dôvodu, aby zabezpečil efektívnosť, spravodlivosť a zabránil trhovému zlyhaniu, a aj z dôvodu, že sa jedná pomerne o monopolistický trh s nedokonalou informovanosťou. Jednotlivé krajiny sú k štátnej pomoci tohto sektoru motivované rôznymi dôvodmi.

„Realitný trh a vývoj cien bývania výrazne vplýva na makroekonomiku a finančnú stabilitu prostredníctvom celého radu kanálov. Znižujúce sa ceny bývania sú spájané hlavne so slabšou ekonomickou výkonnosťou, ktorá znižuje dopyt a súkromnú spotrebu, a teda aj záujem o úverové zdroje, čo znižuje aj pravdepodobnosť vzniku rizík a nestability vo finančnej sfére. Na druhej strane rastúce ceny bývania zvyčajne súvisia s pozitívnym vývojom celej ekonomiky a dávajú impulz na rast objemu produkcie najmä v stavebníctve. Zároveň však vyvolávajú zvýšený záujem o úverové zdroje, ktoré spôsobujú zadlženosť developerov i domácností, čo môže viesť aj ku vzniku rizika pri splácaní požičaných prostriedkov a k určitému napätiu vo finančnom sektore. Ak je v rámci realitného cyklu vývoj ceny bývania v súlade s vývojom základných ekonomických fundamentov, nie je dôvod na zásadné znepokojovanie. Ak však dochádza k ožiovaniu cien nehnuteľností v prostredí nízkych úrokových sadzieb, je dôležité zvážiť jeho pozitívny vplyv na makroekonomiku a finančný sektor oproti potenciálnym rizikám pre finančnú stabilitu“ (Cár, 2016, s. 28).

Niektoré štáty sa prostredníctvom ich zásahov snažia napríklad zmierniť dopady hospodárskej krízy na sociálne slabšie obyvateľstvo, alebo sa snažia zvýšiť atraktivitu niektorým miestam a regiónom, a tým zabezpečiť aj vyššiu zamestnanosť a príjmy pre obyvateľov aj jednotlivé regióny.

V jednotlivých krajinách sveta sa môže bytová politika a zásahy štátu do trhu líšiť. Poláková (2006) vo svojej publikácii rozlišuje štyri základné typy európskej bytovej politiky:

- a) Sociálno-demokratický model - model založený na solidárnom systéme zo strany celej spoločnosti, kedy je bývanie zabezpečené z verejných zdrojov. Snažia sa zabezpečiť férový a rovnaký prístup všetkých občanov k bývaniu. V tomto prípade štát výrazne zasahuje do trhu.
- b) Korporativistický model - model je založený na pracovnom výkone každého jednotlivca a prostredníctvom drobných intervencií zo strany štátu sa snažia jednotlivé jedinca podporiť.
- c) Liberálny model - model je založený najmä na aktivite každého jednotlivca. Štát prispieva iba tým občanom, ktorí jeho pomoc reálne potrebujú a bez nej by boli ohrození.
- d) Rudimentárny model - extrémistický model, ktorý nie je založený v podstate na žiadnej pomoci zo strany štátu.

Cieľom politiky je navýšiť objemy bytových výstavieb, podporiť vlastné aj nájomné bývanie, podporiť sociálne ohrozené domácnosti, zvýšiť efektívnosť poskytovania dotácií do bývania a pod.

Špirková et al. (2009) uvádza nástroje, prostredníctvom ktorých sa štáty snažia dosiahnuť určité uspokojivé úrovne bývania a to prostredníctvom:

- Regulácie - regulácia sa týka najmä už plateného nájomného. Regulované nájomné začne stáť uplatňovať v okamihu, keď si domácnosti nemôžu dovoliť vydať určité množstvo peňažných prostriedkov, touto skutočnosťou štát zabezpečí bývanie aj pre zraniteľné skupiny obyvateľov.
- Podpory výskumu a poskytovania informácií - vzhľadom na to, že získavanie informácií je pre jednotlivca časovo i finančne náročné, štáty tieto informácie získavajú a zhromažďujú prostredníctvom rôznych výskumov. Zvýšenie informovanosti obyvateľov môže zrýchliť celý proces vystavovania a prenajímania bytov.

- Posilňovania konkurencie - jednotlivé obce môžu na trh vstúpiť prostredníctvom ponuky pozemkov alebo prostredníctvom bytového fondu s nižšími cenami. Týmto lastúrniky stať dosiahnuť poklesu cien na trhu s bývaním. Podľa niektorých názorov týmito zásahmi dochádza k pokrivenie trhu.
- Subvencovanie - poskytnutie podpory z verejných prostriedkov. Celý proces býva administratívneho i finančne náročný a hrozí tu riziko zneužitia zo strany obyvateľov. Štát môže prostredníctvom svojich nástrojov (dotácie, úvery so zvýhodnenými podmienkami, záruky i.).

Křeček (2014) charakterizuje bývanie vo všeobecnosti ako sociálne právo, kde štát prostredníctvom ratifikovaných medzinárodných dohôd musí zaisťovať predovšetkým zákonnú možnosť jeho realizácie.

Bývanie predstavuje jednu zo základných ľudských potrieb, pričom je dôležité aby daná potreba bola uspokojovaná na úrovni, ktorá zodpovedá celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Kvalita bývania a jeho dostupnosť sú v mnohých prípadoch vnímané ako hodnotiace ukazovatele životnej úrovne spoločnosti. V podmienkach trhovej ekonomiky Slovenskej republiky sa zodpovednosť je obstaranie vlastného bývania prenesená na jednotlivca - občana. Dostupnosť bývania je tak priamo úmerná ekonomickým možnostiam jednotlivca. Primárnym poslaním štátu je tvorba stabilného trhového prostredia, ktoré umožňuje domácnostiam bývať podľa ich príjmovej situácie. Úlohou štátu je taktiež podpora mobility pracovnej sily v rámci využitia existujúceho bytového fondu bez nadmerného tlaku na bytovú výstavbu (MH SR, 2020).

Súčasný stav bývania na Slovensku je výsledkom komplikovaného historického vývoja. Celý systém bytovej výstavby sa pred rokom 1989 odvíjal od systému plánovaného riadenia národného hospodárstva, čo znamenalo, že podiel štátu na komplexnej bytovej výstavbe je takmer v celom rozsahu. Po roku 1990 sa zodpovednosť za financovanie bývania presunula zo štátu na občanov na Slovensku. V Slovenskej republike bol systém nástrojov na podporu bývania realizovaný formou priamej alebo nepriamej podpory. Priama štátna podpora: dotácia na obstaranie nájomných bytov, technického vybavenia a odstránenie systémových porúch v bytových domoch v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a zákona č. 134/2013 Z. z. (MDaV SR) v znení neskorších predpisov, príspevok na bývanie (Ministerstvo práce, sociálnych vecí a obnovy bytového fondu, ďalej MPSVaR SR), príspevok na zateplenie rodinného domu (MDaV SR), prémieové pôžičky na obstaranie nájomného bývania a obnova bytového fondu (ŠFRB), dotácie na obstaranie alternatívnych

nájomných bytov, technických zariadení a stavebného pozemku (Ministerstvo dopravy a výstavby SR, ďalej MDaV SR).

Nepriama štátna podpora: banková záruka na obnovu bytových domov za úver poskytnutý zo štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ŠFRB), štátna dotácia pre mladých, ktorých výšku každoročne určuje štát v zákone o štátnom rozpočte — Ministerstvo financií Slovenskej republiky (ďalej len MF SR), štátna prémie na stavebné sporenie, ktorej výšku určuje MF SR; proces stanovenia percentuálnej výšky štátnej prémie je automatizovaný a odvíja sa od vzorca, ktorý je definovaný v zákone o stavebnom sporení

Úver je pojmom právnym, ale aj ekonomickým. Z všeobecného pohľadu úver v subjektívnom zmysle znamená dôveru v niekoho, že svojim ekonomickým záväzkom dodrží (Lochmanová et al., 2006).

„Úver označuje v akejkoľvek forme dočasne poskytnuté finančné prostriedky, ktoré je nutné podľa dohodnutých podmienok vrátiť. Úver poskytuje veriteľ dlžníkovi. Z hľadiska podnikového účtovníctva sa úver stáva cudzím kapitálom (zdrojom) na strane pasív v súvahe a slúžia na obstaranie aktív. Nákladom za poskytnutie úveru je úrok a ostatné výdavky spojené s jeho získaním. Poskytovanie úverov je jedna z finančných služieb poskytovaná finančnými inštitúciami. Úver najčastejšie poskytujú banky“ (Management mania, 2020).

Literatúra rozlišuje z ekonomického hľadiska dva základné typy úveru, jedným je obchodný úver, tiež označovaný ako dodávateľský alebo komoditný úver, ktorého podstatou je časový rozdiel medzi plnením (napr. prevzatím tovaru) a protihodnotou (zaplatením ceny)

Ide teda vlastne o odloženie zaplatenia ceny, keď dodávateľ tovar odovzdá odberateľovi a umožní mu, aby cenu zaplatil až po určitej dobe. Druhým typom je finančný úver, ktorý je vývojovo mladší a tovar tu nahrádzujú peniaze, jeden subjekt tu odovzdáva do dispozície druhého subjektu peňažné prostriedky s tým, že ten mu ich po určitej dobe vráti a súčasne tiež zaplatí úroky (Babčák et al., 2012).

Pre našu prácu je dôležité ponímanie úveru vo forme finančného úveru a teda obchodným úverom sa teda ďalej zaoberať nebudeme.

V kontexte bývania je úverová problematika upravené v zákone 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Tento zákon upravuje predovšetkým:

- práva a povinnosti súvisiace s poskytovaním úveru na bývanie na základe zmluvy o úvere na bývanie,
- podmienky poskytovania úveru na bývanie,

- zmluvy o úvere na bývanie,
- spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním úveru na bývanie,
- podmienky na výkon činnosti veriteľa a ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa spojené s poskytovaním úveru na bývanie (Zákon 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie).

Asi najlepším spôsobom ako riešiť problematiku bývania je financovanie zo svojich zdrojov. Nie každý jednotlivec ale má k dispozícii danú možnosť a preto prichádzajú do úvahy rôzne formy financovania.

K možnostiam financovania bývania z externých zdrojov môžeme zaradiť:

- Hypotekárny úver,
- Hypotekárny úver so štátnym príspevkom pre mladých,
- Americkú hypotéku,
- Stavebné sporenie,
- Štátny fond rozvoja bývania,
- Hypotekárny leasing (Žufová et al., 2015).

1.1.1. Hypotekárne úvery

Pri uvažovaní o bývaní stoja subjekty spravidla pred prvotnou otázkou, či si zaobstarať vlastné bývanie alebo radšej zvoliť nájom. Obidve tieto varianty majú svoje výhody aj nevýhody a je nevyhnutné je starostlivo zvažovať predtým, ako sa subjekt rozhodne pre niektorú z variantov.

Ak sa subjekt rozhodne pre obstaranie vlastného bývania, musí zároveň riešiť jeho financovania. Možnosti financovania vlastného bývania sú v zásade dve, za prvé je to využitie vlastných prostriedkov a za druhé je to obstaranie úveru. Nasporiť si počas relatívne krátkej doby na obstaranie vlastného bývania, pri súčasných platoch a cenách nehnuteľností, je veľmi ťažké a tiež pomerne zdĺhavé. Čím vyšší je mesačný príjem a čím menšie nároky na bývanie subjekt má, tým je to samozrejme jednoduchšie, napriek tomu je financovanie bývania z vlastných prostriedkov pre väčšinu ľudí v dnešnej dobe prakticky nedosiahnuteľné. Volí teda väčšinou využitie úveru, pričom na bývanie sa využíva jednak úver zo stavebného sporenia a jednak hypotekárny úver. Najčastejšie však nastáva situácia,

kedy je menšia časť nákladov na obstaranie bývania pokrytá z vlastných prostriedkov a väčšia časť je pokrytá peniazmi z úveru (Kalabis, 2012).

V prípade využitia stavebného sporenia si subjekt nejaký čas sporí peniaze a potom má nárok na poskytnutie úveru. Po dobu sporenia sa peniaze zhodnocujú úrokom a účastník stavebného sporenia zároveň dostáva štátnu pomoc. Po splnení daných podmienok (nasporenej určitého percenta cieľovej sumy, minimálna doba sporenia) má subjekt nárok na poskytnutie úveru. Výhodnosť stavebného sporenia je však v dnešnej dobe, pri súčasných podmienkach, veľmi diskutabilné (Syrový, 2009).

Základnou výhodou je že v prípade hypotéky môžeme celkom spoľahlivo predvídať, aká bude približne splátka za desať alebo pätnásť rokov, kým u nájomného bývania je výška nájmu v budúcnosti veľmi ťažko predikovateľná. Samozrejme aj výška úroku sa s časom môže meniť, ale nie tak dramaticky, ako ceny nájmu. Ďalšou veľkou výhodou hypotéky je fakt, že splácanie raz skončí a náklady na bývanie tak v budúcnosti veľmi poklesnú, zatiaľ čo v prípade nájomného bývania je potrebné nájom platiť po celú dobu, vlastne až do smrti (Syrový, 2009).

Nevýhodou u hypotéky je možnosť, že v budúcnosti nebude subjekt schopný peniaze splácať a o nehnuteľnosť príde. Oproti tomu, nájsť si lacnejšie bývanie, v prípade neschopnosti platiť nájom, je oveľa jednoduchšie a vcelku bežné.

Nájomnému bývaniu tak pravdepodobne budú dávať prednosť pred vlastným ľudia, ktorí majú v pláne, meniť počas života viackrát miesto pobytu, či už z pracovných alebo iných dôvodov. Ďalšou výhodou nájomného bývania sú oveľa menšie náklady na údržbu nehnuteľnosti, opravy, poistenie atď., Ako v prípade vlastného bývania, kde musí všetky náklady znášať sám vlastník (Syrový, 2009).

Hypotekárne úvery sú teda aktívny finančne úverový wholesalový bankový produkt. Bankové finančne úverové produkty možno ešte ďalej rozdeliť do troch skupín, ktorými sú peňažné úvery, záväzkové úvery a záruky a ďalej potom alternatívne formy financovania. V rámci tohto delenia patrí hypotéky samozrejme medzi peňažné úvery (Radová et al., 2013).

Poskytovanie úverov je jednou hlavných činností bánk a úroky z úverov sú základným zdrojom príjmov komerčných bánk. Objem úverov, ktoré môžu banky poskytnúť, býva regulovaný centrálnymi bankami alebo orgány bankového dohľadu. Úver je charakterizovaný ako časovo obmedzené zapožičanie peňazí za odplatu, k voľnému alebo zmluvne viazanému použitiu. Základné rozdelenie úverov je na tovarové úvery, ktoré sú poskytované v tovare, kde najčastejšie poskytovatelia sú výrobcovia a obchodníci

(obchodný úver, predaj tovaru na splátky) a peňažné úvery, tie sú poskytované v peniazoch a najčastejšími poskytovateľmi sú obchodné banky (Sivák et al., 2015).

Ďalej je možné úvery deliť z niekoľkých hľadísk, napr. podľa subjektu (medzibankové, medzištátne, všeobecné), podľa objektu (účelové a neúčelové), podľa zaistenia (zaistené, nezabezpečené), podľa doby splatnosti (krátkodobé do 1 roka, strednodobé do 5 rokov a dlhodobé nad 5 rokov) alebo meny. V bankovej praxi sa používa rozdelenie poskytovaných úverov na prevádzkové úvery (používané na financovanie investícií do prevádzkového majetku) a investičné úvery (financovanie investícií do fixného investičného majetku) (Sivák et al., 2015).

Úrok je definovaný ako odmena (alebo cena) za poskytnutie finančných prostriedkov. Výška úroku je vyjadrovaná úrokovou mierou čiže úrokovou sadzbou. Úroková sadzba je vyjadrená v percentách a býva bežne stanovovaná ako ročný (označovaný ako p. A., Čo je skratka pre per annum), menej často sa môžeme stretnúť aj s mesačnou (p. M.), štvrtročnou (p. Q.) alebo polročnou (p. S.) úrokovou sadzbou.

Pri čerpaní úveru musia samozrejme subjekty zvažovať a vyhodnocovať riziká, ktoré so sebou táto činnosť nesie. Medzi základné riziká pri čerpaní úverových produktov patrí inflácia, s ňou súvisiace tempo rastu miezd a rast splátok. Inflácia síce znižuje hodnotu úspor, avšak úplne rovnako pritom znižuje hodnotu úveru, takže kúpna sila sumy, ktorú subjekt dlhuje aj sumy, ktorú spláca, v čase klesá.

1.1.2.1 Legislatívne vymedzenie hypotekárnych úverov na Slovensku a v EÚ

Hypotekárny úver je typickým príkladom úveru, využívaného na kúpu alebo výstavbu nehnuteľnosti, jej rekonštrukciu, modernizáciu, opravu alebo dostavbu, kúpu podielu nehnuteľnosti za účelom vysporiadania spoluvlastníckych a dedičských nárokov alebo na splácanie skôr poskytnutých krátkodobých a strednodobých úverov, použitých k investíciám do nehnuteľností.

„Hypotekárny úver Je úver s lehotou splatnosti najmenej 4 roky a najviac 30 rokov. Je zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, financovaný prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov hypotekárnou bankou, ktoré poskytuje hypotekárna banka na zákonom stanovené účely. Môže byť poskytnutý maximálne do výšky 70 % hodnoty založenej nehnuteľnosti. Klient si v prípade hypotekárneho úveru môže

uplatniť nárok na štátnu podporu, ak ju štát poskytuje“ (Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Cieľom smernice o úverových zmluvách pre spotrebiteľov týkajúcej sa nehnuteľností určených na bývanie, ktorou sa menia smernice 2008/48 / ES a 2013/36 / EÚ a nariadenie (EÚ) č. 1093/2010 s názvom smernica o hypotekárnych úveroch (MCD), ktorá bola prijatá vo februári 2014, bolo zvýšiť transparentnosť hypoték, zvýšiť integráciu na hypotekárnych trhoch EÚ a zvýšiť ochranu spotrebiteľa pri využívaní úveru na bývanie prostredníctvom oznamovacích povinností účastníkov trhu a osobitných práv spotrebiteľov v súvislosti s hypotekárnymi zmluvami (Waliszewski, 2015).

Smernica sa navyše snaží vyriešiť aj trh nebankových sprostredkovateľov, maklérov a úverových poradcov, ktorí doteraz mali voľný prístup k sprostredkovateľským činnostiam vo väčšine krajín EÚ a neboli viazaní žiadnymi osobitnými predpismi, požiadavkami na kompetencie pre odbornosť, ani ich nekontroloval štát.

Narastajúci počet prípadov zneužitia úradnej moci, ktorých sa dopustili sprostredkovatelia úveru a poradcovia, ktorí si hovoria aktéri v oblasti hypotekárnych úverov, upriamil pozornosť na rastúci problém nedostatku integrity spojený s nedostatočnými znalosťami a nedostatkom kompetencií vykonávať činnosti v oblasti sprostredkovania a sprostredkovania. úverové poradenské služby a dokonca konajú v rozpore so záujmami klientov.

Ďalším problémom zákazníkov zavádzaných sprostredkovateľmi a úverovými poradcami bolo chýbajúce poistenie zodpovednosti za škodu, ktoré by mohlo kryť škodu klientom.

