Zadlžovanie domácností

Štefan Rychtárik
Národná banka Slovenska

Rast úverov domácnostiam je aktuálne najvýznamnejším trendom v slovenskom bankovom sektore. Jeho celkový význam je však väčší, ako sa na prvý pohľad zdá. Dôležitá je najmä skutočnosť, že najväčší rast zaznamenávajú úvery s veľmi dlhou splatnosťou. Preto aj pri prípadnom spomalení rastu úverov sa bude jeho vplyv na banky, domácnosti či celú ekonomiku prejavovať ešte veľmi dlho. V tejto súvislosti je prospešné pokúsiť sa odpovedať na niektoré otázky týkajúce sa kvantitatívnej, ako aj kvalitatívnej stránky tohto fenoménu.

Aký významný je rast úverov domácnostiam?

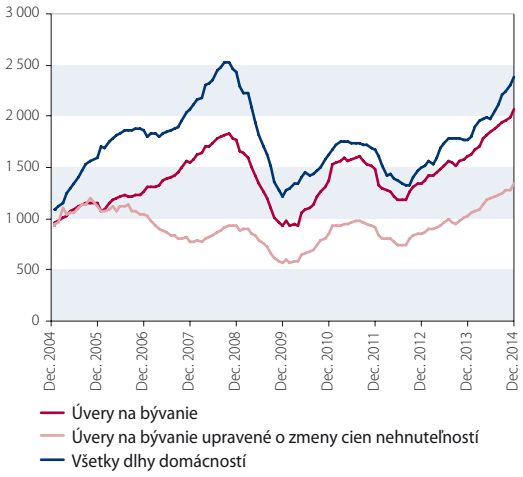
Význam alebo veľkosť určitého trendu sa najjednoduchšie hodnotí v porovnaní s vlastnou históriou, s inými krajinami alebo s vybranými fundamentmi. Vývoj úverov domácnostiam počas roka 2014 bol bezprecedentný vo všetkých troch porovnaniach.

V prvom rade išlo o historicky najvýznamnejšiu dynamiku úverov na bývanie. Medziročná zmena stavu úverov na bývanie, teda objem, o ktorý medziročne vzrástol tento typ dlhu, bola vyššia ako počas predkrízových rokov 2007 a 2008. Toto prvenstvo patrí úverom na bývanie aj v prípade, že ich upravíme o zmeny v cenách nehnuteľností. Ak teda úvery na bývanie v rokoch 2005 až 2008 rástli aj v súvislosti s rastom cien nehnuteľností, dnes sa objem úverov na bývanie zvyšuje ešte výraznejšie aj napriek tomu, že na kúpu toho istého bytu už postačuje výrazne menší úver (graf 1). Celkový rast všetkých dlhov domácností (vrátane lízingu a splátkového predaja) bol v roku 2014 síce o niečo nižší ako v roku 2008, ale tento rozdiel je spôsobený dlhmi inými, ako sú úvery na bývanie, ktoré majú tradične kratšiu splatnosť. Tie síce v roku 2008 rástli rýchlejšie ako v roku 2014, ale ich dosah na zadlženosť domácností je limitovaný práve ich splatnosťou. Celkovo teda zažívame obdobie najrýchlejšieho zadlžovania domácností s dlhodobým efektom.

Po druhé, rast dlhov domácností je výnimočný aj v porovnaní s ostatným štátmi EÚ. Neplatí to však len v porovnaní s výrazne zadlženou západnou Európou. Rast úverov na Slovensku je rýchlejší aj v porovnaní s krajinami strednej a východnej Európy, ktorých zadlženosť je na podobnej úrovni ako na Slovensku. Priemerný rast úverov v roku 2014 bol na Slovensku vôbec najvyšší v rámci celej Európskej únie. Navyše sa v tomto období ešte zväčšil rozdiel medzi Slovenskom a mediánom krajín strednej a východnej Európy.