Prijatie smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/17 / EÚ zo 4. februára 2014 o zmluvách o spotrebiteľskom úvere týkajúcich sa obytných nehnuteľností a o zmene smerníc 2008/48 / ES a 2013/36 / EÚ a nariadenia (EÚ) č. 1093 / 2010 (Úradný vestník Európskej únie z 28. februára 2014) vyplýva z kľúčového významu trhov s hypotekárnymi úvermi pre fungovanie finančného systému Európskej únie a hospodárstva EÚ ako celku. Hypotekárny trh s financovaním nehnuteľností na bývanie je jedným z najväčších finančných trhov v EÚ a očakáva sa, že zvýšenie jeho integrácie prinesie významné ekonomické výhody posilnením konkurencieschopnosti a ponuky produktov (Waliszewski, 2015).

V priebehu prác na smernici boli zahrnuté aj závery z finančnej krízy posledných rokov, najmä v kontexte štandardov laxného poskytovania úverov a nadmerného zadlžovania niektorých domácností. Na trhu hypotekárnych úverov na bývanie v Európskej

únii bolo diagnostikovaných množstvo problémov týkajúcich sa nezodpovedného poskytovania a požičiavania a potenciálneho výskytu nezodpovedného správania účastníkov trhu. Najmä neporovnateľné, neúplné a nejasné reklamné materiály týkajúce sa ponúk hypotekárnych úverov; nedostatočné, predčasné, komplexné a nejasné informácie poskytované spotrebiteľom pred uzavretím hypotéky; nesprávna rada; neprimerané hodnotenie adekvátnosti ponúkaných produktov a bonity zákazníkov.

Medzi ďalšími problematickými otázkami sa osobitná pozornosť venovala neefektívnosti, nejednotnosti alebo nedostatku systémov regulujúcich činnosť sprostredkovateľov úverov a neúverových inštitúcií ponúkajúcich pôžičky na nehnuteľnosti určené na bývanie. Zavedeniu konkrétnych riešení do smernice predchádzala analýza zadaná Európskou komisiou v súvislosti s diagnostikou problémov na hypotekárnom trhu (Impact Assessment, 2011) a analýza prínosov a nákladov zavedenia konkrétnych riešení (Štúdia o nákladoch a výhodách rôznych možností politiky v oblasti hypotekárnych úverov, 2009).

Smernica o hypotekárnych úveroch je založená na zásade maximálnej harmonizácie, čo znamená, že smernica nebráni členským štátom v zachovávaní alebo zavádzaní prísnejších ustanovení na ochranu spotrebiteľov, existujú však oblasti, ktoré by mohli byť regulované reštriktívnejším spôsobom. Smernica o hypotekárnom úvere v podobe smernice o úverových zmluvách pre spotrebiteľov (smernica o spotrebiteľskom úvere) zavádza európsky štandardizovaný informačný list (ESIS), ktorý musí spotrebiteľ dostať od veriteľa, sprostredkovateľa pôžičiek alebo menovaného zástupcu pred uzavretím zmluvy. zmluvy o úvere. Cieľom je poskytnúť zákazníkovi možnosť porovnať ponuky, ktoré sú predložené v štandardizovanej podobe. Podľa smernice členské štáty určia príslušné vnútroštátne hypotekárne orgány oprávnené zabezpečovať uplatňovanie a vykonávanie smernice a zabezpečiť, aby mali orgány právomoci vyšetrovania a presadzovania práva a primerané zdroje na efektívny a efektívny výkon ich úloh. (Waliszewski, 2015).

Týmito orgánmi by mali byť verejné orgány, subjekty uznané vnútroštátnym právom alebo verejné orgány výslovne oprávnené na to vnútroštátne právo. Smernica ukladá subjektom hypotekárneho trhu pôsobiacim v sektore hypotekárneho financovania povinnosť finančného vzdelávania spotrebiteľov. Členské štáty by mali presadzovať opatrenia na podporu vzdelávania spotrebiteľov v oblasti zodpovedného požičiavania a spravovania dlhu, najmä pokiaľ ide o hypotekárne zmluvy. Na poučenie spotrebiteľov sú potrebné jasné a všeobecné informácie o postupe poskytovania úveru, najmä u tých, ktorí si hypotéku berú prvýkrát. Vyžadujú sa tiež informácie o tipoch, ktoré môžu byť poskytnuté spotrebiteľom, spotrebiteľským organizáciám a vnútroštátnym orgánom.

Smernica tiež zavádza požiadavku, aby všetky informácie o reklame a marketingu úverových zmlúv boli spravodlivé a transparentné a aby neboli zavádzajúce. Predzmluvné informácie by mali byť pripravené takým spôsobom a formou, aby sa umožnilo porovnanie ponúk pôžičiek, a najmä by mali obsahovať:

- meno veriteľa alebo prípadne sprostredkovateľa úveru alebo ustanoveného zástupcu,
- zmluva o úvere by mala byť zabezpečená hypotékou alebo iným porovnateľným zabezpečením obytného majetku bežne používaného v členskom štáte alebo právom súvisiacim s nehnuteľným majetkom určeným na bývanie,
- úroková sadzba úveru s uvedením, či je úroková sadzba konštantná, variabilná alebo kombinovaná oboch typov úrokovej sadzby spolu s podrobnosťami o všetkých poplatkoch zahrnutých do celkových nákladov na úver, ktoré spotrebiteľ utrpí,
- celkovú výšku úveru,
- RPSN, ktorá je umiestnená v reklamných materiáloch v spote minimálne v takom rozsahu prominentné ako akékoľvek údaje o úrokovej miere,
- trvanie úverovej zmluvy,
- ak je to vhodné, výška splátok. Nová smernica zavádza ustanovenia, ktoré umožňujú dlžníkovi odstúpiť od hypotekárnej zmluvy do 7 dní odo dňa jej uzavretia (Waliszewski, 2015).

Spotrebiteľom sa navyše poskytuje právo na predčasné splatenie. V takýchto prípadoch má spotrebiteľ nárok na zníženie celkových nákladov na úver, ktoré spotrebiteľovi vznikli, vrátane úrokov a nákladov počas zostávajúcej doby platnosti zmluvy. Členské štáty môžu ustanoviť, že výkon tohto práva podlieha určitým podmienkam. Medzi tieto podmienky môžu patriť časové obmedzenia pri výkone tohto práva, odlišné zaobchádzanie v závislosti od úrokovej sadzby pôžičky alebo od dátumu, keď spotrebiteľ toto právo využije, ako aj obmedzenia okolností, za ktorých je možné toto právo uplatniť.

Členské štáty môžu ustanoviť, že veriteľ mal v odôvodnených prípadoch právo na spravodlivé a objektívne vyrovnanie prípadných nákladov priamo spojených s predčasným splatením, nemôže však spotrebiteľovi uložiť pokutu. Výška náhrady preto nemôže byť vyššia ako finančná strata veriteľa. Za týchto podmienok môžu členské štáty ustanoviť, že výška náhrady nemôže presiahnuť určitú úroveň, alebo ju možno povoliť iba v stanovenom období.

Európsky orgán pre bankovníctvo okrem toho pravidelne preskúmava regulačné technické normy s cieľom zmeniť minimálnu peňažnú sumu poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú v prípade činnosti alebo porovnateľnej záruky - prvé do 21. marca 2018 a potom každé dva roky (Waliszewski, 2015).

Smernica o hypotekárnych úveroch ukladá rad povinností týkajúcich sa podnikania pri poskytovaní úverov spotrebiteľom. Veriteľ, sprostredkovateľ úveru alebo menovaný zástupca by mali konať čestne, spravodlivo, transparentne, profesionálne a zohľadňovať práva a záujmy spotrebiteľov. Pokiaľ ide o poskytovanie, sprostredkovanie alebo poskytovanie poradenských služieb v oblasti poskytovania pôžičiek, činnosti budú založené na informáciách o situácii spotrebiteľa a akýchkoľvek osobitných požiadavkách, ktoré vznesie, a na primeraných predpokladoch týkajúcich sa rizík pre situáciu spotrebiteľa v trvanie úverovej zmluvy. Spôsob odmeňovania zamestnancov veriteľa, sprostredkovateľov úveru a iného personálu nesmie brániť tejto povinnosti. V prípade poskytovateľov poskytujúcich poradenské služby by platová štruktúra dotknutého personálu nemala mať vplyv na ich schopnosť konať v najlepšom záujme spotrebiteľa, a najmä nezávisieť od predajných cieľov. Na dosiahnutie tohto cieľa môžu členské štáty tiež zakázať provízie vyplácané veriteľom sprostredkovateľovi úverov (Waliszewski, 2015).

Hypotekárne úvery na Slovensku poskytujú spravidla banky, ale môžu byť poskytované aj inými nebankovými inštitúciami.

Primárnym faktorom pre stanovenie výšky úrokovej sadzby z hypotekárneho úveru je cena zdrojov, teda cena peňazí, ktoré banka svojim klientom požičiava. Prakticky je teda úročenie hypotekárneho úveru závislé predovšetkým na vývoji úrokových sadzieb na kapitálovom trhu, pričom najväčší vplyv na stanovenie úrokových sadzieb majú dlhodobé dlhopisy (MFSR, 2020).

Ďalšími faktormi, ktoré výšku úrokovej sadzby ovplyvňujú, sú doba splatnosti úveru, druh a cena založenej nehnuteľnosti a účel použitia poskytnutých peňazí. Úrokové sadzby môžu byť u hypotekárnych úverov pevné, pohyblivé alebo kombinované. Výška úrokovej sadzby býva u hypotekárnych úverov, v porovnaní s inými druhmi úverov, pomerne nízka. To je dané hlavne nízkym rizikom, ktoré banka, vzhľadom k záložného práva k nehnuteľnosti, podstupuje.

Úroková sadzba sa stanovuje buď ako pevná po celú dobu splácania alebo ako pohyblivá, ktorá sa mení v závislosti od vývoja trhových úrokových sadzieb. Bežne sa však používa kombinácia týchto dvoch možností. V praxi sa teda väčšinou stanoví pevná úroková sadzba na niekoľko prvých rokov a potom ich počas ďalších rokov úroková sadzba

pohyblivá. Zvyčajná býva aj opakovaná fixácia na niekoľko rokov dopredu. Najčastejšie fixácie je na 1, 3 alebo 5 rokov (Lisý, 2010).

1.1.2. Nájomné bývanie

Nájomným bývaním sa rozumie také bývanie, ktoré je viazané nájomnou zmluvou medzi dvoma subjektmi, prenajímateľom a nájomcom. Prenajímateľom je osoba, ktorá poskytuje bývanie nájomcovi za dohodnutú odplatu (nájomné) a zaväzuje sa prenechať konkrétne priestory na užívanie. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť za možnosť užívania priestorov a dodržiavať pravidlá stanovené zmluvou o prenájme (Duláková, 2018).

„Priятие zákona o krátkodobom nájme bytu č. 98/2014 Z. z. malo za cieľ odstrániť bariéru nadmernej ochrany nájomcov, ktorú im poskytovalo nájomné bývanie upravené Občianskym zákonníkom, a vyriešiť tie náležitosti prenájmu, ktoré boli pre majiteľa bytu problematické a nevýhodné“ (Duláková, 2018).

Nájomné bývanie môžeme z hľadiska typu vlastníka, spôsobu financovania, výšku nájomného a pod. rozlíšiť na dva základné segmenty, a to ziskový, čiže súkromný sektor a neziskový čiže verejný (aj sociálny) sektor.

V prípade, že oba sektory sú vo vzťahu rovnocennom a konkurenčnom a štát obe tieto formy podporuje, jedná sa o sektor unitárny. Pokiaľ sú sektory oddelené, jedná sa o duálny sektor. Súkromný sektor je prevádzkovaný súkromnými fyzickými a právnickými osobami najmä na účely tvorby zisku. Oproti verejnému sektoru je výrazne starší. Najväčší vývoj bol zaznamenaný v súvislosti s rozvíjajúcou sa urbanizáciou na začiatku 20. rokov.

Následne došlo úpadku, ktorý súvisel predovšetkým so zavedením regulovaného nájomného. Súkromný sektor je financovaný prostredníctvom súkromných zdrojov (do nich sú zahrnuté aj pôžičky a hypotekárne úvery). Vo väčšine krajín Európskej únie sa v tomto sektore poukazuje na zmluvné nájomné, ktoré sa odvíja od dohody zmluvných strán (nájomník a prenajímateľ). Verejný (sociálny) nájomný sektor sa prostredníctvom štátnych a miestnych orgánov snaží zabezpečiť lepšiu dostupnosť ubytovania pre skupiny obyvateľov, ktoré sú sociálne ohrozené. Výška nájomného je obvykle nižšia ako v prípade trhového nájomného.

1.1.3. Vlastné bývanie

Vlastné bývanie zahŕňa tak rodinné domy, ako aj bytové jednotky. Vlastné bývanie vzniká výstavbou nových jednotiek, prevádzaním družstevných bytov do osobného

vlastníctva a privatizáciou obecných bytových fondov. Keďže je obstaranie vlastného bývania výrazne finančne náročnejšou investíciou, týka sa skôr obyvateľov strednej triedy s vyššími príjmami, ktorí majú dostatok vlastných finančných zdrojov, alebo dostatok zdrojov pre splácanie jednotlivých pôžičiek a hypotekárnych úverov (Mikeczová, 2018).

Vlastníctvo rodinného domu napĺňa najvyššiu úroveň predstavy o bývaní. Historicky bolo bývanie vo vlastnom dome prevažujúci spôsoby bývania. V súvislosti s rozvojom mestskej zástavby sa trend premenil a rapídne sa zdvihol počet nájomných bytov. Vlastníctvo domu umožňuje slobodu rozhodovania napr. Pri oprave, údržbe a pod. Jedná sa o nákladnejší spôsob bývania, čo často vyplýva aj s vlastníctva stavebného pozemku, ďalej sú výrazne vyššie stavebné i celkové budúce prevádzkové náklady (Kuda et al., 2010).

1.1.4. Družstevné bývanie

Družstevné bývanie sa zakladá na hodnotách družstevníctva, čo je dobrovoľnosť, kolektivismus, otvorenosť, družstevná demokracia, ekonomická spoluúčasť, samostatnosť, nezávislosť, spoluzodpovednosť za spoločnosť.

Ide o dobrovoľné organizácie, ktoré sú otvorené ľuďom, ktorí chcú využívať ich služby a sú ochotní plniť povinnosti, ktoré sú stanovené v rámci družstva.

V takomto type bývania nájomca nie je vlastníkom nehnuteľnosti, ale je mu umožnené priestory obývať. Prenajímateľom môže byť súkromná osoba, mestská časť, mesto i obec. Úprava nájomných vzťahov je zakotvená v zákone č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Družstevné bývanie predstavuje teda kombináciu nájomného bývania s cieľom dosiahnuť v budúcnosti bývanie vlastné. Vlastníkom družstevného bytu, pozemku aj stavby je bytové družstvo, v ktorom má každý člen svoj členský podiel, ktorý ho oprávňuje byť nájomcom konkrétnej bytovej jednotky. Podmienkou členstva v bytovom družstve je splatenie vyššieho členského vkladu, ktorý je súčasťou stanov družstva (Křeček, 2014).

Tento vklad sa najčastejšie pohybuje vo výške 25-30% kúpnej ceny za vybranú bytovú jednotku. Nájomné za bytovú jednotku je hradené pravidelne v rovnakej výške po celú dobu splatení až do celkovej výšky členského podielu. Bytové družstvo môže v priebehu splácania ponúknuť predčasné splatenie bytovej jednotky. Spravidla nedochádza k dlhu konkrétnych členov družstva, pretože je úver poskytnutý družstvu ako takému. Po splatení členského podielu je nájomcovi umožnený prevod bytovej jednotky do osobného vlastníctva.

Družstevný byt možno prenajať aj predať prevodom členských práv k bytovej jednotke, len však so súhlasom bytového družstva (Družstevné bývanie, 2020).

Z hľadiska potreby bývania možno definovať skupiny záujemcov o bývanie s rozdielnymi životnými pomermi nasledovne:

- Jednotlivci a mladé páry bez detí,
- sociálne slabé skupiny (matky samoživiteľky, zdravotne postihnutí a invalidní ľudia),
- mladé rodiny s deťmi do 36 rokov veku rodičov,
- rodiny s deťmi od 36 rokov veku rodičov a
- osoby v dôchodkovom veku.

Bytová politika Slovenskej republiky primárne uspokojuje potreby bývania skôr pre sociálne slabé skupiny a seniorov v dôchodkovom veku so špeciálnymi potrebami.

Pre mladé páry a rodiny poskytuje finančnú podporu alebo zamerané programy (Štátny fond podpory investícií, 2020).

1.1.5. Výhody a nevýhody jednotlivých typov bývania

O prvom vlastnom bývaní začínajú často uvažovať mladí ľudia - okolo 25. roku života. Aj cez to, že v posledných rokoch sa situácia v dôsledku rôznych fenoménov zmenila. Mladí ľudia dlhšie študujú, a tak často zostávajú dlhšie oproti minulým generáciám u svojich rodičov, alebo využívajú nájomné bývanie. V súčasnej dobe je nájomné bývanie atraktívne najmä pre skupinu obyvateľov na začiatku produktívneho veku, a to z dôvodu sťahovania za štúdiom a neskôr aj za zamestnaním.

Nájomné bývanie umožňuje mieru flexibility. Možnosť prenájmu má tiež výhody v tom, že je do istej miere bezstarostné (často všetky opravy a iné problémy rieši prenajímateľ), a možno ich pokryť bežnými finančnými prostriedkami bez toho, aby sa človek musel zadlžiť. To v prípade vlastného bývania neplatí. Väčšina ľudí nemá dostatok prostriedkov na to, aby si mohla bez nejakej formy pôžičky kúpiť vlastnú nehnuteľnosť. Keďže sa veľakrát jedná o hypotéky na desiatky rokov, ľudia sú následne vystavení riziku, že sa im nepodarí splniť svoje záväzky a potom hrozí, že v závere o svoju nehnuteľnosť môžu aj prísť. Každá z foriem bývania je z určitého pohľadu výhodná aj nevýhodná.

Výhoda nájomného bývania spočíva v malých počiatočných nákladoch (vybavenie interiéru, kaucia) a v bývaní bez záväzku (nájomnej zmluvy bývajú na často na dobu určitú, bežne na obdobie 1 roka). Nevýhodu môžeme vnímať v nenávratnosti investície, v súčasnosti s vysokým trhovým nájomným, nemožnosti vykonávania stavebných úprav a možnými nepríjemnosťami s prevodom trvalého bydliska. Družstevné bývanie ponúka výhodu z hľadiska rýchlosti a nízkej náročnosti prevodu práv k bytu, nízkej ceny a neexistencie dane z prevodu nehnuteľnosti.

Vlastné bývanie je charakteristické vysokou zákonnou ochranou, uchovávateľom hodnoty a možnosťou ľubovoľného nakladania. Nevýhoda je primárne vysoká obstarávacía cena (ktorá môže byť pre niekoho vysoko limitujúca), platba dane z prevodu nehnuteľnosti či administratívnu náročnosť procesu (poplatky, lehoty úradov a pod.). V súvislosti s obstaraním vlastného bývania sa dostáva do finančných úvah možnosť žiadosti o hypotekárny úver. V prostredí, kde sa financovania nákupu nehnuteľností prostredníctvom hypotekárnych úverov stáva dostupné, dochádza k rastu cien nehnuteľností a objemu hypotekárnych úverov (Mikeczová, 2018).