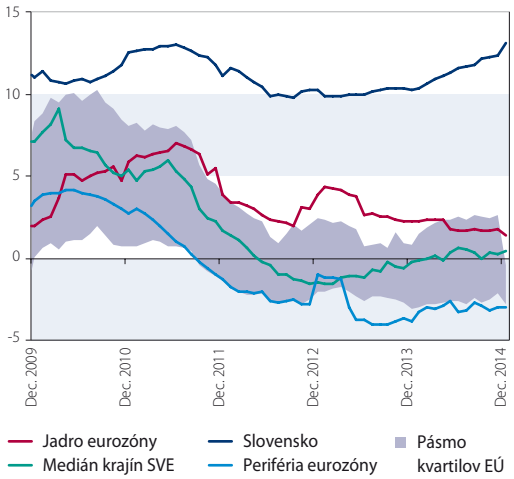
Po tretie, rast úverov domácnostiam bol v posledných rokoch významný aj vo vzťahu k hrubému domácemu produktu, respektíve k jeho komponentom, akým je aj konečná spotreba domácností. Z hľadiska podielu dlhov domácností na ich konečnej spotrebe patrí Slovensko stále medzi najmenej zadlžené ekonomiky Európskej únie. Rozšírený argument, že pri nízkej zadlženosti je rýchly rast dlhov bežný (tzv. efekt dobiehania) celkom neplatí, lebo v období rokov 2009 až 2014 podiel dlhov domácností na ich konečnej spotrebe klesol takmer v polovici krajín vrátane tých najmenej zadlžených. Na druhej strane Slovensko

Graf 1 Medziročná zmena objemu úverov na Slovensku



Zdroj: NBS.

Graf 2 Medziročný rast úverov v EÚ



Zdroj: ECB.

zaznamenalo najvyšší rast podielu dlhu na konečnej spotrebe, ktorý násobne prevýšil ostatné európske krajiny.

Čo môžeme považovať za hlavné dôvody?

Dôvody rastu úverov sú vždy tak na strane dlžníkov, ako aj na strane veriteľov. Dôležitým faktorom pre domácnosti je kombinácia stabilných cien nehnuteľností, rastúcich miezd a klesajúcich úrokových sadzieb, čo vedie k relatívne vysokej dostupnosti bývania. Rozdielom v porovnaní s minulým rokom je zlepšenie celkovej situácie na trhu práce, ktoré zvyšuje nielen kapacitu, ale aj ochotu domácností podstúpiť riziko zadlženia sa. Významným faktorom je pokles úrokových sadzieb, ktorý bol na Slovenku najväčší v rámci celej eurozóny (graf 5). Takáto dynamika úrokových sadzieb znižuje mesačnú splátku a umožňuje kvalifikovať sa na úver čoraz väčšiemu množstvu klientov vrátane nízkopríjmových skupín. Toto obdobie je však špecifické aj pre lokálne banky. Pokles úrokových sadzieb znižuje úrokové príjmy, a preto je prirodzenou snahou bánk zvýšiť objem poskytovaných úverov. V praxi to môže znamenať uvoľňovanie úverových štandardov najmä pri navyšovaní existujúcich úverov alebo predlžovanie splatností úverov. Celkovo platí, že európsky trend vyššieho rizikového apetítu vyvolaný prostredím nízkych úrokových sadzieb sa na Slovensku prejavil najmä na trhu úverov domácnostiam. Posledným typickým faktorom rastu dlhu domácností je štátna politika v oblasti bývania. V našom prípade rastie zadlženosť domácností aj vplyvom bonifikácie úrokových sadzieb.

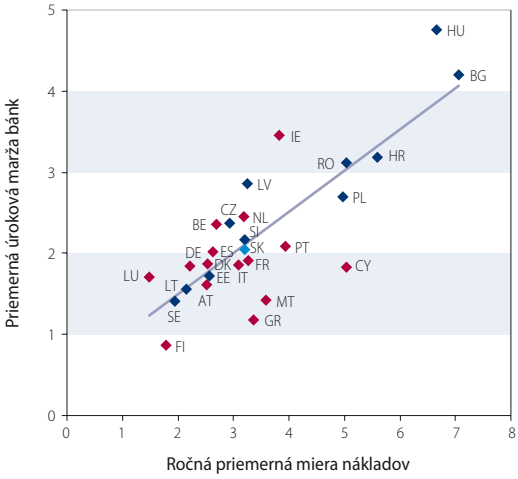
Ako je to s úrokovými sadzbami a maržami?

Slovensko bolo dlho krajinou s najvyššou úrokovou sadzbou na úvery domácnostiam v eurozóne. Jej prudký pokles (predovšetkým počas roka 2014) posunul náš trh blízko k úrovni krajín, ako je Holandsko alebo Francúzsko. Podobné platí pre úrokové marže v segmente domácností, ktoré sú dnes pod priemerom Európskej únie (graf 4). V tomto kontexte je slovenský (a aj český alebo poľský) trh úverov domácnostiam zaujímavý pre zahraničné banky. Na jednej strane je považovaný za stabilnejší ako vo väčšine ostaných krajín strednej a východnej Európy a na druhej strane je dostatočne dynamický, aby produkoval dostatočný objem dlhu generujúceho úrokové príjmy.

Aké riziká prináša refinancovanie s navýšením?

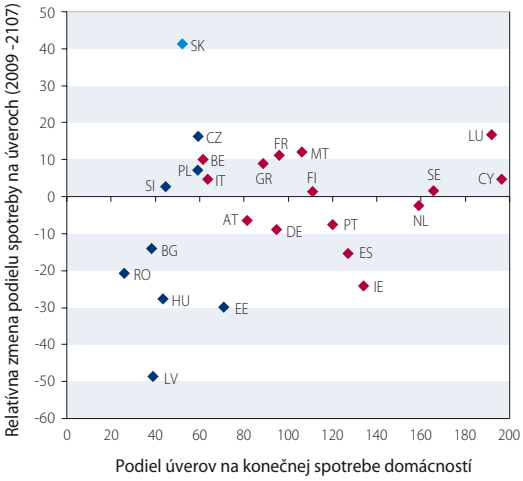
V poslednom roku zažil slovenský trh úverov na bývanie najvýznamnejší pokles úrokových sadzieb a ročnej percentuálnej miery nákladov v histórii. Zároveň išlo o najvýznamnejší pokles v rámci Európskej únie (graf 5). Klesajúce úrokové sadzby zvyčajne prinášajú výhody pre tých dlžníkov, ktorí majú kratšiu fixáciu úrokovej sadzby.

Graf 4 Úrokové sadzby na úvery a marže v segmente domácností



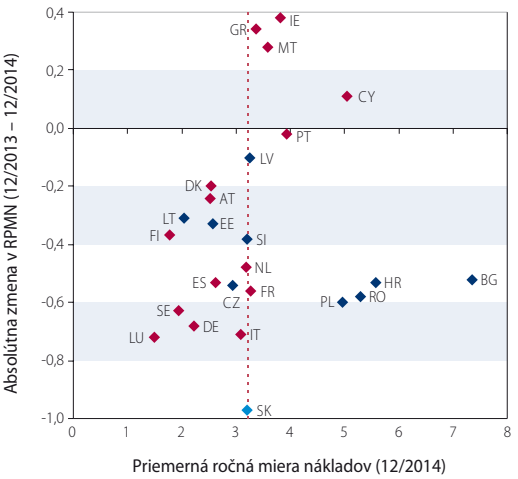
Zdroj: ECB.

Graf 3 Úvery domácnostiam a konečná spotreba domácností



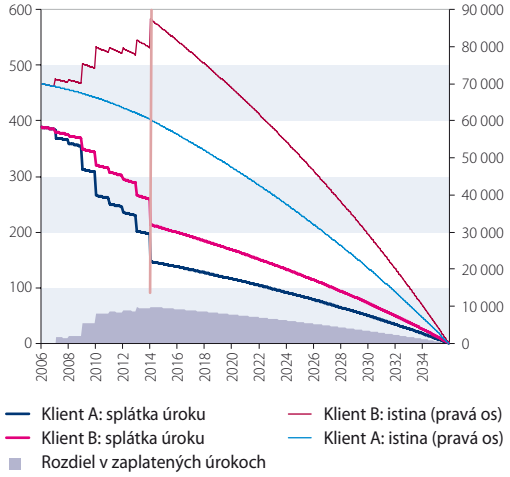
Zdroj: Eurostat.

Graf 5 Ročná percentuálna miera nákladov pri úveroch domácnostiam a jej zmena



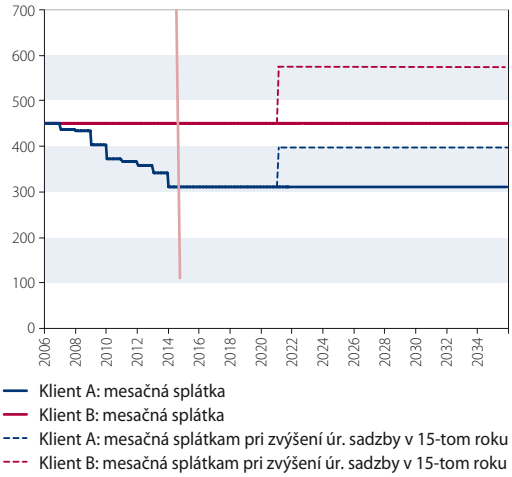
Zdroj: ECB.