Dochádza k zvyšovaniu priemernej výšky úveru a rastie počet investičných nehnuteľností financovaných prostredníctvom hypotekárnych úverov. Hodnota založenej nehnuteľnosti ale neznamená hodnota kúpnej, často nehnuteľnosť zaobstarat' za vyššiu cenu. Keď pripočítame náklady na vybavenie domácnosti, je zrejmé, že ten, kto o hypotéku žiada, musí disponovať aj dostatočným množstvom vlastných peňažných prostriedkov.

Vzhľadom k tomu, že splácanie hypotekárneho úveru je záležitosť na desiatky rokov, človek musí počítat' s náhlymi udalosťami ako sú napríklad choroba, strata príjmu, rozvod, alebo smrť partnera. Splácanie hypotéky ale nie je jediným výdavkom, ktorý na bývanie vynakladáme, v prípade domov musíme uvažovať aj s tvorbou finančných rezerv na budúce opravy.

V súčasnej dobe je najvyšší dopyt práve po týchto malých bytoch ako sú 1 + kk alebo 2 + kk. Aby sa tieto byty dobre prenajímali je dôležitá aj ich dopravná dostupnosť a dobrá lokalita. Ďalšia otázka, ktorá sa ponúka, ku teda, aké majú vlastne nehnuteľnosti hodnotu. Je dôležité, aby si každý uvedomil, akú má vlastne nehnuteľnosť hodnotu, pretože to v častých prípadoch býva rozhodujúcim faktorom kúpy či nekúpy nehnuteľnosti.

1.2. Bytová politika Slovenskej republiky

Oblasť bytovej politiky štátu spadá pod činnosť Ministerstva dopravy. Koncepcia štátnej bytovej politiky predstavuje rámcový dokument štátu pre oblasť bývania. Ktorý reflektuje komplexné ciele štátu v oblasti bytovej politiky, charakterizuje nástroje na ich dosiahnutie, definuje zodpovednosť občanov, štátu, obcí, vyšších územných celkov a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývania (MD SR, 2020).

Vydanie „Stavu bývania v EÚ“ z roku 2017 poskytuje dôkaz, že európska politika bývania sa musí zameriavať na spoločné činnosti, spoločnú analýzu a dôležitejšie na spoločnú koordináciu. „Stav bývania v EÚ“ bol v danom dokumente zhrnutý nasledovne:

- Bývanie sa stalo pre Európanov najvyšším výdavkom a miera nadmerného zaťaženia zostáva stabilná na vysokej úrovni, čo neprímerane viac postihuje chudobných.
- Ceny domov rastú vo väčšine členských štátov rýchlejšie ako príjmy, zatiaľ čo nerovnosť a vylúčenie z bývania sa vzájomne posilňujú.
- Územná priepasť je alarmujúca, pretože hľadanie primeraného a dostupného bývania na miestach, kde sú pracovné príležitosti, je čoraz ťažšie.
- pretože úroveň bytovej výstavby je stále nízka, obzvlášť veľké mestá čelia štrukturálnemu nedostatku bytov posilnenému nedávnymi migračnými vlnami.
- Politická reakcia na výzvu Európy v oblasti bývania je stále slabá, čo sa odráža vo zvyšovaní úrovne bezdomovectva. Iba mestá, ktoré sú na čele bytovej krízy, majú výraznejšiu úlohu pri hľadaní riešení (Stav bývania v EÚ, 2017).

Pokiaľ ide o skutočnú bytovú politiku na Slovensku, historická analýza vývoja bytovej politiky na Slovensku ukázala hladký a racionálny vývoj za posledných 20 rokov. Koncepcia štátnej bytovej politiky sa na Slovensku od roku 1995 prijíma v päťročných intervaloch. Ekonomické a legislatívne nástroje na podporu a rozvoj bývania boli v každej koncepcii prispôbené novým potrebám. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 bola zameraná hlavne na postupné zvyšovanie celkovej dostupnosti bývania. Hlavným cieľom bolo zlepšenie technického stavu existujúceho bytového fondu, čo sa stalo čiastkovým cieľom predĺženia životnosti a zníženia energetickej náročnosti súčasného bytového fondu. Minulý koncept obsahoval 16 úloh pre ministrov financií, spravodlivosti, hospodárstva, práce, sociálnych vecí a rodiny a výstavby a regionálneho rozvoja (Špirková, 2018).

Minulá koncepcia štátnej bytovej politiky sa zameriavala na riešenie problémov týkajúcich sa:

- vzťahov medzi súkromnými vlastníkami a nájomníkmi bytov s regulovaným nájomným (regulované ceny nájomov),
- podpory pre verejný nájomný sektor (priame dotácie zo štátneho rozpočtu, výhodné pôžičky prostredníctvom Štátny fond rozvoja bývania),
- zvýšenie podpory aktivít jednotlivých účastníkov a motivácie k obnove bytových domov a životného prostredia (dotácie na odstránenie systémových porúch bytových domov, Štátny fond rozvoja bývania) (Špirková, 2018).

Aktuálna Koncepcia štátnej politiky bývania do roku 2020 je dokumentom, v ktorom sa štát zaoberá rozvojom bývania na úrovni stratégií a priorít. Definuje zodpovednosti štátu, miestnej samosprávy, súkromného sektora a občanov za poskytovanie bývania, popisuje jednotlivé segmenty trhu s bytmi a ich kľúčové výzvy, definuje nástroje na podporu rozvoja bývania a určuje konkrétne úlohy, ktoré budú prispieť k dosiahnutiu strategických cieľov.

Definícia zodpovednosti za rozvoj bývania je dôležitou súčasťou súčasného dokumentu. Zodpovednosť za rozvoj bývania bola rozdelená medzi občana, štát, samosprávu a súkromný sektor. Mohlo by sa definovať rozdelenie zodpovednosti:

- občan - nositeľ primárnej zodpovednosti za zabezpečenie vlastného bývania,
- štát - zabezpečenie ekonomických a legislatívnych podmienok pre ďalších aktérov politiky rozvoja bývania.

Podnikaním a uskutočňovaním všetkých ostatných hospodárskych politík má štát vplyv na ekonomický rast, rast zamestnanosti, rast reálnych príjmov pre domácnosti, čím nepriamo ovplyvňuje schopnosť občanov zabezpečiť si kvalitné bývanie za dostupnú dobu.

- samospráva - v takom prípade je potrebné vykonať rozbor vyšších územných celkov a obcí. Vyššie územné celky hrajú dôležitú úlohu v plánovaní regionálneho rozvoja, kde je územný rozvoj jednou z dôležitých oblastí. Územné plánovanie spadá do sféry činnosti vyšších územných celkov, ale aj samospráv.

Pokiaľ ide o územné plánovanie, je potrebné riešiť problémy spojené s environmentálnymi, hospodárskymi a sociálnymi výzvami v danom mieste.

- súkromný sektor - dôležitá úloha v činnostiach zameraných na zabezpečenie rozvoja bývania a obnovy bytového fondu (technická infraštruktúra).

Koncepcia bytovej politiky je na Slovensku dlhodobo prijímaná. Bytová politika má svoj základ. Otázkou zostáva, ako sa vyvíjal trh s bývaním, ale aj ekonomické a sociálne ukazovatele, ktoré poukazovali na stav bytovej politiky na Slovensku.

Dôležitým prvkom určujúcim efektívnosť uplatňovanej politiky bývania je vlastníctvo bytu / domu zaťaženého hypotékou (alebo nie).

1.3. Ekonomické výhody vlastníctva nehnuteľností

Podľa Sunega (2018) majetok v podobe bytov a domov tvorí najväčšiu časť celkového bohatstva (aktív) slovenských domácností. Až po ňom nasleduje majetok v podobe hotovosti a vkladov, akcií a podielov v investičných fondoch a prírodných zdrojoch.

Nákup vlastnej nehnuteľnosti je v súčasnosti považovaný za jednu z najlepších príležitostí na investovanie. Ľudia často kúpia nehnuteľnosť, pretože ich k tomu vedie množstvo dôvodov. Jedným z dôležitých faktorov je fakt, že vlastníctvo nehnuteľnosti môže byť dobrým prostriedkom pre finančné zaistenie. Aj napriek skutočnosti, že si mnoho obyvateľov vytvára úspory prostredníctvom svojich investícií, vrátane penzijného pripoistenia a väčšina z nich bude mať aj štátne dôchodky, tieto prostriedky nemusia vždy všeobecne stačiť na pokrytie nákladov s bývaním.

V prípade, že jedinec vlastní viac nehnuteľností, ich prenájom mu môže priniesť aj potrebné peňažné prostriedky vo forme príjmu z prenájmu nehnuteľností. Investičné nehnuteľnosti sa neobstarávajú za účelom vlastného bývania, ale ich následného prenájmu.

Často sa kupujú najmä malometrážne byty, najmä kvôli demografickému vývoju, kedy sa ľudia sťahujú do veľkých metropol za prácou, oddiaľujú založenie rodiny a byt potrebujú iba pre seba.

Investícia do nehnuteľnosti je výhodná, pretože môže zabezpečiť dlhodobý stabilný príjem (z prenájmu) a jedná sa o stabilnú investíciu (prepad na realitnom trhu je pomalší a nie je tak bežný ako napr. Na akciových trhoch). Aj pri tejto relatívne spoľahlivej investícii je ale taktiež dôležité sa riadiť všeobecnými zásadami obozretného investovania. Teda správne porovnať výnos, riziko a likviditu danej investície.

V prípade každej investície požadujeme maximálny výnos, maximálnu mieru likvidity a minimálne riziko. Výnos predstavuje zhodnotenie (čiže čistý príjem), ktoré investícia prináša. Riziko určuje mieru pravdepodobnosti, kedy sa investícia nezhodnotia, alebo dôjde k strate. Rozlišujeme riziká menovej (investície v cudzích menách), trhové (spôsobené

makroekonomickými vplyvmi), kreditné (neplnenia záväzkov), úrokové (pohyby trhových úrokových sadzieb), inflácie a likvidity.

Likvidita je časový horizont premeny investície v hotové peniaze. Pravidlo investičného trojuholníka pojednáva o tom, že pri investícii sa dá priblížiť len k dvom vrcholom trojuholníka. Ak je investícia vysoko výnosová, bude sa vzd'alovať od minimálnej miery rizika a pod. Ideálne investície je v nájdenie optimálneho pomeru medzi týmito základnými pravidlami, čo závisí aj na preferenciách daného investora, keď každý môže rôznu mieru averzie k riziku či požiadavky na likviditu.

Nákup nehnuteľnosti je považovaný za investíciu, ktorá môže niesť vysoký výnos (prenájom nehnuteľnosti) a zároveň nízku mieru rizika (realitný trh je stabilný), je ale veľmi málo likvidné. Proces predaja nehnuteľnosti je časovo náročný, od hľadania kupca (ktorý zaplatí požadovanú cenu), až po administratívne procesy spojené s predajom a nákupom nehnuteľnosti.

1.4. Stavebné sporenie

Stavebné sporenie vzniklo z potreby zabezpečenia finančných prostriedkov na obstaranie bývania, teda pomerne vysokej sumy k možnostiam jednotlivca či rodiny (Lukáš et al., 2014).

Stavebné sporenie má historicky najväčšiu tradíciu v Nemecku a Rakúsku, jeho počiatok je však patrí do Anglicka do r. 1775, kedy Richard Ketley založil prvý svojpomocný spolok Ketley 's Building Society na financovanie bývania a drobného podnikania. Je potrebné uvažovať v intenciách doby, kedy nebolo od koho si požičať. Uzavreté skupiny ľudí si zakladali spolky na zabezpečenie financií na obstaranie bývania ich členov. V týchto spolkoch kumuloval prostriedky a následne žrebom vybrali prvého, akonáhle usporili prostriedky na ďalší úver, vyžrebovali ďalšieho člena, ktorému úver prideliť, pričom posledný z nich nedostal prostriedky neskôr, než by ich bol býval nasporil sám.

S naplnením účelu tieto združenia ukončovala svoju existenciu. Rozvoj samotných stavebných sporiteľní sa datuje do obdobia medzi I. a II. svetovou vojnou, kedy bolo treba obnoviť vojnou zničené Nemecko.

V roku 1921 Georg Kropp založil prvé Spoločenstvo priateľov Wüstenrot s organizačnou štruktúrou a správnym aparátom. Za tri roky sporiteľňa poskytla prvý usporené peniaze na bytovú výstavbu. Koncom tridsiatych rokov bola pôvodná myšlienka modifikovaná

zavedením spravodlivého princípu pre získanie nároku na pridelenie úveru na báze dosiahnutie hodnotiace kritériá (hodnotiaceho čísla) (Lukáš, 2014).

K ďalšiemu rozmachu stavebného sporenia prispela štátna ingerencia vo forme štátnej pomoci, nielen ako finančného príspevku ale aj daňového zvýhodnenia. História stavebného sporenia ide cyklicky ruka v ruke s hospodárskym vývojom a momentálnej dostupnosťou bývania. Dôležitým míľnikom z pohľadu rozvoja v rámci Európy bola demokratizácia východného bloku na prelome osemdesiatych a deväťdesiatych rokov minulého storočia.

V zmysle Zákona 310/1992 Zb. o stavebnom sporení, je podstatou stavebného sporenia financovanie bytových potrieb a potrieb, ktoré súvisia s bývaním na území Slovenska.

V zmysle uvedeného zákona tvoria Fond stavebného sporenia:

- vklady od účastníkov stavebného sporenia, inými slovami „stavebný sporiteľ“, respektíve v prospech stavebných sporiteľov,

- úroky,

- príspevky zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, inými slovami „štátna prémie“,

- splátky istiny úverov,

- iné zdroje (Zákon 310/1992 Zb.).

Stavebné sporenie predstavuje bankový produkt, v zmysle ktorého môže stavebný sporiteľ sporiť finančné prostriedky, ktoré majú formu vkladov na stavebné účely a v zmysle ktorého môže za podmienok, ktoré sú uvedené v danom zákone získať nárok na štátnu prémie a nárok na stavebný úver. Stavebným úverom sa rozumie úver, ktorý je poskytovaný stavebnému sporiteľovi zo zdrojov fondu stavebného sporenia na účely stavebného charakteru.

V zmysle zákon môže stavebné poskytovať iba stavebná sporiteľňa, pričom za stavebnú sporiteľňu sa považuje banka vykonávajúca nasledovné bankové činnosti:

- prijímanie vkladov od stavebných sporiteľov alebo v prospech stavebných sporiteľov
a

- poskytovanie stavebných úverov.

Bankové činnosti môže stavebná sporiteľňa vykonávať iba v zmysle bankového povolenia udeleného podľa osobitného predpisu (Zákon 310/1992 Zb.).

Stavebná sporiteľňa môže okrem iného vykonávať aj činnosti spojené s :

- poskytovaním záruk,

- prijímaním vkladov od bánk, zahraničných bánk, pobočiek zahraničných bánk a finančných inštitúcií

- investovaním na vlastný účet a obchodovaním na vlastný účet s finančnými nástrojmi peňažného trhu

- poskytovaním úverov zo zdrojov mimo fondu stavebného sporenia na stavebné účely uvedené v

- poskytovaním spotrebiteľských úverov zo zdrojov mimo fondu stavebného sporenia na financovanie vybavenia domácnosti

- poskytovaním platobných služieb,

- poskytovaním poradenských služieb v oblasti predmetu podnikania stavebnej sporiteľne,

- finančným sprostredkovaním,

- poskytovaním bankových informácií,

- vydávaním cenných papierov, účasti na vydávaní cenných papierov a poskytovaním súvisiacich služieb (Zákon 310/1992 Zb.).

„Stavebné sporenie je štátom podporovaný produkt, určený na financovanie potrieb súvisiacich s bývaním. Základným princípom stavebného sporenia je predpoklad, že si časť peňazí na plánované investície do bývania našetríte a že druhú časť získate vo forme stavebného úveru. Čerpanie stavebného úveru je pri stavebnom sporení voliteľné. O tom, či si stavebný úver v budúcnosti vezmete alebo nevezmete rozhodujete len vy. Stavebná sporiteľňa vám ho po splnení podmienok iba ponúkne“ (Slovensko, 2020).

Pri stavebných sporeniach sa predpokladá, že k čerpaniu stavebného úveru určite niekedy v budúcnosti dôjde. Daný predpoklad sa vyjadruje v cieľovej sume, ktorej výšku si volí každý sporiteľ na začiatku stavebného sporenia. Cieľová suma je tvorená očakávanými nasporenými prostriedkami a očakávaným budúcim stavebným úverom. Cieľová suma je nemenná, pričom s každým vkladom je zvyšovaný rozsah nasporených prostriedkov a zároveň klesá objem budúceho stavebného úveru.

Nasporiť je možné max. 100 % cieľovej sumy. Ak jednotlivec nasporí viac ako je výška cieľovej sumy, automaticky dochádza k zvyšovaniu cieľovej sumy, za čo je stavebnou sporiteľňou účtovaný poplatok. Stavebný úver ponúkajú stavebné sporiteľne najskôr po nasporení určitej časti cieľovej sumy. Podmienkou pre poskytnutie stavebného úveru zo strany stavebnej sporiteľne môže byť napríklad nasporenie min. 50 % z cieľovej sumy. Ďalších 50 % cieľovej sumy je možné získať vo forme stavebného úveru (Fin

V súvislosti s danou problematikou je potrebné spomenúť aj inštitút štátnej prémie. Štátna prémia v roku 2020 predstavuje sumu 70 eur. Na to aby sporiteľ získal štátnu prémie

musí vložiť na účet stavebnej sporiteľne aspoň 2 800 eur, čo v priemere predstavuje 233,40 eur mesačne.

1.5. Spotrebiteľské úvery určené na financovanie bývania

„Spotrebiteľským úverom je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci poskytnutej veriteľom spotrebiteľovi. Zákon o spotrebiteľských úveroch definuje čo nie je spotrebiteľským úverom. Príkladom uvádzame, že spotrebiteľským úverom nie je najmä hypotekárny úver a komunálny úver podľa osobitného predpisu, úver na bývanie podľa všeobecného predpisu o úveroch na bývanie, úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, úver, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti, úver poskytovaný vlastníkom bytov a nebytových priestorov zastúpených správcom alebo spoločenstvom vlastníkov na účely podľa osobitného predpisu“ (Zákon č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch).

V zmysle Zákona č. 90/2016 Z. z. Zákon o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov predstavuje úver na bývanie dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov veriteľom spotrebiteľovi v zmysle zmluvy o úvere na bývanie vo forme:

- odloženej platby,
- pôžičky, úveru alebo
- obdobnej finančnej pomoci.

Daná pomoc sa zabezpečuje záložným právom k nehnuteľnosti, bytu alebo nebytovému priestoru.

Je potrebné podotknúť, že je účelovo vymedzená k nadobudnutiu vlastného práva k nehnuteľnosti, ktorá je vyčlenená na bývanie, a to podľa nadobudnutia alebo zachovania vlastného práva k pozemku alebo k nehnuteľnosti, ktorá je vyhradená na bývanie, výstavby nehnuteľnosti určenej na bývanie, bez ohľadu na predmet záložného práva, respektíve iného zabezpečujúceho práva.

Je vyhradená na vyplatenie úveru, pričom pod pojmom úver na bývanie sa rozumejú hypotekárny úver podľa osobitného predpisu, ktorý sa poskytuje spotrebiteľovi a niektoré typy stavebných úverom ako aj iných úverom v zmysle osobitného predpisu.

V zmysle spomenutého zákona úverom na bývanie nie sú:

- spotrebiteľský úver v zmysle osobitného predpisu.
- úver ktorý sa týka prenechania nehnuteľnosti vymedzenej na bývanie za odplatu spojeného s jej doživotným užívaním, pri ktorom veriteľ vypláca úver prostredníctvom jednorazovej platby, pravidelnými platbami, respektíve inými formami platieb ako protihodnotou za sumu odvodenú od budúceho predaja nehnuteľnosti, ktorá je vymedzená na bývanie, respektíve vybraného práva ktoré sa týka nehnuteľnosti vymedzenej na účely bývania.
- úver, ktorý je poskytovaný zamestnávateľom svojim zamestnancom, zo zdrojov ktoré sú vlastné bez úroku, respektíve s ročnou percentuálnou mierou nákladov nižšou, ako je miera ktorá prevláda na finančnom trhu, a ktorý nie je možné ponúkať verejne (Zákon č. 90/2016 Z. z. Zákon o úveroch na bývanie).
- úver bez úroku a poplatkov okrem poplatkov pokrývajúcich náklady, ktoré súvisia priamo so zabezpečením úveru.
- Úver, ktorý má formu povoleného prečerpania, ktorý je potrebné splatiť do jedného mesiaca,
- úver, ku ktorému došlo na základe vyriešenia sporu dosiahnutého na súde respektíve pred iným orgánom,
- úver s odloženou platbou zostatku bez poplatkov, ktorý nie je možné považovať za úver.
- úver sa poskytuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorí sú zastúpení správcom alebo spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov (Zákon č. 90/2016 Z. z. Zákon o úveroch na bývanie).

1.5.1. Úvery zo štátneho fondu rozvoja bývania

Štátna pomoc hypotekárnych úverov je jednou z foriem podpory štátu na získanie vlastného bývania, kde sa štát sa tým snaží podporovať výstavbu nových bytov a domov. Štátna finančná podpora hypotekárnych úverov má za cieľ zlepšiť podmienky pre poskytovanie úverov a tiež zvýšiť ich dostupnosť pre širší okruh subjektov. Táto štátna pomoc môže mať niekoľko foriem, pričom základné tri sú nasledovné:

- príspevok k úrokom z hypotekárneho úveru,
- daňové odpočty a

- štátna bezúročná pôžička (ŠFRB, 2020).

Hypotéku je tiež možné skombinovať so stavebným sporením, ktoré je tiež podporované štátom ako sme už uviedli vyššie.

Štátny fond rozvoja bývania predstavuje účelový štátny fond, ktorého účelom je financovanie výstavby nových bytov a zároveň slúži na zveľaďovanie existujúceho bytového fondu.

Štátny fond rozvoja bývania:

- „poskytuje informácie fyzickým a právnickým osobám o možnostiach poskytnutia podpory z prostriedkov.
- ŠFRB overuje úplnosť náležitostí žiadosti o podporu zo ŠFRB preskúmava bytové pomery žiadateľov o poskytnutie podpory vyznačuje overenie úplnosti náležitostí žiadosti podľa predkladá overené žiadosti Štátnemu fondu rozvoja bývania vybavuje ucelenú odbornú agendu v oblasti poskytovania podpory z prostriedkov ŠFRB spolupracuje s jednotlivými mestskými časťami pri poskytovaní informácií a koordinácii pri predkladaní žiadostí o poskytnutie finančných príspevkov na výstavbu nájomných bytov.
- Vykonáva kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok vykonáva kontrolu čerpania finančných prostriedkov priznaných fyzickým osobám a právnickým osobám pri účele výstavba bytu v bytovom dome, rodinnom dome alebo polyfunkčnom dome, kúpa bytu a obnova bytovej budovy, pred ich úhradou bankou poskytuje informácie a podklady pre zriadenie záložného práva, po skolaudovaní nehnuteľnosti, na ktorú bola poskytnutá podpora zo štátneho fondu rozvoja bývania“ (ŠFRB, 2020).

Podporu zo Štátneho fondu rozvoja bývania je možné poskytovať za účelom:

- výstavby bytu v bytovom, polyfunkčnom, respektíve rodinnom dome,
- kúpu bytu v bytovom, polyfunkčnom, respektíve rodinnom dome.

Kúpou bytu sa chápe iba kúpa bytu od stavebníka stanoveného v kolaudačnom rozhodnutí, ak od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia neuplynuli viac ako dva roky.

- obnovu bytovej budovy.

2 Cieľ práce

Hlavným cieľom diplomovej práce je analyzovať hypotekárny trh vo vybraných európskych krajinách. Medzi čiastkové ciele práce, ktoré nám pomohli naplniť hlavný cieľ, sme zaradili nasledovné:

- Definíciu rôznych typov bývania, bytovej politiky a teoretické vymedzenie bankových produktov určených na financovanie bývania.
- Charakterizovanie realitnej situácie na vybraných trhoch a bytovej stratégie vo vybraných európskych krajinách.
- Charakterizovanie trendov úrokových sadzieb vo vybraných európskych krajinách.
- Zhodnotenie vplyvu Covid-19 na hypotekárne trhy na Slovensku a v zahraničí.

3 Metodika práce

Za účelom dosiahnutia stanovených cieľov sme použili nasledovné metódy:

- Metóda štúdia odbornej literatúry - bola použitá v rámci spracovania teoretickej časti práce. Pri štúdiu odbornej literatúry bola pozornosť sústredená najmä na odborné publikácie, monografie, zborníky, časopisy a vedecké publikácie.
- Metóda zhotovovania výpiskov, ich spracovania a triedenia. Túto metódu sme využili v rámci spracovania prvej kapitoly, teda teoretickej časti práce.
- Metóda interpretácie za účelom pochopenia získaných informácií.

Vedecký postup je postup, prostredníctvom ktorého sa postupne implementuje daná úloha súvisiaca s výskumom a dosiahnutím výskumného cieľa. Vedecký postup je založený na určitej metodológii. Jeho obsah je podporený metodikou. Zmyslom vedeckého postupu je úspešne dosiahnuť cieľ výskumu. Vedecký postup zároveň znamená implementáciu výskumných metód. Analýza(z gréčtiny. analýza -rozklad, rozštiepenie) - vo vedeckom výskume postup mentálneho rozdelenia objektu (javu, procesu), vlastností objektu (objektov) alebo vzťahov medzi objektmi (javmi, procesmi) na časti (znaky, vlastnosti, vzťahy). Analytické metódy sú vo vede tak rozšírené, že pojem „analýza“ je často synonymom pre výskum vo všeobecnosti. Syntéza(z gréčtiny. syntéza -spojenie, kombinácia, zloženie) - spojenie rôznych prvkov, strán objektu do jedného celku (systém). V tomto zmysle je syntéza ako metóda vedeckého výskumu opakom analýzy, aj keď v praxi je s ňou neoddeliteľne spojená.

Počas spracovania sme využili viacero metód, ako napríklad induktívne deduktívnu metódu, a analýzu, ako aj komparáciu, syntézu pri zhrnutí výsledkov.

4 Výsledky práce

V štvrtej kapitole našej diplomovej práce sa budeme venovať analýze hypotekárneho trhu vo vybraných európskych krajinách.

4.1. Analýza v EÚ

Posledné dostupné údaje z roku 2018 naznačujú, že v Európe bolo 69,3% obyvateľov vlastníkov domov a 26,5% obyvateľov bolo držiteľmi hypoték. Vývoj podielu držiteľov hypoték je však heterogénny a pohybuje sa od zvýšenia podielu držiteľov hypoték na Slovensku až do 10 percentuálnych bodov po pokles nad 6% vo Švédsku za posledných sedem rokov. Všeobecne platí, že čím na juhovýchod Európe ideme, tým je menej držiteľov hypoték a viac majiteľov domov.

Priemerná hypotéka sa pohybuje okolo 18 000 EUR na jednu dospelú osobu a 61 000 EUR na jednu domácnosť, ak sa vezmú do úvahy iba držiteľia hypotéky. V EÚ 27 je najviac hypotekárnou krajinou Luxembursko s takmer 72 000 EUR vysokým hypotekárnym dlhom na bývanie na dospelú osobu. V EÚ 27 a Spojenom kráľovstve zostáva nesplatených hypoték vo výške 7,6 tis. EUR, ktoré zodpovedajú za 49% príslušného HDP (44%, ak sa neuvažuje so Spojeným kráľovstvom), čo predstavuje medziročný nárast o 4,8%, čo je najviac od roku 2008. Napriek celkovému rastu, niektoré regióny ešte stále zaznamenali kontrakcie na svojich hypotekárnych trhoch, najmä v južnej Európe.

Na hypotekárnom trhu EÚ dominuje niekoľko krajín, ktorými sú Spojené kráľovstvo, Nemecko, Francúzsko, Holandsko a Španielsko, ktoré predstavujú takmer 75% vynikajúceho hypotekárneho trhu EÚ 27 a Spojeného kráľovstva.

Klesajúci trend úrokových sadzieb sa obnovil v roku 2019, keď v priemernom vyjadrení bola priemerná úroková sadzba hypotéky 2,33%, čo bola najnižšia hodnota od prvého vydania Hypostatu.

Pokiaľ ide o štruktúru trhu pre rôzne hypotekárne úrokové sadzby, EÚ je opäť veľmi rozdrobená. Niektoré krajiny majú takmer výlučne hypotéky s variabilnou sadzbou, zatiaľ čo iné sa spoliehajú skôr na dlhodobé fixné sadzby alebo na kombináciu. V roku 2019 sa približne 20% všetkých nových hypotekárnych úverov zakladalo na variabilnej úrokovej sadzbe, pričom pokračuje v klesajúcom podiele zaznamenanom od roku 2010. V absolútnych číslach však pôvod s variabilnou úrokovou sadzbou vzrástol po prvýkrát od roku 2014 a dosiahol 215 miliárd EUR v Európe.

Zdá sa, že všeobecná tendencia k fixným sadzbám z minulých rokov sa obracia, pretože spotrebiteľia očakávajú v blízkej budúcnosti zvýšenie úrokových sadziieb.

Za posledné dve desaťročia prešla Európska únia procesom identifikácie a hodnotenia prekážok cezhraničného poskytovania služieb hypotekárneho úveru. Jeho cieľom bolo integrovať hypotekárny trh, presadzovať spoločné normy a chrániť spotrebiteľov v celej EÚ. Tieto snahy nakoniec vyvrcholili európskou smernicou o hypotekárnych úveroch (MCD), ktorá vstúpila do platnosti 21. marca 2016.

Dôkazy z prieskumu Výboru pre výskum a údaje EMF odrážali tri hlavné prístupy k vládnej podpore pre vlastníctvo domu v domácnostiach s nižšími príjmami. Zistené nástroje sa takmer všetky sústreďujú na podporu „stredného“ trhu, najmä na tých kupujúcich, u ktorých sa dá očakávať, že s určitou počiatočnou podporou budú schopní platiť svoje náklady na bývanie z dlhodobejšieho hľadiska.

a) Granty určené na novú budovu: niekedy iba na prenájom, niekedy na všetky obdobia, ale čoraz viac na obsadenie vlastníkom. Tieto typy grantov sú najbežnejšie v krajinách s prechodnou transformáciou, kde je prevažná väčšina domácností obyvateľmi vlastníkmi, ale dopytové tlaky nie sú dostatočné na to, aby poskytli stimuly pre dostatok ďalšieho bývania na trhu. Tieto typy grantov často dopĺňajú ďalšie mechanizmy na zníženie nákladov na výrobu týchto nehnuteľností, najmä prostredníctvom nižších nákladov na pôdu.

b) Dotácie pre jednotlivcov: znižujú náklady na okupáciu vlastníkmi - buď prostredníctvom priamych platieb oprávneným domácnostiam, alebo prostredníctvom zníženia nákladov na hypotéky -, ktoré prijíma čoraz viac európskych krajín. Príklady zahŕňajú: Chorvátsko, kde existujú hypotekárne dotácie pre mladšie domácnosti; Maďarsko: ktoré poskytuje granty rodinným domácnostiam na pomoc pri nákupe; Nemecko: ktoré má tiež systém grantov pre rodiny s nízkymi príjmami, ako aj systémy sporenia a dotované hypotekárne úvery; Francúzsko: kde existuje dlhá história pôžičiek s nulovou a nízkou úrokovou sadzbou pre majiteľov domov; Holandsko: kde vyvinuli štartovacie pôžičky, ktoré sú súčasťou základných hypoték pre kupujúcich a majú sa splácať, keď príjem domácnosti dosiahne stanovenú vyššiu úroveň; Španielsko, kde existujú priaznivé hypotekárne úvery aj priame granty.

c) Záruky na hypotéku: ktoré znižujú riziká pre hypotéky a pomáhajú znižovať účtovanú úrokovú sadzbu a rozširujú trh na domácnosti s nižšími príjmami. Príklady zahŕňajú: Lotyšsko: kde už mnoho rokov existuje vládou podporovaná záruka pre rodinné domácnosti, ktorá sa počas pandémie rozšírila na ďalšie typy domácností; Fínsko: existuje záruka sporenia / vkladu, ako aj záruky pre prvých kupujúcich; Holandsko: tam, kde už niekoľko

desaťročí existuje niekoľko úrovní záruk, sa najskôr koncentrovalo na novostavbu a potom na obydlia za nižšie ceny všeobecnejšie.

Trhové produkty zamerané nielen na znižovanie platieb, ale aj na efektívnejšie riadenie rizík sú predmetom diskusií už mnoho rokov (prehľad nájdete v Smith a kol., 2013). V tom čase prichádzalo na trh množstvo produktov zo súkromného sektoru. Iniciatív však bolo pomerne málo a väčšina zomrela pomerne rýchlo. Príklady sú obmedzené hlavne na USA, Spojené kráľovstvo, Austráliu a Dánsko. Prvé produkty, ako napríklad hypotéky na spoločné zhodnotenie, mali zásadné nedostatky a vyžadovali kvalitnejšie údaje o cenách domov, ako boli bežne dostupné.

Financovanie sa uskutočňovalo hlavne prostredníctvom retailových produktov, aj keď rastie záujem inštitucionálnych investorov, ktorí chcú mať úlohu v dostupnom bývaní všetkých typov a teraz chcú do svojich portfólií pridať rezidenčné nehnuteľnosti. Niekoľko príkladov výrobkov, ktoré sa dostali blízko na trh, odráža skutočnosť, že sú drahé a často nechránia pred možnosťou straty kapitálu. Dánsky príklad založený na amerických financiách (bezúročný a pôžička s nulovým splácaním až do jej predaja, keď finančná spoločnosť získa 25% hodnoty v dánskom prípade) bol na pokraji spustenia pred COVID-19 - ale je za súčasných okolností nepravdepodobné. To isté platí pre Veľkú Britániu, kde sa vyvíjalo množstvo výrobkov, ale doposiaľ neboli uvedené na trh.

Zahŕňajú štruktúru dobíjania využívajúcu inštitucionálne financovanie zmiešané s konvenčným hypotekárnym produktom; kolektívne financovanie často kombinované s rodičovskými príspevkami; zdieľané príspevky domácnosti popri tradičnej hypotéke; a jednoduchší spoločný úver pre investorov spolu s hypotékou financovanou kupujúcim. Aby bolo možné splniť niektoré z týchto cieľov, je potrebné prekonať značné právne a regulačné prekážky. Neprekvapivo sa momentálne brzdia potenciálni investori. Je nepravdepodobné, že by sa produkty dostali na trh, na ktorom môžu kapitálové hodnoty dobre klesnúť v reakcii na pandémiu a brexit.

Pre takéto iniciatívy je načasovanie všetko, pretože toľko vyplýva z kontextu trhu. Väčšina dlžníkov sa do dnešného dňa vždy rozhodne pre pomerne štandardné hypotekárne produkty, ak majú na výber.

Iniciatíva energeticky efektívnych hypoték sa zrodila z poznatku, že:

- i) banky môžu pri financovaní kúpy nehnuteľností hrať dôležitú úlohu pri podpore cieľov EÚ v oblasti úspor energie tým, že do rozhovorov medzi bankami a spotrebiteľmi vnášajú energetickú účinnosť. prostredníctvom štandardizovaného prístupu k financovaniu energeticky efektívnych budov / obnovy a
- ii) poskytnúť novú triedu aktív, energeticky efektívnu hypotéku, ktorú by bolo možné použiť na účely zelených dlhopisov a vydávania zelených krytých dlhopisov. Ako je uvedené vyššie, jedným z kľúčových predpokladov iniciatívy je to, že energetická účinnosť má pozitívny vplyv na kreditné riziko.

Cieľom stimulov, ktoré hypotéka s energetickou účinnosťou ponúkne dlžníkom (napríklad znížené úrokové sadzby a / alebo zvýšená výška úveru), je odrážať znížené kreditné riziko týchto pôžičiek. Energetická účinnosť uvoľňuje disponibilný príjem, čo môže pozitívne ovplyvniť schopnosť dlžníkov splácať svoj úver, a tým znížiť pravdepodobnosť zlyhania (ďalej len „PD“). Zlepšená energetická účinnosť môže tiež zvýšiť hodnotu nehnuteľnosti, čím sa zníži strata banky v prípade zlyhania, t. J. Straty-zlyhania (ďalej len „LGD“).

Vzhľadom na zásadnú úlohu týchto rizikových ukazovateľov pri výpočte kapitálových požiadaviek bánk je stanovenie korelácie medzi energetickou účinnosťou a PD a LGD silným obchodným argumentom pre poskytovateľov pôžičiek pri poskytovaní energeticky efektívnych hypoték. Ako bude popísané ďalej v tomto článku, zavedenie medziasom silnej negatívnej korelácie pomocou rozsiahlych empirických dôkazov by mohlo viesť regulačné orgány k požiadavkám na nové vyrovnanie kapitálu, aby odrážali nižšie riziko energeticky efektívnych hypoték.

Ako najväčší zdroj externého financovania v EÚ sú banky skutočne chrbtovou kosťou finančného systému. Ak sa majú tieto ciele dosiahnuť, musí sa poskytovanie úverov a financovanie v tomto sektore úplne zosúladiť s cieľmi EÚ v oblasti udržateľnosti. Prepojenie týchto dvoch svetov, ktoré donedávna fungovali do veľkej miery oddelene, má potenciál priniesť efektívny spôsob riešenia výziev vyplývajúcich zo zmeny podnebia a prechodu na nízkouhlíkovú energiu.

V nedávnej dobe uznali význam odvetvia financovania európski zákonodarcovia v celom rade politických opatrení zameraných na zosúladenie finančného sektoru so

záväzkami v oblasti zmeny podnebia. V rámci tohto úsilia v marci 2018 Európska komisia zverejnila Akčný plán financovania udržateľného rastu s cieľom:

- a) preorientovať kapitálové toky smerom k udržateľným investíciám s cieľom dosiahnuť udržateľný a inkluzívny rast;
- b) riadenie finančných rizík vyplývajúcich zo zmeny podnebia;
- c) podpora transparentnosti a dlhodobosti vo finančnej a hospodárskej činnosti.

Táto stratégia bola podporená nielen zelenou dohodou EÚ a zameraním na „vlnu renovácie“, pre ktorú bude potrebné značné súkromné financovanie, ale bude posilnená aj neskôr v tomto roku, keď Európska komisia predstaví svoju obnovenú stratégiu udržateľného financovania. Nakoniec a súbežne Európsky orgán pre bankovníctvo pokračuje v rozvíjaní svojej práce v oblasti udržateľného financovania, ktorá by mala kulminovať v roku 2025.

Pre EEMI má osobitný význam plánované hodnotenie EBA, ktoré sa týka vhodnosti iného posúdenia prudenciálneho zaobchádzania s expozíciami spojenými environmentálnymi a / alebo sociálnymi cieľmi v nadchádzajúcich rokoch. Cieľom je zohľadniť také faktory, ak je to odôvodnené z hľadiska rizika, a zabezpečiť tak súdržnosť a účinnosť prudenciálneho rámca a finančnej stability. Všetky vyššie uvedené iniciatívy potvrdzujú včasný vývoj a význam EEMI v širšom politickom kontexte.

Pre úspešné fungovanie EEMI a pre zabezpečenie jeho širokého uplatnenia na trhu je kľúčové množstvo zložiek. Po prvé, hypotekárny rámec pre energetickú účinnosť sa spolieha na dôveru a starostlivo zosúladený hodnotový reťazec medzi všetkými účastníkmi trhu: finančnými inštitúciami, investormi, regulačnými orgánmi, energetickými odhadcami, verejnoprospešnými spoločnosťami, dodávateľmi a odhadcami.

Táto vzájomná dôvera je podložená transparentnosťou trhu a spoľahlivými údajmi o výkonnosti. Ekologické financovanie je rýchlo rastúci trh, avšak aktéri na trhu stále zápasia so súčasným nedostatkom štandardizovaných definícií, primeraných údajov a spoľahlivých ukazovateľov merania.

Nakoniec je rozhodujúci dopyt spotrebiteľov po hypotékach na energetickú účinnosť, ktorý je možné zabezpečiť iba zvýšením povedomia spotrebiteľov o výhodách energetickej účinnosti. EEMI predstavuje prvýkrát, čo sa skupina významných poskytovateľov pôžičiek a ďalších zainteresovaných strán zo stavebného a energetického priemyslu proaktívne spojila, aby diskutovali o súkromnom financovaní energetickej účinnosti. V súčasnosti sa šesťdesiatjeden pôžičkových inštitúcií zaviazalo, že bude súčasťou tejto iniciatívy.

K septembru 2020 predstavovali tieto pôžičkové inštitúcie 76,3% hypotekárnych úverov v Európskej únii, čo sa rovná 34% HDP EÚ, takže predstavujú významné kritické množstvo na trhu. Iniciatíva je jedinečnou príležitosťou na spoluprácu s poskytovateľmi pôžičiek a príslušnými zainteresovanými stranami s cieľom pochopiť, ako môže trh rásť a aké prekážky je potrebné prekonať.

Na podporu účastníkov boli v celej Európe zriadené národné trhové centrá ako ďalší krok s cieľom dosiahnuť koordináciu na vnútroštátnej úrovni a zabezpečiť konsenzus a implementáciu energeticky efektívnych hypoték na trhu. Ciele tejto spolupráce so zainteresovanými stranami sú:

- Riešiť a prekonať fragmentáciu trhu a prekážky zavedenia EEM.
- Zvyšovať povedomie medzi spotrebiteľmi / dlžníkmi a požičiavajúcimi inštitúciami o pridanej hodnote EEM a investíciách do energetickej hospodárnosti.
- Zvýšiť citlivosť bánk a zástupcov sektorov nehnuteľností / stavebníctva na ich úlohu, zodpovednosti a možnosti pri prispievaní k rozšíreniu financovania energeticky efektívnych a udržateľných budov.
- Pomôže vybudovať obchodný prípad pre EEM predstavením iniciatív pre jednotlivé krajiny a mestá.
- Vypracovať pokyny a odbornú prípravu, budovanie kapacít a zlepšiť existujúce súbory zručností.
- Usilovať sa o zosúladenie a porovnateľnosť s cieľom riešiť medzery v údajoch, pokyny k oceňovaniu a vylepšenia stavebných predpisov / štandardov a hodnotenia výkonnosti.
- Uľahčiť overovanie dodržiavania prahových hodnôt a usmernení stanovených v definícii. Národné centrá sú voľne organizované okolo troch hlavných pracovných tokov:
- Vývoj produktu EEM - zaoberá sa praktickou implementáciou rámca a definície EEM počas celého životného cyklu hypotéky, od vzniku (marketing, cesta zákazníka) až po akceptovateľnosť majetku a hodnotenie rizika, ako aj špeciálne vydávanie dlhopisov EEM.

- Údaje - dôraz sa kladie na odstránenie informačnej medzery a na podporu zainteresovaných strán, rozhodovanie o financovaní a upisovanie hypotéky pomocou konzistentných, spoľahlivých, porovnateľných a ľahko prístupných údajov. Patrí sem podpora transparentnosti, konzistentnosti údajov a výmeny informácií; poskytovanie poradenstva a uľahčenia prístupnosti, zverejňovania, porozumenia a porovnateľnosti výkonnosti budov a finančných údajov.
- Partnerstvá / spolupráca so zainteresovanými stranami - preskúmať a zabezpečiť integráciu hodnotového reťazca s cieľom zefektívniť administratívne náklady, správu údajov, záväzky, záruky výkonnosti atď.

Úverové inštitúcie a centrá národných trhov podporuje poradná rada, ktorá zahŕňa 17 vnútroštátnych, európskych a medzinárodných orgánov. alebo organizácie. Cieľom poradnej rady je podporovať a uľahčovať dialóg medzi zainteresovanými stranami z finančných a bankových spoločností, nehnuteľností a stavebníctva, ako aj tvorcami politik s cieľom riešiť konkrétne zlyhania trhu a kritické stránky zistené počas fázy implementácie a zabezpečiť zosúladenie politik.

Po uzavretí EeMAP v roku 2018 a dokončení EeDaPP v auguste 2020 bude EEMI pokračovať v pokroku v rámci plánu implementácie plánu energeticky efektívneho hypotekárneho trhu (EeMMIP), ktorý sa začal začiatkom septembra 2020. Bude to tretí projekt vyvinutý pod záštitou EEMI s cieľom pokračovať v reakcii na ciele EÚ v oblasti udržateľného financovania a zmeny podnebia, a to všetko na pozadí únie kapitálových trhov, a s cieľom ovplyvňovať celý hodnotový reťazec, od spotrebiteľa po dlhopisového investora stimulovaním zmeny mentality a zabezpečením energetickej účinnosti v postojoch na trhu a najlepších postupoch v Európe aj vo svete. Tento tretí projekt bude stavať na úsilí o rozvoj energeticky efektívnych hypoték poskytnutím integrovaného trhu a vzorom pre zavedené a rozvíjajúce sa trhy po celom svete.

V rámci projektu bude vykonaná analýza súčasných trhových systémov relevantných pre vývoj trhu EEM. Ďalej sa ustanovia demonštranti na podporu cesty end-to-end zákazníka a životného cyklu EEM. EeMMIP tiež zavedie trhové riadenie a značku EEM na podporu uznávania a dôvery v EEM a uľahčí účastníkom trhu prístup ku kvalitným informáciám. Poskytne usmernenie pre zahrnutie energetickej efektívnosti do hodnotení úverového rizika pre pôžičkové inštitúcie a orgány dohľadu a politické odporúčania pre prudenciálny rámec v súlade so zásadou citlivosti na riziko a na základe sľubných zistení korelačnej analýzy uvedenej vyššie. Bude predovšetkým podporovať dobre fungujúci bankový trh. Na záver

podporí globálne využitie EEM prostredníctvom štítku a inštitucionálnej spolupráce. V tejto súvislosti EMF-ECBC v súčasnosti pracuje na zavedení štítku EEM, ktorý v prvom rade zabezpečí kvalitu a transparentnosť pre zúčastnené strany na trhu pri zhromažďovaní, spracovávaní a zverejňovaní údajov EEM a stimuluje rozvoj trhu. Umožní to tiež iba ďalší zber údajov s cieľom ďalšieho trvalého preukazovania negatívnej korelácie medzi energetickou účinnosťou a rizikom.

Energetický štítok s hypotékou bude kľúčovým faktorom na trhu, ktorý umožňuje rozsiahle využitie hypoték na energetickú účinnosť. Hlavným cieľom štítku bude ubezpečiť trhy a regulačné orgány, že hypotéky sú v súlade s definíciou a usmerneniami EEM, ako aj preukázať zodpovedný záväzok k transparentnosti a spoločné podávanie správ o kvantitatívnych kvalitatívnych ukazovateľoch výkonnosti. Výbor pre štítky zabezpečí dohľad a neustále zosúladzovanie definície EEM s vysokými štandardmi kvality a najlepšou praxou trhu na úrovni EÚ a na vnútroštátnej úrovni. Bude tiež zodpovedný za zlepšenie regulácie a trhového uznania EEM ako novej triedy aktív. Značka EEM využije skúsenosti, ktoré EMF-ECBC získala pri vytváraní a vývoji značky krytých dlhopisov. Harmonizovaná šablóna transparentnosti štítku krytého dlhopisu (HTT) bude slúžiť ako model harmonizovanej šablóny zverejňovania informácií (HDT) pre štítok EEM, ktorá umožní pôžičkovým inštitúciám harmonizovaným spôsobom zverejňovať informácie o energeticky efektívnych hypotékach.

Po vzore štítku krytých dlhopisov bude HDT pravidelne požičiavajúce inštitúcie aktualizovať. Značka EEMI sa na trh dostáva v čase, keď sú zelené dlhopisy na vrchole politickej agendy a Európska únia stojí ako líder v oblasti zelených financií a ako najväčší emitent zelených dlhopisov na svete. S udržateľnými krytými dlhopismi, ktoré v súčasnosti predstavujú menej ako 1% trhu, existuje značný priestor pre rast, ktorý má potenciál byť výrazne posilnený značkou EEM.

Dôležitý pokrok sa dosiahol na ceste k tomu, aby sa EEM stal realitou na trhu, a zavedené míľniky sú jasné. Je tu však ešte dlhá cesta a nebude bez prekážok. Vznik hypoték na energetickú účinnosť môže v skutočnosti zahŕňať ďalšie výzvy pri definovaní, hodnotení, monitorovaní a udržiavaní zlepšeného environmentálneho správania a transparentné oznamovanie výkonu regulačným orgánom a iným subjektom na trhu počas doby trvania hypotéky bude vyžadovať značné trhové úsilie. V tomto zmysle a na základe jasných a merateľných kritérií značka pomôže úverovým inštitúciám účinne znížiť riziko svojich portfólií identifikáciou energetických a klimatických rizík a určením, ktoré úvery a podkladové aktíva sú robustnejšie, a zverejní o tom informácie.

V skutočnosti sa zlepšením prístupu k relevantným a transparentným informáciám o hypotékach pre investorov, regulačné orgány a ďalších účastníkov trhu prostredníctvom konzistentného vzoru vykazovania môže štítok stať účinným nástrojom na zabezpečenie primeraného obozretného zaobchádzania s touto triedou aktív a ďalšej podpory sekuritizácie a emisie zelených (krytých) dlhopisov.

V tomto kontexte bude úsilie EMF-ECBC a jeho partnerov zamerané na úspešný rozvoj EeMMIP a na to, aby sa značka EEM stala realitou na trhu. Zároveň sa bude podrobne sledovať politická agenda, aby sa zabezpečilo, že tak, ako to bolo doteraz v prípade EEMI, bude aj naďalej v súlade s politickými opatreniami a naďalej stanovuje normy na trhu.

Podiel Európanov, ktorí vlastnia svoj domov, zostal stabilný na úrovni 69,3% v roku 2018, podľa najnovších údajov máme informácie zo všetkých krajín, čo je mierny pokles oproti 70% v roku 2013. Podobne klesli aj majitelia domov, ktorí majú hypotéku alebo iný úver na svoj domov. z 27,3% v roku 2013 na 26,5% v roku 2018. Ako je zrejmé z ostatných premenných, tieto priemery pokrývajú široké rozpätie v jednotlivých krajinách. Na jednej strane došlo najmä v krajinách východnej Európy k prudkému nárastu percentuálneho podielu obyvateľstva, ktoré vlastní dom a má hypotéku, s výnimkou Maďarska, kde sa zvýšil počet vlastníkov domov, ale zároveň sa od roku 2013 znížili počet držiteľov hypoték o viac ako 4 percentuálne body Medzi zakladajúcimi členmi EÚ sa iba v Holandsku zvyšuje podiel vlastníkov domov a držiteľov hypoték, zatiaľ čo v Belgicku sa zvyšuje iba držiteľ hypotéky, zatiaľ čo vo Francúzsku sa zvyšuje iba vlastník domu a v Nemecku, Taliansku a Luxembursku sa podiel majiteľa domu aj držiteľa hypotéky zvyšuje. sa od roku 2013 znížili.

Tento vývoj je potrebné čítať v kontexte diferencovaného rozdelenia vlastníctva domov a hypotekárnych úverov v Európe, ktoré, ako je zrejmé, predstavuje veľmi odlišné situácie. Na jednej strane, najmä vo východnej Európe, má veľa krajín veľmi vysokú úroveň vlastníctva domov, ale hypotekárne trhy sú stále relatívne malé, čo do značnej miery vysvetľuje významné zvýšenie podielu hypotekárnych dlžníkov za posledných sedem rokov, počínajúc relatívne nízkou základňou.

Najmenší podiel na hypotékach majú krajiny južnej Európy, ktoré však majú viac majiteľov domov, ako je priemer EÚ. Kontinentálna Európa, Írsko a Spojené kráľovstvo majú menej majiteľov domov, ale viac držiteľov hypoték ako ich južných a východných susedov a severské krajiny spolu s Holandskom majú najvyšší podiel držiteľov hypoték s toľkým počtom majiteľov domov, ako je priemer EÚ. V priemere v Európe má 38% majiteľov domov - t. J. 27% obyvateľov - hypotéku a v priemere každý dospelý Európan má hypotekárny dlh vo výške 18 000 EUR, alebo 61 000 EUR, ak sa vezme do úvahy iba

držiteľov hypotéky. To zodpovedá 44,1% HDP EÚ 27, čo predstavuje nárast o 1 bod v porovnaní s predchádzajúcim rokom, čo zvrátilo trend znižovania pákového efektu, ktorý sa začal v roku 2012. Je zaujímavé poznamenať, že vo Švajčiarsku, ktoré má najnižšiu mieru vlastníctva domov v Európe, viac ako 90% majiteľov domov má hypotéku vo výške veľmi vysokých 140 000 EUR pre každého.

V EÚ má Luxembursko najväčší hypotekárny dlh na obyvateľa takmer 72 000 EUR. V Holandsku, kde je 87% majiteľov domov tiež hypotekárnych dlžníkov, je priemerná hypotéka na obyvateľa 52 000 EUR. Dánsko, Švédsko a Nórsko s 55 700 EUR, 52 400 EUR a 71 000 EUR sú jediné ďalšie európske krajiny s viac ako 50 000 EUR hypoték na obyvateľa. Na druhej strane spektra majú Bulharsko a Rumunsko nesplatených hypoték okolo 1 100 EUR na obyvateľa a spolu s Chorvátskom má hypotéku na ich bývanie menej ako 10% majiteľov domov.

Hypotéky sa vyskytujú viac pre majiteľov domov v kontinentálnej a severnej Európe, zatiaľ čo v južnej a najmä vo východnej Európe je to relatívne malý podiel obyvateľstva.

Hypotekárny trh v EÚ-27 a Spojenom kráľovstve vzrástol na 7,6 tis. EUR, nesplatených, čo predstavuje nárast o 4,9%, čo je najväčší celkový nárast od roku 2008. Ak to rozčleníme podľa jednotlivých mien, zostatky v eurozóne sa zvýšili o 3,8%, čo je najväčší nárast od roku 2008. Nečlenská oblasť mimo eurozóny, ktorá neuvažuje so Spojeným kráľovstvom, sa zvýšila o 4,3% pri zohľadnení ich hypotekárnych trhov prepočítaných na EUR. Z vývoja výmenného kurzu v roku 2019 s ohľadom na rok 2018 malo na toto číslo najvýraznejší vplyv znehodnotenie švédskej koruny o 1,87% s priemerom o 3,26% za posledných päť rokov.

Vo Veľkej Británii bol rast 8,4% (v eurách, čo sa čiastočne vysvetľuje 5% zhodnotením šterlingov v roku 2019). Kontinentálna a východná Európa zaznamenala stabilný rast vynikajúcich hypoték od roku 2013, nasledovaný severskými krajinami. V kontinentálnej Európe ukázal vysoký dopyt po hypotekárnych úveroch najmä pokračujúci rast vo Francúzsku a Nemecku (6,8% a 5,8%) a rast o 6,8% v Belgicku. Spojené kráľovstvo, s výnimkou poklesu v eurách (nie pri pohľade na hodnoty GBP) v rokoch 2016 a 2017, potvrdilo rast zaznamenaný v roku 2018 aj v roku 2019. Na juhu Európy od roku 2012 hodnota nesplatených hypoték poklesla, hlavne v dôsledku poklesov v Grécku a Španielsku, kde spätné odkúpenia prebehli nové emisie.

Niektoré z najvyšších zvýšení hypotekárnych úverov boli na východe, čo zodpovedá sile cien nehnuteľností a ponuky bývania. Najrýchlejšie rastúcim trhom v EÚ je Bulharsko s viac ako 35% expanziou od roku 2010, za ktorým nasleduje Česko s viac ako 10% medziročným rastom. Je pozoruhodné, že Maďarsko s najvyšším zvýšením cien nehnuteľností v roku 2019

nezaznamenalo zásadné zmeny v celkových hypotékach. Pohľad na údaje týkajúce sa hypotekárnych úverov do 2. štvrt'roka 2020 sa v porovnaní s predchádzajúcim štvrt'rokom významne nezmenil, vplyv pandémie COVID-19 zatiaľ neovplyvnil veľkosť trhu.

Celkovo v EÚ 27 a Spojenom kráľovstve je Spojené kráľovstvo naďalej najväčším hypotekárnym trhom s viac ako 22% podielom, za ktorým nasleduje Nemecko, Francúzsko a Holandsko. Španielsko má najväčší hypotekárny trh na juhu, ktorý je zhruba taký veľký ako 17 najmenších hypotekárnych trhov v EÚ. Švédsko a Poľsko sú najväčšími trhmi v severovýchodných krajinách a na východe. Hrubé pôžičky vzrástli v EÚ27 v roku 2019 o viac ako 12% a dosiahli takmer 1 tis. EUR. To prekonal predchádzajúci vrchol dosiahnutý v roku 2006, čím sa zavrátilo zotavenie z GFC, ktoré sa vyvinulo okolo roku 2013, rovnako ako ceny nehnuteľností.

Dynamika hrubých úverov sa vo všeobecnosti riadi týmito cenami nehnuteľností. V kontinentálnej Európe Nemecko, Luxembursko, Rakúsko a Belgicko nezaznamenali za posledných 13 rokov žiadne podstatné zníženie hrubých pôžičiek, ich vlnajšia miera rastu bola okolo 10%, pričom Belgicko zaznamenalo rast nad 25%.

Na druhej strane vo Francúzsku a Holandsku bola úroveň hrubých pôžičiek v roku 2007 dosiahnutá po výraznom znížení v roku 2013. V Írsku a Spojenom kráľovstve, bez ohľadu na nárast hrubých pôžičiek v posledných rokoch, úroveň roku 2007 ešte stále nebola dosiahnutá; je to o 70% menej pre Írsko a o 41% menej pre Spojené kráľovstvo. Na východe bol rok 2009 rokom najmenej hrubých pôžičiek v krajinách s výnimkou Maďarska, ktoré zaznamenalo najnižšiu hodnotu v roku 2013.

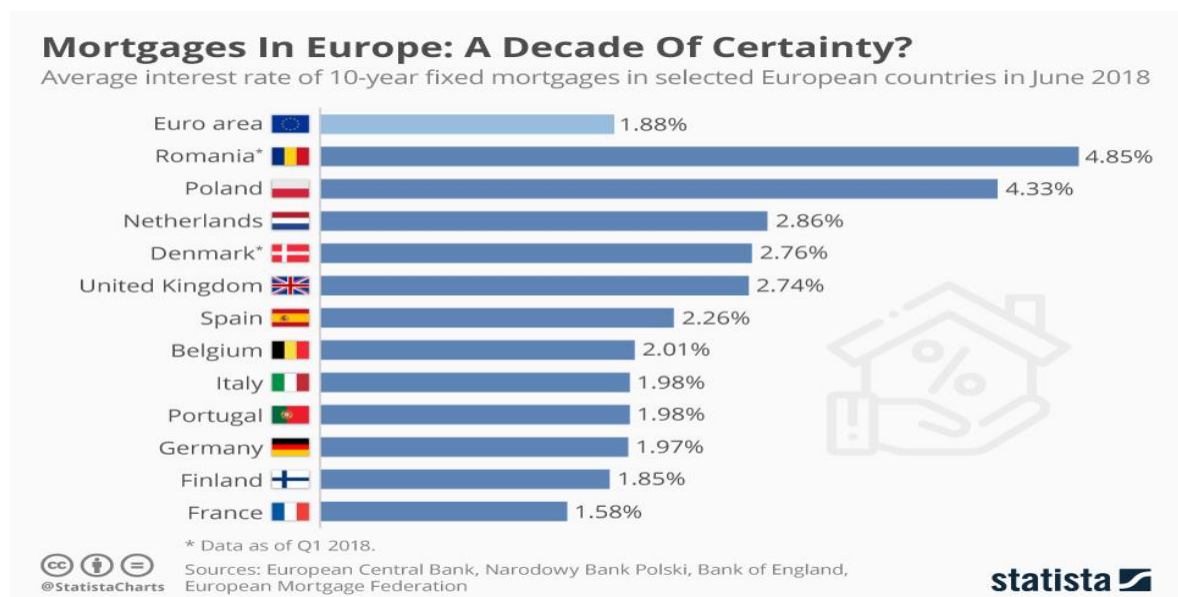
V prípade škandinávskych pôžičiek zaznamenaných v roku 2019 vo Švédsku a Fínsku sa celkové objemy od roku 2015 príliš nezmenili. Tempo rastu v roku 2019 bolo vyššie ako v ostatných škandinávskych krajinách s výnimkou Dánska, kde sa hrubé úvery v roku 2019 takmer zdvojnásobili, najmä kvôli veľmi priaznivým podmienkam zmeny objemu úverov. Na juhu, kde sú k dispozícii údaje, žiadna z krajín v roku 2019 nedosiahla svoje údaje z roku 2007, najmä v Španielsku, respektíve v Grécku, čo predstavuje 70% a 95% ich hrubých pôžičiek. Regióny však v posledných rokoch vykazujú obnovenú dynamiku.

Úrokové sadzby hypoték v úhrne v roku 2019 mierne poklesli, čo zvrátilo trend z roku 2018. Výška variabilných úrokových sadzieb (s počiatočnou dobou fixácie najviac 1 rok) sa medzi členskými štátmi EÚ stále výrazne líši, pričom Poľsko má všetky hypotéky s variabilnou úrokovou sadzbou, v Chorvátsku, Maďarsku a na Slovensku má variabilnú sadzbu iba niekoľko percent nových hypoték. V absolútnom vyjadrení sa zvýšili hypotéky s variabilnou úrokovou sadzbou.

Ukazuje sa však, že trendy a očakávania začali meniť preferencie emitentov. Centrálna banka, najmä ECB, boli v roku 2019 aktívne v boji proti spomaleniu ekonomického rastu. ECB, ktorá má k dispozícii neuspokojivé jarné hospodárske údaje, prijala v priebehu roku 2019 sériu politických balíkov na zvýšenie inflačných tlakov. Oznamenali nezmenené úrokové sadzby alebo dokonca v druhej polovici roku 2019 znížili mieru refinancovania a ohlásili nový súbor opatrení na financovanie bánk (cieľené dlhodobé repo operácie alebo TLTRO) a záväzok reinvestovať do splatenia všetky prostriedky dlhopisy v ich rôznych súčasných programoch nákupu aktív.

Tento posledný záväzok sa ešte posilnil v novembri 2019, keď sa mesačné čisté nákupy zvýšili na 20 miliárd EUR mesačne. V roku 2020 ako opatrenie proti pandémie COVID-19 spustila ECB program núdzových nákupov pandémie (PEPP) a do konca roku 2022 ho rozšírila na 1 350 miliárd EUR.

Graf č. 1 Priemerný úrok v EÚ v roku 2018



Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov zo statista (2021)

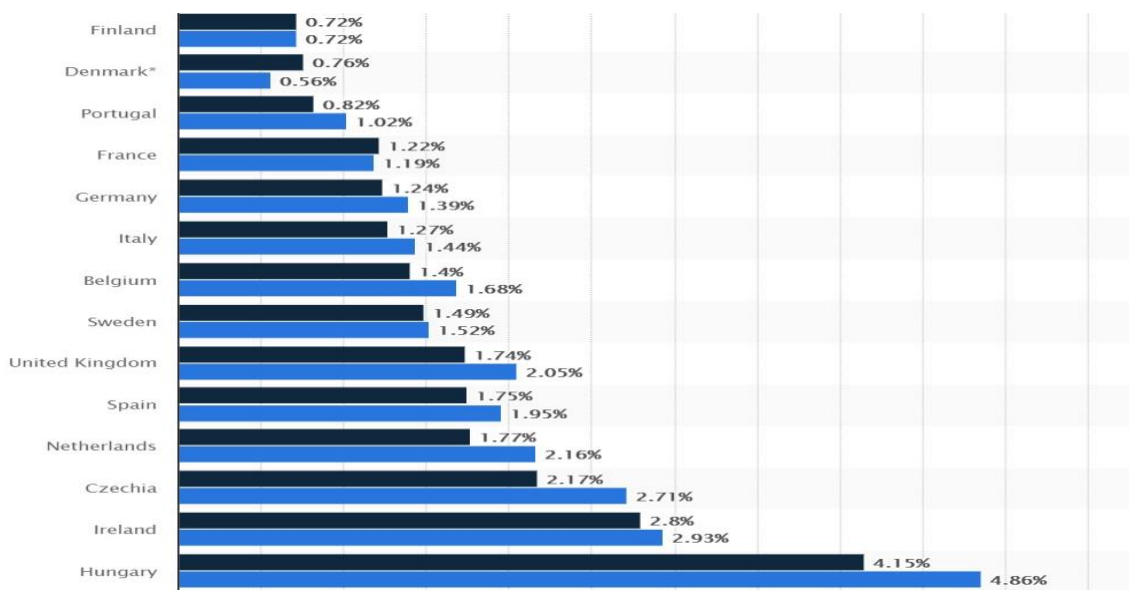
Okrem toho revidovali program TLTRO III a zmiernili súbor opatrení dohľadu s cieľom poskytnúť bankám pružnejšie kapitálové požiadavky na stabilizáciu finančných trhov a ochranu ponuky úverov. Spomedzi rôznych zavedených opatrení ECB nezmenila sadzbu refinancovania, ktorá je od marca 2016 na úrovni 0%. Ostatné centrálna banka v rámci preskúmania znížili v rôznych fázach a v rôznej miere svoje sadzby refinancovania s cieľom poskytnúť prispôsobivejšie prostredie, s výnimkou Dánska, kde bol v marci 2020 ohlásený marginálny nárast z -0,75 na -0,6%.

Zároveň sa úrokové sadzby hypoték v roku 2019 obnovili smerom nadol a dosiahli priemernú hodnotu 2,33% v EÚ 27 a Spojenom kráľovstve, čo je nové historické minimum, o 14 bázických bodov nižšie ako v roku 2018. Z členských štátov EÚ a Spojeného kráľovstva v 8 krajinách sa sadzby zvýšili - to sa netýka iba jedného regiónu. Ďalej sa zdá, že úrokové sadzby budú v roku 2020 naďalej klesať, aby sa chránil trh s hypotekárnymi úvermi pred problémami spojenými s COVID-19. To zatiaľ nie je viditeľné z údajov za 2. štvrťrok 2020, keď úrokové sadzby v priebehu prvého polroka nevykazovali výrazné odchýlky od ich predchádzajúcich trendov.

Napriek celkovému poklesu úrokových sadzieb je na kontinente stále heterogenita. Ako je zrejme z grafu 24, vývoj úrokových sadzieb zhruba sleduje podobný vývoj v Európe, ale vychádza z rôznych úrovní. Škandinávske krajiny majú v skutočnosti neustále nižšie úrokové sadzby aj napriek nedávnomu zvýšeniu za posledné dva roky, zatiaľ čo dlžníci vo východnej Európe musia za svoje pôžičky platiť v priemere viac. Medzi týmito extrémami došlo v kontinentálnej a južnej Európe k celkovému poklesu hypotekárnych úrokov. Konvergencia úrokových sadzieb, ktorá sa začala v roku 2012, sa navyše obracia a v roku 2019 sa zvýšila rozdielnosť úrokov medzi krajinami.

Po dlhodobom trende znižovania alebo stagnácie úrokových sadzieb pre nové hypotekárne úvery sa vo väčšine krajín pozoruje posun smerom k úrokovým sadzbám s dlhšími počiatočnými fixnými obdobiami, keď sa dlžníci usilujú udržať priaznivé sadzby. Tento trend je však postavený na veľmi rôznorodých chůtkach a tradícii hypoték s variabilnou úrokovou sadzbou, ako je znázornené v nasledujúcich grafoch znázorňujúcich rozdelenie nových úverov v rôznych členských štátoch EÚ. Ako vidno, krajiny zakladajúcich členov EÚ vo všeobecnosti uprednostňujú pevnejšie sadzby spolu s Českom, Dánskom a Španielskom. Na druhom konci spektra poskytujú veritelia v Bulharsku, Fínsku a Poľsku takmer výlučne variabilné úrokové sadzby.

Graf č. 2 Úroková sadzba hypoték vo vybraných európskych krajinách k 3. štvrtroku 2019 a 2020



Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov zo statistika (2021)

V EÚ27 a Spojenom kráľovstve predstavoval v roku 2019 podiel hrubej emisie s variabilnou úrokovou sadzbou len necelých 20% a pokračoval v desaťročnom klesajúcom trende od vrcholu v roku 2010, keď variabilnú úrokovú mieru malo viac ako 60% nových hypoték. V absolútnom vyjadrení predstavovali nové variabilné úroky hrubé pôžičky okolo 215 miliárd EUR, čo v absolútnom vyjadrení znamenalo prvý nárast (5,6%) od roku 2014.

Najväčšia variabilita za posledné roky bola vo Veľkej Británii, kde do roku 2012 malo variabilných úrokov viac ako 50% hypoték sadzby, ktoré potom klesali. Na druhej strane, v severských krajinách sa variabilné úrokové sadzby od roku 2013 stali populárnejšími a v roku 2019 predstavovali viac ako 40% všetkých variabilných hypoték v EÚ27 a Spojenom kráľovstve.

4.1.1. Rakúsko

Rast hypotekárnych úverov na bývanie pre domácnosti bol v roku 2019 prevažne stabilný. V prvom štvrtroku 2020 nebol v údajoch o úverovej výkonnosti zaznamenaný výrazný vplyv COVID-19. Rast úverov na bývanie domácnostiam sa v prvých mesiacoch tohto roka mierne zrýchlil a v marci 2020 dosiahol v porovnaní s predchádzajúcim rokom 6,0%. Podiel pôžičiek s variabilným úrokom (fixné úrokové obdobie do 1 roka) na nových úverových obchodoch predstavoval v marci 2020 43,2% (v priemere za posledných dvanásť mesiacov), v porovnaní s 42,5% v rovnakom období predchádzajúceho roka. Podiel úverov

na rezidenčné stavby v cudzej mene bol v marci 2020 10,0%, o 1,5 percentuálneho bodu menej ako pred rokom.

Väčšina externého financovania mala formu dlhu. Dlhové financovanie bolo v roku 2019 hlavne dlhodobé (splatnosť nad jeden rok), zatiaľ čo krátkodobé financovanie pokleslo. Takmer všetok čistý nový dlh v roku 2019 bol financovaný z domácich zdrojov a iných nefinančných spoločností, z ktorých každý tvoril zhruba polovicu. Pôžičky rakúskych bánk prispeli takmer polovicou externého financovania nefinančných spoločností v roku 2019. Odvetvia súvisiace s nehnuteľnosťami (stavebníctvo a činnosti v oblasti nehnuteľností) zostali hlavnou hnacou silou dynamiky pôžičiek PFI podnikovému sektoru a na celkovom raste sa podieľali 57%. Pôžičky týmto odvetviam - najmä realitným činnostiam (75% z celkového počtu) - sú hlavne dlhodobé.

Úvery domácnostiam pokračovali v raste až do prvého štvrťroka 2020. V marci 2020 bankové úvery domácnostiam (očistené o reklasifikácie, zmeny ocenenia a kurzové vplyvy) medziročne vzrástli v nominálnom vyjadrení o 4,5%. Kryté dlhopisy hrajú významnú úlohu pri financovaní hypoték, ktoré tvoria asi jednu tretinu z celkového objemu nesplatených.

Bytová politika je zameraná na regulované nájomné bývanie a jeho financovanie. Sektor bývania s obmedzeným ziskom naďalej prekvitá, v roku 2019 bolo dokončených takmer 17 000 bytov (takmer 2 jednotky na 1 000 obyvateľov) a výroba bola prerušená začiatkom roku 2020. Nový trend sa zaznamenal v mestských bytových domoch, keď Viedeň po 20 rokoch oživila výstavbu sociálnych bytov. rokov. Iniciatívy na liberalizáciu súkromných trhov s prenájmom boli odložené. Sociálne bývanie je k dispozícii pre obyvateľov s nízkymi príjmami a je integrované do všeobecného trhu s prenájmom. Financovanie dostupného bývania sa spolieha hlavne na programy dotácií na bývanie spolkových krajín („Wohnbauförderung“), ktoré vynaložili približne 2 000 000 EUR na bývanie. 2,0 mld. EUR na novú výstavbu, rekonštrukcie a príspevky na bývanie v roku 2019. Ostatné nástroje, ako napríklad daňové subvencie, systém minimálneho príjmu a financovanie dotácií na ekologické investície, majú vedľajšiu úlohu.

Financovanie „Wohnbauförderung“ ťaží z úzkej interakcie so systémom bytovej výstavby s obmedzeným ziskom a nástrojmi financovania kapitálového trhu na mieru. Celkovo sú verejné výdavky na bývanie nižšie ako 0,5% HDP, čo je jedna z najnižších v EÚ, ale s pôsobivými výsledkami, pokiaľ ide o množstvo a kvalitu bývania, cenovú dostupnosť a aspekty sociálnej integrácie. Zákon COVID-19 z apríla 2020 obsahoval aj opatrenia v oblasti bytovej politiky, medzi ktoré patril dočasný zákaz vyst'ahovania z dôvodu

neplatenia nájomného alebo pozastavenie trestného stíhania pre neplatenie poplatkov za energie.

Pred dvanástimi rokmi, počas globálnej finančnej krízy, sa sektor LPHA v kombinácii so schémami dotácií na bývanie spolkových krajín ukázal ako tlmič nárazov pre bývanie, stavebný priemysel a sociálnu stabilitu. Zdá sa, že to isté sa stane aj v súčasnej kríze. Bývanie má v politickej agende dobré postavenie. Hlavné piliere bytovej politiky podporujú v zásade všetky politické strany.

4.1.2. Česká republika

Situácia na realitnom trhu sa v roku 2019 nezmenila. Ceny nehnuteľností naďalej rástli (o 9%), aj keď údaje zo začiatku roka naznačovali spomalenie rastu. Hlavná hnacia sila rastu cien zostáva rovnaká - nedostatok nehnuteľností na bývanie z dôvodu nedostatočného počtu začatí a dokončovania bývania, najmä vo vybraných regiónoch, aj keď v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi došlo k zlepšeniu. Najhoršia situácia zostáva v Prahe, kde počet nových domov nesleduje rast počtu obyvateľov.

Chýba jasná bytová stratégia na nasledujúce roky, čo spôsobuje neistotu developerských spoločností. Menšie samosprávy v blízkosti veľkých miest sú pre ľudí pracujúcich v meste čoraz atraktívnejšie a zvyšujú ceny aj v týchto regiónoch, napríklad ceny nehnuteľností vo vybraných regiónoch prevyšovali ceny v Prahe (aj keď z podstatne nižšej základne). Počet transakcií na trhu nehnuteľností stagnoval a zostáva na výrazne nižšej úrovni ako pred 4 - 6 rokmi.

Pretože na trhu je nedostatok rezidenčných nehnuteľností, ľudia čoraz viac vyhľadávajú pozemky (aj bez potrebných sietí) a rekreačné domy a chaty. Ceny ovplyvňuje aj investičný dopyt. Mnoho ľudí si kupuje druhé obydlie ako investičnú príležitosť s očakávaním príjmu z prenájmu. Expanzia Airbnb zvyšuje možnosti krátkodobých prenájmov a stabilného toku nájomníkov.

V roku 2019 sa hypotekárny trh znížil počtom aj objemom predaných hypoték. Konečný medziročný pokles bol o 10%, čo bolo menej, ako sa očakávalo, vzhľadom na pozitívny vývoj v druhej polovici roka, tržby v minulom štvrtroku boli porovnateľné so 4. štvrtkom 2018. Za týmto spomalením boli dva faktory:

Negatívny vplyv regulácie príjmu ukazovateľa (DTI a DSTI) Českej národnej banky (CZ centrálna banka), ktoré vstúpili do platnosti v októbri 2018, ale plne ovplyvnili produkciu až začiatkom roka 2019, a úrokové sadzby, ktoré boli najvyššie na začiatku roka (asi 2,8%), ale

vďaka vývoju financovania sa náklady fondov na konci roka znížili na približne 2,3%. Práve regulácia bola kľúčovým faktorom určujúcim vývoj na hypotekárnom trhu. V roku 2019 existovali účinné stropy pre:

- i) LTV (maximálne 90% pre každú hypotéku plus limit 15% z predaja hypotéky banky sa mohol pohybovať medzi 80% a 90%),
- ii) dlh voči príjmu (DTI) (max. 9) a
- iii) pomer dlhovej služby k príjmu (DSTI) (max. 45%).

Tieto nariadenia spolu s rýchlo rastúcimi cenami nehnuteľností na bývanie sťažovali financovanie bývania. Mnoho spotrebiteľov na splnenie týchto pravidiel použilo ďalší kolaterál a / alebo spoludlžník.

Vďaka silnej ekonomike a pretrvávajúcej dôvere bolo veľa dlžníkov schopných vyhovieť novým predpisom, čo je skutočnosť, ktorá podporuje úroveň vzniku hypotéky. Pozitívne očakávania spotrebiteľov pokračovali aj v 1. štvrtroku 2020 a vyústili do údajov o predaji, ktoré výrazne prevyšovali údaje z 1. štvrtroku 2019.

V roku 2020 sa neočakávali žiadne netrhové iniciatívy, ktoré by mohli zmeniť trh. Avšak v reakcii na COVID-19 bolo zavedených veľa zmien, v apríli 2020 bol limit LTV medzi 80% - 90% zrušený a 5% hypoték bolo umožnené byť nad 90% LTV. Pred zrušením v júni bol limit DTI zrušený a strop DSTI bol zvýšený na 50%. Vláda tiež súhlasila so zrušením dane z prevodu a prechodu nehnuteľností zaplatenej kupujúcim vo výške 4% z hodnoty nehnuteľnosti.

V Česku získavajú financovanie bývania hlavne banky. Banky predstavujú takmer 100% hypotekárneho trhu. Existujú tri retailové banky, a to Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka, ktoré držia spolu viac ako 3/4 objemu nesplatených hypotekárnych úverov v Česku.

Jedno z odporúčaní Českej národnej banky stanovuje maximálnu LTV na 90% a stanovuje, že podiel hypoték s LTV nad 80% by nemal presiahnuť 15% z celkového objemu poskytnutých nových úverov každý z nich štvrtrok. Trh sa riadi týmito odporúčaniami, a preto sa typická hypotéka poskytuje s LTV až do výšky 80%. Rozlišovanie medzi úvermi na bývanie a nerezidenčným úverom: Viac ako 3/4 úverov na bývanie bolo poskytnutých na rezidenčné účely.

Najbežnejším hypotekárnym úverom v roku 2019 bol úver na kúpu domu / bytu zabezpečený financovaným nehnuteľnosťou s dobou fixácie úrokovej sadzby 7 - 10 rokov a splatnosťou 20 - 30 rokov.

: Typické hypotekárne úvery majú splatnosť od 20 do 30 rokov. A odporúčanie Českej národnej banky je neposkytovať pôžičky so splatnosťou presahujúcou 30 rokov. Najbežnejší spôsob financovania hypotekárnych úverov je kombinácia vkladov a krytých dlhopisov.

Dane a poplatky pri kúpe / predaji nehnuteľnosti v Českej republike sú tieto:

- 1) Daň z prevodu a prechodu nehnuteľností (4% z kúpnej ceny)
- 2) Poplatok realitnej kancelárii (asi 3%).

Úroveň (ak existuje) štátnych dotácií na kúpu nehnuteľností na bývanie: Za súčasnej situácie s nízkymi úrokovými sadzbami a všeobecne pozitívnym makroekonomickým vývojom je k dispozícii obmedzené množstvo dotácií.

Daňovo odpočítané zaplatené úroky: Suma zaplatená na úrokoch z hypotéky. úver na financovanie bytových potrieb je možné odpočítať od základu dane z príjmu fyzických osôb, a to až do výšky 300 000 Kč ročne.

Podpora vytvárania sociálneho bývania pre znevýhodnených ľudí z dôvodu ich veku alebo zdravotného stavu.

4.1.3. Dánsko

Ku koncu roka 2019 dosiahli nesplatené hypotekárne úvery od hypotekárnych bánk 2 858 miliárd DKK (asi 383 miliárd EUR), z toho cca. 1 660 miliárd DKK (asi 222 miliárd EUR) bolo určených na bývanie obývané vlastníkami. Okrem toho dosiahli úvery na bývanie pre domácnosti od komerčných retailových bánk 272 mld. DKK (asi 36 mld. EUR). V roku 2019 bol zaznamenaný rast celkového hypotekárneho úveru na úrovni 2,8%, čo je nárast v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi.

Rast hypotekárnych úverov však zostáva mierny a stále oveľa nižší ako v polovici roku 2000, keď miera rastu bola medzi 10% a 17%. Rovnako ako v minulých rokoch sa čoraz viac nových hypoték ustálilo, a nie variabilných sadzieb. Nesplatené hypotekárne úvery vydané hypotekárnymi bankami sa delia na hypotéky s pevnou úrokovou sadzbou (39,5% do konca roka 2019), hypotéky s nastaviteľnou úrokovou sadzbou s limitom úrokovej sadzby (2,4% do konca roka 2019), hypotéky s resetom úroku s úrokom nastaveným na menej ako 1 rok (30,4 % do konca roka 2019) a hypotéky s resetovaním úroku s intervalmi obnovenia úroku nad 1 rok (30,1% do konca roka 2019).

Hrubá pôžičková aktivita hypotekárnych bánk sa od roku 2018 významne zvýšila a v roku 2019 dosiahla historické maximum. Celkové hrubé pôžičky dosiahli 908,6 mld. DKK (asi 122 mld. EUR). Hypotéky na bývanie predstavovali 61,2% z hrubých pôžičiek, čo je o

niečo menej ako v roku 2018. Hrubá pôžičková aktivita sa zvýšila o cca. 90% v porovnaní s rokom 2018. Významný nárast možno vysvetliť hlavne podstatne vyššou úrovňou remortgagingu.

Pôžičky v hodnote 743 miliárd DKK (asi 100 miliárd EUR) boli presunuté v roku 2019, čo je nárast o viac ako 100% od roku 2018. Vysoký stupeň presunu objemu pôžičiek vyplýva z poklesu úrokových sadzieb na najnižšiu úroveň. Mnoho dlžníkov využilo túto možnosť na splatenie hypotekárnych úverov s vyššou úrokovou sadzbou nákupom podkladových dlhopisov na trhu a namiesto toho svoj majetok financovali novým hypotekárnym úverom s nižšou úrokovou sadzbou. 30-ročné hypotéky s pevnou úrokovou sadzbou boli na začiatku roka 2019 vydané s úrokovou sadzbou 1,5%, ktorá sa v priebehu roka znížila na 0,5%, na konci roku 2019 sa zvýšila na 1%.

Hypotéky s úrokovou sadzbou fixovanou na 10 rokov boli vydané s úrokovou sadzbou 0,0% a -0,5%, a tak si dlžníci mohli prvýkrát fixovať úrokovú sadzbu na nulu alebo dokonca -0,5% počas 10 rokov. Úrokové sadzby krátkodobých hypotekárnych úverov boli naďalej nízke a znižovali sa, takže investori dostávali negatívne výnosy z podkladových dlhopisov. Krátkodobá úroková sadzba pre dlžníkov bola v roku 2019 v priemere 0,66%.

Hypotéky s pevnou úrokovou sadzbou (zvyčajne fixné na 30 rokov) predstavovali 76,9% hrubých pôžičiek v roku 2019, čo je nárast o 20 percentuálnych bodov v porovnaní s rokom 2018. Hypotéky s nastaviteľnou úrokovou sadzbou a hypotéky s obnovenou úrokovou sadzbou predstavovali 22,6%, a hypotéky s nastaviteľnou úrokovou sadzbou s úrokovou sadzbou strop predstavoval v roku 2019 0,5% z hrubých pôžičiek.

Aj keď to v roku 2019 nebude mať vplyv na trh s bývaním alebo hypotékami, očakáva sa, že situácia COVID-19 bude mať v roku 2020 a v ďalších rokoch výrazný vplyv na reálnu ekonomiku. COVID-19 však celkovo nebol výrazne ovplyvnený dánsky trh s bytmi a hypotékami. V prvom rade boli dánske hypotekárne banky schopné poskytnúť pôžičky ako obvykle počas výluky v Dánsku.

Financovanie úverov krytými dlhopismi pokračovalo ako zvyčajne, aj keď s dočasným zvýšením úrokových sadzieb. Väčšina majiteľov domov bola navyše schopná splácať svoje pôžičky, pretože veľká časť dánskych domácností nebola uzamknutím finančne ovplyvnená. Jedným z dôvodov boli rôzne stimulačné opatrenia, ktoré vláda zaviedla v súkromnom sektore krátko po ukončení činnosti. Opatrenia ako kompenzácia plátov, kompenzácia strát z obratu pre samostatne zárobkovo činné osoby a termíny odkladu platenia rôznych daní, DPH atď. Obmedzili dopyt po finančnej pomoci zákazníkom zo strany bánk.

Pokiaľ ide o domácnosti vážne postihnuté krízou, tisíce z nich dostali pomoc od svojich bánk. Zatiaľ čo Dánsko nemá verejné programy moratória ani súkromne organizované programy, dánske banky a dánska vláda vydali vzájomné vyhlásenie o zámere, v ktorom uviedli, že pomoc zákazníkom je systémovo zásadná a veľmi potrebná a so záväzkom podporovať klientov bánk v dočasných finančných problémoch z dôvodu COVID-19.

Hypotekárne úvery vydané hypotekárnymi bankami sú financované výhradne prostredníctvom emisie krytých dlhopisov. Ak sa hodnota krycích aktív (nehnutelností) zhoršuje, hypotekárne banky nepretržite poskytujú ďalšie kolaterály. Skladba financovania - pre hlavné časti guľkové dlhopisy alebo splatné dlhopisy na požiadanie - sa neustále upravuje podľa dopytu dlžníka. Dlhopisy sa odpúšťajú a guľkové dlhopisy za pôžičkami s resetom úroku sa refinancujú na konci mesiaca v marci, júni, septembri a decembri.

December je tradične najväčším dátumom refinancovania, avšak nové guľkové dlhopisy neboli emitované s decembrovými splatnosťami za posledné roky, čo rozširuje refinančnú činnosť, a teda refinančné riziko je rovnomernejšie v priebehu celého roka. V decembri 2019 sa najkratšie guľkové dlhopisy so splatnosťou 1 rok predali za úrokovú sadzbu -0,53%. V priebehu roka 2019 boli emitované dlhodobé splatné dlhopisy, ktoré financujú hypotéky s pevnou úrokovou sadzbou, s kupónmi vo výške 2%, 1,5%, 1,0% a 0,5% zodpovedajúcimi úrokovej sadzbe z úverov.

Dánske hypotekárne a komerčné banky plne podporujú prechod na udržateľné hospodárstvo a plne uznávajú úlohu a zodpovednosť finančného sektora pri podpore tohto prechodu. Niekoľko hypotekárnych a komerčných bánk vydalo ekologické dlhopisy, ktoré financujú ekologické aktivity, ako sú energeticky efektívne budovy. A v roku 2019 dánske hypotekárne a komerčné banky financovali ekologické aktíva v hodnote viac ako 400 miliárd DKK (asi 54 miliárd EUR), ktoré sú väčšinou financované nehnuteľnosťami označenými značkou EPC A alebo B. Banky a hypotekárni veritelia sa takisto angažujú vo vyššej miere v dialógy so zákazníkmi o možných energetických vylepšeniach pri výbere financovania nehnuteľnosti.

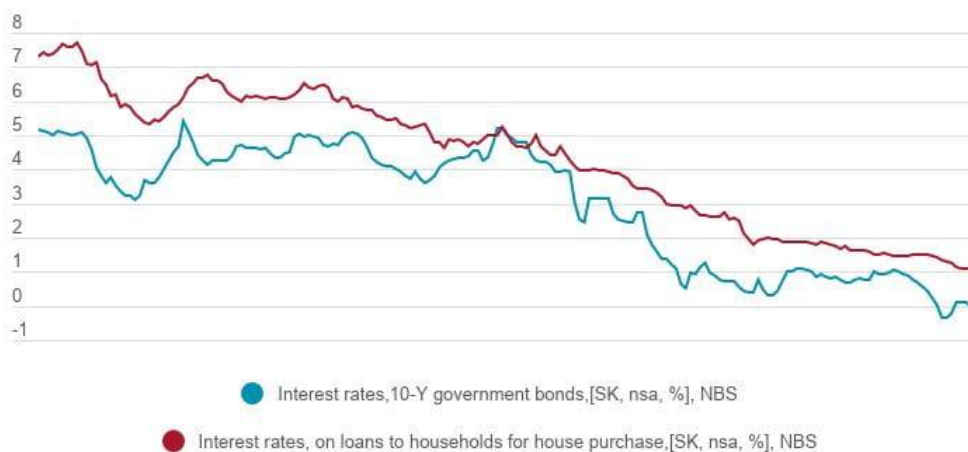
Dánske hypotekárne a komerčné banky sledujú a prispievajú k práci na vývoji taxonómie EÚ, najmä k taxonómii týkajúcej sa budov. Kryté dlhopisy sú jednou z najväčších tried aktív v Európe. Je nevyhnutné úspešne zaradiť triedu aktív do zeleného priestoru aktív, pretože kryté dlhopisy majú schopnosť financovať leví podiel na zelenom prechode.

4.1.4. Slovensko

Priaznivá ekonomická situácia domácností, extrémne nízke úrokové sadzby v dôsledku menovej politiky, konkurencie a relatívne obmedzené ceny domov podporujú rast na hypotekárnom trhu, ktorý patrí medzi tri najrýchlejšie rastúce trhy s úvermi na bývanie v EÚ. Napriek spomaleniu ročného rastu bol 9,7% rast v roku 2019 výrazne vyšší ako priemer eurozóny na úrovni 3,8%. V druhej polovici roka došlo k vysokej refinančnej činnosti. Keď ECB vyhlásila, že jej kľúčová sadzba zostane stabilná dlhšie, miestne banky začali o nových klientov konkurovať agresívnym stanovovaním cien. Takáto konkurencia viedla k poklesu úrokových sadzieb z nových úverov na bývanie z 1,48% v júni na iba 1,10% v decembri. Vo výsledku vzrástol podiel zmien zmlúv (náhrada za interné refinancovanie, keďže v absolútnej väčšine prípadov ide o jednoduché zmeny, ako je nová, nižšia úroková sadzba) na novo poskytovaných úveroch na bývanie z 15% v roku 2018 na 35 % v druhej polovici roku 2019.

Graf č. 3 Výnos štátnych dlhopisov vs úroková miera z úverov

Chart of the Week: 10-Year Government Bond Yield Versus Interest Rate on Loans to Households for House Purchase in Slovakia (January 2004 to March 2020)



Source: National Bank of Slovakia

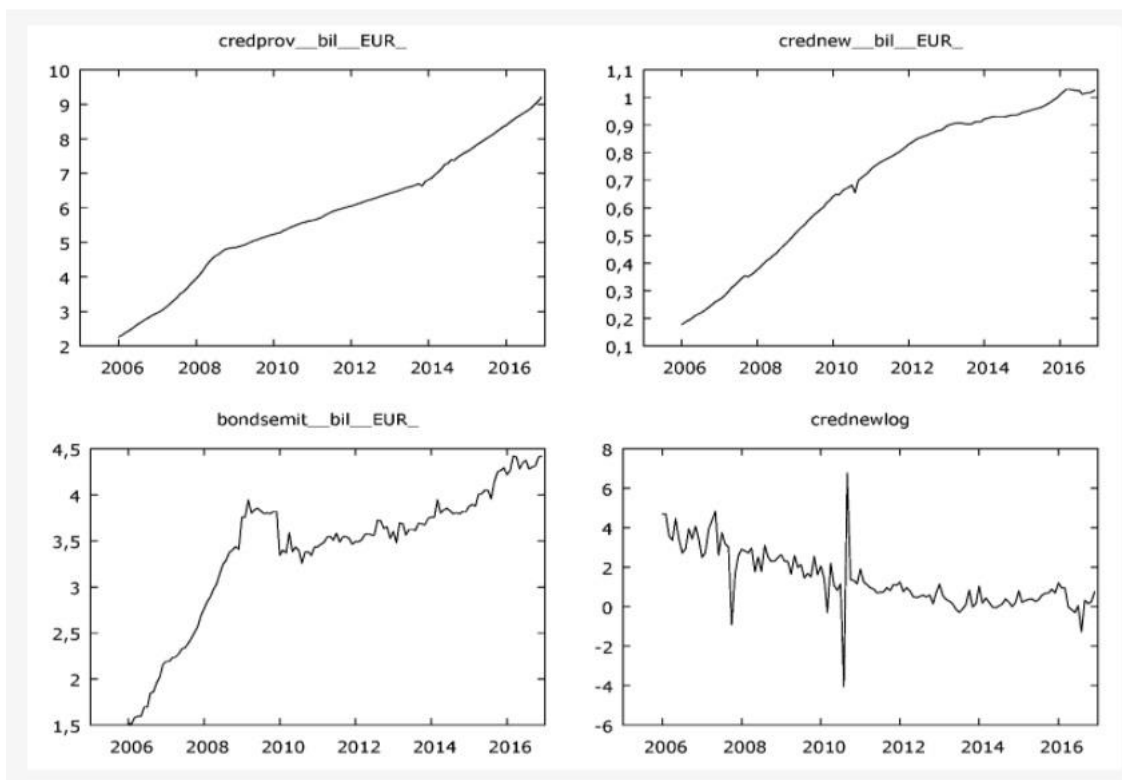


Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov Cushman a wakenfield (2021)

Na trhu dominuje relatívne krátke fixné obdobie a priemerná doba splatnosti bola okolo 25 rokov. Viac ako 90% nových hypoték malo sadzbu pevne stanovenú na 1 - 5 rokov, pričom väčšina žiadateľov sa rozhodla pre 3 alebo 5 rokov. Hypotéky s pohyblivou úrokovou sadzbou prakticky neexistujú. Takmer polovica nových úverov na bývanie (objemovo) bola v roku 2019 poskytnutá s maximálnou možnou splatnosťou 30 rokov a len niečo viac ako 20% si zvolilo splatnosť 20 rokov alebo menej.

Objem zlyhaných úverov na bývanie zostal nemenný, čo v kombinácii s rýchlym rastom celkových úverov malo za následok postupný pokles pomeru NPL. Jednou z výrazných črt slovenského hypotekárneho trhu je vysoký podiel nových úverov sprostredkovaných prostredníctvom finančných poradcov. V roku 2019 bolo prostredníctvom takejto externej predajnej siete sprostredkovaných niečo menej ako 62% z celkového objemu. Národná banka Slovenska (NBS) považuje sprostredkované pôžičky za trochu rizikovejšie a sprostredkovateľov považuje za príliš agresívnych, čo klientov tlačí na limity zadlženosti.

Graf č. 4 Objem „credprov“ = poskytnutých úverov, „crednew“ = nových úverov, „bondsemit“ = výška vydaných dlhopisov, „crednewlog“ = logaritmus poskytnutých pôžičiek.



Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov z NBS (2018)

Vďaka makroprudenciálnym opatreniam NBS sa priemerný pomer pôžičky k hodnote (LTV) znížil z viac ako 75% v roku 2018 na niečo menej ako 73% v roku 2019, ale zostáva v eurozóne na hornom konci. Súčasťou opatrení bolo zníženie podielu nových úverov, ktoré môžu mať pomer LTV medzi 80% a 90% až 20% novej produkcie, a zákaz nových úverov s LTV vyššou ako 90%.

Dôvodom uvádzaným NBS bol relatívne zvýšený podiel rizikových dlžníkov, nadmerný rast zadlženia domácností a riziko poklesu cien nehnuteľností. Ďalšími opatreniami na boj proti týmto rizikám, ktoré v súčasnosti platia, sú limity pomeru dlhu k príjmom (DTI) a pomeru dlhu k príjmom (DSTI). Prvý bol nastavený na 8 v polovici roku 2018. Posledne uvedená je definovaná ako minimálna rezerva, ktorú je potrebné ponechať stranou od mesačného čistého príjmu po odpočítaní splátok dlhu a minimálnych životných nákladov. Rezerva musela byť v roku 2019 minimálne 20%.

Na konci roku 2019 NBS oznámila ďalšie sprísnenie limitu DSTI platného už v januári 2020. Krátke oznamovacie obdobie medzi oznámením a dátumom účinnosti malo zabrániť predzásobeniu, keďže trh zažil tesne predtým, ako nadobudlo účinnosť predchádzajúce sprísnenie. Pandémia COVID-19 bude mať nepochybne dopad na mnohé oblasti hospodárstva.

Aj keď prvé údaje naznačujú, že pôžičky na bývanie boli počas výluky zasiahnuté len mierne, a to aj vďaka platobnému moratóriu, ktoré malo približne 10% mieru účasti. Moratórium poskytuje úľavu (na žiadosť dlžníka) od splátok úveru a úrokov až po dobu 9 mesiacov. Ceny nehnuteľností v 2. štvrtroku 2020 naďalej prudko rástli a zdá sa, že prorastové faktory prevažujú nad poklesom ekonomického rastu.

Vklady sú pre banky jedným hlavným zdrojom a pre stavebné sporiteľne jediným zdrojom financovania ich aktivít na hypotekárnom trhu. Krátkodobé vklady a bežné účty naďalej ponúkajú stabilný a nízkonákladový zdroj financovania pre banky a stavebné sporiteľne. Banky taktiež financujú pôžičkové aktivity prostredníctvom emisie krytých dlhopisov. Kryté dlhopisy sú atraktívnym nástrojom financovania pre slovenské banky, pretože pre banky sú zvyčajne v priemere lacnejšie ako senior nezabezpečené dlhopisy v Európe.

Je to preto, lebo sú kryté aktívami, vysoko hodnotené (trojnásobné A alebo mierne nižšie, v závislosti od skutočnej nadmernej kolateralizácie), a preto ich investori vnímajú ako nižšie riziko. Nový moderný zákon o krytých dlhopisoch platí od januára 2018 a odvtedy slovenské banky vydali až 5 miliárd EUR z nových krytých dlhopisov

5 Diskusia

V diskusii sa budeme zaoberať zodpovedaním na otázku do akej miery vypuknutie epidémie Covid-19 ovplyvnilo hypotekárne trhy v Európy.

Vypuknutie epidémie COVID-19 má zničujúci vplyv na ekonomiky a spoločnosti na celom svete. Vlády zaviedli obmedzujúce opatrenia na začiatku pandémie s cieľom obmedziť šírenie vírusu a odstaviť časti ekonomiky. Cestovanie a pohostenie, cestovný ruch, maloobchod, nepodstatné stavebné práce a ďalšie činnosti, ktoré zahŕňajú priamy kontakt medzi zákazníkmi a poskytovateľmi služieb, tvoria v krajinách OECD v priemere 30 - 40% HDP a boli vážne postihnuté (OECD, 2020a).

Menové orgány, ktoré dopĺňajú vládne opatrenia, zohrávajú dôležitú úlohu pri predchádzaní tomu, aby sa z tejto sociálnej a hospodárskej krízy stala aj finančná. Centrálné banky poskytli likviditu a zabezpečili kontinuitu úverov prostredníctvom znižovania úrokových sadzieb, nákupu aktív a cielených zásahov do trhových segmentov vo finančnej núdzi.

Centrálné banky v pozadí najpoužívanejších mien sveta prijali na začiatku pandémie rozhodné opatrenia vrátane rozšírenia nákupu aktív, pôžičiek a operácií na voľnom trhu. Ich kroky fungovali na upokojenie trhov a poskytnutie priestoru finančnému sektoru, kým sa reálna ekonomika nezačne zotavovať.

Vo svojej úlohe poskytovateľa likvidity pre svetové rezervné meny zaviedli dvojstranné a ďalšie swapové dohody, ktoré majú zabrániť narušeniu globálnych kapitálových tokov.

Centrálné banky rozvíjajúcich sa trhov tiež začali experimentovať s nekonvenčnými opatreniami, ako je kvantitatívne uvoľňovanie, na podporu svojich domácich ekonomík.

Hypotekárny úver patrí medzi jeden z najstarších bankových produktov. V súčasnosti predstavuje rýchlo sa rozvíjajúce odvetvie bankových úverových operácií. Spravidla sa vyznačuje buď financovaním kapitálového projektu (ako pri kúpe domu) alebo vydávaním a predajom hypotekárnych záložných listov inštitucionálnymi investormi na kapitálových trhoch. V roku 2008 problémy s hypotékami prispeli k finančnej kríze. Odvtedy boli hypotekárne trhy v Európe fragmentované. To už vidno na rôznych úrokových sadzbách hypoték na celom kontinente.

Napríklad úroková sadzba hypotéky v Taliansku dosiahla v roku 2016 hodnotu 2,33 percenta, zatiaľ čo Maďarsko malo podstatne vyššiu úrokovú sadzbu 4,89 percenta. Stručne povedané, každá európska krajina má v oblasti hypotekárneho financovania svoju vlastnú

dynamiku. Veľkosť a dôležitosť hypotekárnych úverov v európskych krajinách sa výrazne líšia, pretože existuje veľa rozdielov v oblasti daní, pravidiel ochrany spotrebiteľa a rôznych spôsobov poskytovania hypotekárnych úverov. Krajiny ako Írsko, Portugalsko a Španielsko sa pokúsili deregulovať svoje celkové vynikajúce úvery na bývanie, zatiaľ čo objem hypotekárnych aktivít sa výrazne zvýšil v krajinách ako Belgicko, Francúzsko a Švédsko. Napríklad v prvom štvrtroku 2016 dosiahol celkový objem nesplatených hypotekárnych úverov na bývanie v Nemecku približne 1,284 miliardy eur. Iba Spojené kráľovstvo dosiahlo vyššiu hodnotu ako Nemecko.

Hypotekárny trh v Dánsku však trochu stagnoval. Väčšina európskych krajín vykazuje rastúce ceny nehnuteľností, čo znamená aktívny trh založený na zlepšovaní ekonomických podmienok v celej EÚ spojený s obmedzenou ponukou a vysokým dopytom. Napríklad medzi začiatkom roku 2014 a koncom roka 2015 patrili medzi krajiny, ktoré zaznamenali nárast cien nehnuteľností na bývanie, Rumunsko a Portugalsko, zatiaľ čo ceny v Slovensku a Taliansku klesali.

Tento vývoj ďalej podporuje menová politika Európskej centrálnej banky (ECB), pretože jej politika umelo nízkych úrokových sadzieb vedie k lacným úverom. V dôsledku toho, ako klesali úrokové sadzby, boli hypotéky s počiatočnou fixáciou úrokovej sadzby čoraz populárnejšie, napríklad v Holandsku.

Posledným vývojom je využívanie skupinového financovania na získavanie peňazí. Zahŕňa to investície alebo požičanie relatívne malého množstva peňazí veľkou skupinou investorov súkromným osobám alebo spoločnostiam a zvyčajne sa to deje prostredníctvom online platformy. Veľkosť trhu alternatívnych metód financovania v Európe dosiahla od roku 2015 veľkosť približne 5,4 miliárd EUR. Skupinové financovanie nehnuteľnosti prostredníctvom webovej stránky typu peer-to-peer je zatiaľ možné a mohlo by v európskej hypotéke hrať rozhodujúcu úlohu. Údaje z prieskumov z roku 2017 skutočne ukázali, že približne 53 percent respondentov, odborníkov z odvetvia, očakávalo v tom čase mierne zvýšenie dlhového financovania investícií do nehnuteľností pochádzajúcich z alternatívnych úverových platforiem.

V roku 2020 hypotekárne úrokové sadzby v Európe klesli na rekordne nízke hodnoty, keď sa krajiny vyrovnávali s ekonomickými dopadmi krízy vyvolanej koronavírusom (COVID-19). Vo Fínsku, Dánsku a Portugalsku bola priemerná úroková sadzba hypotéky nižšia ako jedno percento. Nižšie sadzby sú pre finančne zdatných. Hypotekárne úrokové sadzby majú v severských krajinách tendenciu byť nižšie kvôli finančnej stabilite a spoľahlivosti jej dlžníkov.

Medzi ďalšie faktory, ktoré ovplyvňujú úrokové sadzby hypotéky, patrí inflácia, ekonomický rast, menová politika, trh dlhopisov a celkové podmienky trhu s nehnuteľnosťami. Stabilnejšie trhy majú tiež zvyčajne vyššie priemerné ceny. Francúzsko, Rakúsko, Spojené kráľovstvo a Nemecko majú jedny z najvyšších cien nových bytov v Európe. Väčšie ekonomiky vykazujú stabilitu. Veľkosť ekonomiky krajiny koreluje so stabilitou úrokov platených z hypotéky. Krajiny ako Nemecko zaznamenali úrokové sadzby pod úrovňou troch percent už viac ako päť rokov. K tretiemu štvrtroku 2020 mali úrokové hypotekárne úroky pod dvoma percentami všetky Nemecko, Španielsko a Taliansko.

Kríza ovplyvňuje sektor nehnuteľností viacerými spôsobmi. Ekonomické spomalenie vytvára finančné ťažkosti pre nájomcov a držiteľov hypoték v obytných aj komerčných nehnuteľnostiach. Prenajímateľov zasa napáda tolerancia splácania bytového a komerčného nájomného a zlyhania v podnikaní. Pokles cestovného ruchu je obzvlášť ťažko zasiahnutý v segmente krátkodobých prenájmov. Banky a inštitúcie na financovanie bývania, ktoré majú v portfóliách vysoký podiel úverov na bývanie, sú vystavené akumulácii zlyhaných úverov. Stavebná činnosť sa zároveň len začína zotavovať z výluk a spomalenia dopytu. Ceny nehnuteľností sa upravujú tam, kde je aktivita stále znížená, ale očakáva sa, že sa udržia tam, kde je nízka zásoba domov na predaj a kvôli rekordne nízkym hypotekárnym úrokom. Vysokofrekvenčné ukazovatele poukazujú na prudký pokles aktivity a sentimentu v realitnom sektore, po ktorom nasledujú určité známky oživenia, keďže začiatkom roka sa zrušilo prísne obmedzenie (obrázok 2; OECD, 2020c).

Pandémia zhoršuje už existujúce výzvy týkajúce sa dostupnosti bývania. Výdavky na bývanie tvoria v krajinách OECD v priemere asi tretinu príjmu domácností, vrátane platieb nájomného a hypotéky (Causa et al, 2019).

Aj v krajinách so silnými bezpečnostnými sieťami sa už veľa domácností usilovne snažilo splniť svoje povinnosti týkajúce sa bývania a teraz čelia riziku materiálnej deprivácie. Niekoľko zraniteľných domácností, najmä tých s nízkym príjmom, navyše žije v preplnených obydliach. To sťažuje presadzovanie opatrení na dištancovanie, zadržiavanie a uväznenie, okrem diaľkovej školskej dochádzky pre deti a teleworkingu pre rodičov.

Nekvalitné bývanie je ďalším dlhodobým problémom, ktorému čelí veľa zraniteľných domácností. Napríklad zlá energetická účinnosť vedie k vysokým nákladom na energiu, čo zhoršuje hospodárske prostredie pre domácnosti s nízkym príjmom a zhoršuje ich blahobyt.

ZÁVER

Rozdielne predpovede čiastočne odrážajú veľkosť zásahu pandémie do ekonomík a na trhy práce. Vládna podpora pre dlžníkov, zhovievavosť veriteľov a dostupnosť lacného hypotekárneho úveru obsahovali dopad pandémie v roku 2020, pričom na piatich európskych trhoch bude zaznamenaný rast cien najmenej o 5%. Oneskorený nárast straty pracovných miest však bude mať na ceny budúci rok negatívny dopad - trend, ktorý je zrejmý už v Španielsku, kde predpokladáme najväčší kumulatívny pokles cien v období rokov 2020 - 2021. Znížený cestovný ruch vytvorí tlak na dopyt investorov v pobrežnom Španielsku a rôznych centrách miest v Európe. Naše predpovede pre Veľkú Britániu a Írsko predpokladajú, že EÚ a Spojené kráľovstvo nedosiahnu dohodu o voľnom obchode do konca roku 2020. Nedoplatky sa zvýšia v roku 2021, ale rozšírenie niektorých podporných opatrení dlžníka, nízke úrokové sadzby a štedré európske sociálne dávky budú pokračovať. zmierniť dlžníkov z ťažkej ekonomickej dislokácie. Prísnejšie štandardy pôvodu tiež znamenajú, že nedoplatky všeobecne vrcholia hlboko pod úrovňami zaznamenanými počas globálnej finančnej krízy a krízy eurozóny.

Mnoho európskych dlžníkov má hypotéky s variabilnou úrokovou sadzbou viazané na referenčné hodnoty úrokovej sadzby.

Väčšina európskych krajín vykazuje rastúce ceny nehnuteľností, čo znamená aktívny trh založený na zlepšovaní ekonomických podmienok v celej EÚ spojený s obmedzenou ponukou a vysokým dopytom. Napríklad medzi začiatkom roku 2014 a koncom roka 2015 patrili medzi krajiny, ktoré zaznamenali nárast cien nehnuteľností na bývanie, Rumunsko a Portugalsko, zatiaľ čo ceny v Slovensku a Taliansku klesali. Tento vývoj ďalej podporuje menová politika Európskej centrálnej banky (ECB), pretože jej politika umelo nízkych úrokových sadzieb vedie k lacným úverom. V dôsledku toho, ako klesali úrokové sadzby, boli hypotéky s počiatočnou fixáciou úrokovej sadzby čoraz populárnejšie, napríklad v Holandsku.

Výskyt ochorenia COVID-19 výrazne ovplyvnil hypotekárny trh mnohými spôsobmi. V tomto roku sme boli svedkami viacerých obmedzení a nariadení od štátu. Postupné zatváranie rôznych prevádzok z rôznych sektorov malo veľký vplyv na schvaľovanie úverov. Financovanie kúpy rezidenčných nehnuteľností je významne previazané s poskytovaním hypotekárnych úverov. Banky sú v tomto smere opatrnejšie ako na poli projektového financovania, tak aj pri hypotekárnom financovaní. Vývoj úrokových

sadzieb na hypotekárnych úveroch mal aj v roku 2020 klesajúcu tendenciu. Vo viacerých bankách na Slovensku klesali úrokové sadzby pod 1 % p. a., čím sme sa dostali na historické minimá.

ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

Knižné zdroje:

1. BABČÁK, V. 2012: Finančné právo na Slovensku a v EÚ. Eurokódex. ISBN: 9788089447862 s. 832
2. CÁR, M. 2016. Realitný cyklus na Slovensku a jeho špecifiká. NBS. Makroekonomické otázky. ročník 24, 3/2016.
3. DULÁKOVÁ, D. 2018. Krátkodobý nájom bytu a súvisiace otázky. Wolters Kluwer. 160 s. ISBN9788081689390.
4. CHOVANCOVÁ, B. et al. 2006. Finančný trh- nástroje, transakcie, inštitúcie. 1. vyd. Bratislava : Iura Edition, 2006. 612 s. ISBN 80-8078-089-7
5. KAŠOVÁ, J. et al. 2012. Výchova k finanční gramotnosti: pro 2. stupeň ZŠ a odpovídající ročníky víceletých gymnázií. Plzeň: Fraus, 2012. ISBN 978-80-7238-107-4. 2.
6. KŘEČEK, S. 2014. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1. 5.
7. KUDA, F. 2010. Bydlení v regionech. Praha: Professional Publishing, 2010. 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3
8. KUTA, V. 2018. Bydlení v souvislostech: vybrané kapitoly. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 2018. ISBN 978-80-248-4237-0. 6.
9. LISÝ, J. et al. 2010. Stručný přehľad dejín ekonomických teórií. 1. vyd. Bratislava : Iura Edition, 2010. 96 s. ISBN 978-80-8078-323-5
10. LUKÁŠ, V et al. 2014. Stavební spoření a stavební spořitelny. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7
11. MEDVEĎ, J. et al. 2012. Banky, teória a prax. Bratislava : Sprint 2, 2012. 574 s. ISBN 978-80-89393-73-2
12. MIKESZOVÁ, M. 2018. Vlastní bydlení jako finanční bonus k důchodu. Praha: Sociologické nakladatelství. AV ČR, 2018. 165 s. ISBN 978-80-7419-279-1.

13. POLÁKOVÁ, O. 2006. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. 292 s. ISBN 80-86929-03-5.
14. POLOUČEK, S. et al. 2010. Peniaze, banky, finančné trhy. Bratislava : Iura Edition, 2010. 476 s. ISBN 97-880-8078-3051
15. RENTKOVÁ, K. 2019. Housing Policy in Slovakia. IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering 603.
16. REVENDA, Z. et al. 2012. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5. vyd. Praha : Management Press, 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6
17. SIVÁK, R. 2015. Teória a politika rizika vo financiách a v bankovníctve. 448 s. ISBN: 9788089710195.
18. SKOŘEPA, M. 2008. Finanční a ekonomická gramotnost pro základní školy a víceletá gymnázia: výchova k občanství : stát a hospodářství. Praha: Scientia. ISBN 978-80-86960-41-8. 10.
19. SYROVÝ, P. 2009.. Financování vlastního bydlení. 2009. 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2000-2009.. ISBN 978-80-247-2388-4.
20. ŠEVČÍK, P. 2013. Factors affecting the housing value. Zborník vědeckých prací Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava číslo 1, rok 2013, ročník XIII, řada stavební článek č. 9.
21. ŠPIRKOVÁ, D. 2009. Bývanie a bytová politika Vývoj, determinanty rozvoja bývania a nové prístupy v nájomnej bytovej politike na Slovensku. STU. ISBN: 9788022731737. s 191.
22. ŠPIRKOVÁ, D. 2018. Housing Policy in the Slovak Republic.
23. WALISZEWSKI, K. 2015. Requirements for intermediaries and advisors in the area of mortgages resulting from Mortgage Credit Directive: Implications for Poland, e-Finanse: Financial Internet Quarterly, ISSN 1734-039X, University of Information Technology and Management, Rzeszów, Vol. 11, Iss. 2, pp. 18-31.
24. ZÁKON 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov
25. ŽUFFOVÁ, A. et al. 2015. O alternatívnych formách financovania bývania. FOR FIN, Odborný mesačník pre financie a investovanie, Bratislava, Fin Star 2015, ISSN 1339-5416.

Internetové zdroje:

1. Cushman & Wakefield. 2020. <https://www.cushmanwakefield.com/sk-sk/slovakia/insights>
2. FININFO. 2020. <http://www.fininfo.sk/sk/financne-produkty/bankovnictvo/sporenie-formou-stavebneho-sporenia>
3. MANAGEMENT MANIA. 2020. <https://managementmania.com/sk/uver-credit>
4. MFSR. 2020. <https://www.mfsr.sk/en/finance/financial-market/financial-consumers-protection/housing-loans/>
5. NBS. 2020 https://www.nbs.sk/sk/informacie-pre-media/tlacove-spravy/detail-spravy/_na-slovensku-dominuje-naviazanie-hypotek-domacnosti-na-fixnu-sadzbu
6. Slovenský zväz bytových družstiev. “Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020”. Available from: <http://www.szbd.sk/sk/o-zvaze/aktuality/koncepcia-statnej-bytovej-politiky-do-roku2020>
7. Statista. 2020. <https://www.statista.com/studies-and-reports/>