Graf 6 Navyšovanie úveru: dopad na zaplatené úroky



Zdroj: Výpočty autora.

Graf 7 Navyšovanie úveru: dopad na výšku splátky pri zvýšení úrokovej sadzby



Zdroj: Výpočty autora.

Umožňujú im splácať ten istý dlh s nižšou mesačnou splátkou. Alebo nižšie úrokové sadzby umožňujú nezmenenou splátkou obsluhovať vyšší dlh. Práve využitie efektu poklesu úrokovej sadzby na navýšenie existujúceho dlhu pri zachovaní mesačnej splátky sa v ostatných rokoch stalo bežnou praxou. Na jednej strane klient, ktorý bol s výškou mesačnej splátky úveru spokojný, získal navyše voľné prostriedky bez zjavných dodatočných nákladov. Na druhej strane financujúca banka získala nového klienta (alebo si ponechala svojho klienta) s dobrou históriou splácania, pričom dosiahla zvýšenie objemu úverov potrebného na generovanie úrokových príjmov.

Situáciu môžeme ilustrovať na príklade dvoch klientov s identickým počiatočným úverom (70 000 €) získaným v roku 2006 pri vtedajšej priemernej úrokovej sadzbe 6,7 % s ročnou fixáciou úrokovej sadzby, so splatnosťou 30 rokov a teda s mesačnou splátkou 450 €. Rozdiel medzi klientmi je len v ich reakcii na pokles úrokovej sadzby, ktorého sme boli svedkami v rokoch 2006 až 2014. V tomto období klient A štandardne splácal úver a pokles trhových úrokových sadzieb sa mu každý rok prejavil v poklese mesačnej splátky. Klient B využil každoročný pokles trhových úrokových sadzieb na získanie dodatočných peňazí pri nezmenenej mesačnej splátke. V januári 2015 bola teda situácia klientov odlišná. Klientovi A klesla mesačná splátka na 311 € a z pôvodných 70 000 € mu zostávalo splatiť ešte niečo vyše 60 000 €. Klientovi B sa v rokoch 2006 až 2014 postupne podarilo načerpať až 28 800 €. Jeho splátka zostala na úrovni 450 € a z pôvodnej istiny 70 000 € sa dostal na dlžnú sumu vyše 87 000 €. Celkový dlh klienta sa teda ešte zvýšil. V tejto súvislosti je potrebné upozorniť na dve skutočnosti.

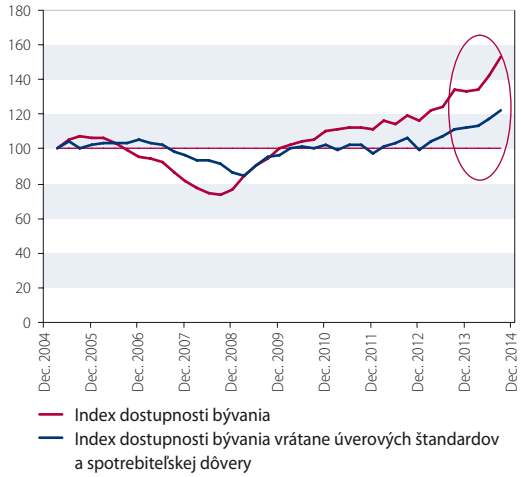
Po prvé, navyšovanie úveru u klienta B pri zachovaní mesačnej splátky nebolo celkom bez dodatočných nákladov v porovnaní s klientom A. Splátky úrokov klienta B sa navyšovaním istiny relatívne zvyšovali a klient B tak v porovnaní s klientom A zaplatil na úrokoch v nominálnom vyjadrení viac o zhruba 13 000 € (graf 6).

Po druhé, keďže klient B premietol klesajúce úrokové sadzby do navýšenia istiny úveru, zvýšila sa tým aj jeho citlivosť na prípadný budúci nárast úrokových sadzieb. Pri simulovanom náraste úrokových sadzieb na pôvodných 6,7 % v pätnástom roku úveru by sa mesačná splátka klienta B zvýšila zo 450 € na 574 €, pričom zvýšenie sadzby na úroveň bežnú v roku 2006 môžeme považovať za celkom prípustný scenár. Na druhej strane klient A, ktorý využil nižšie úrokové sadzby na pokles mesačnej splátky, tento návrat k pôvodnej sadzbe pocítil v menšej miere. Mesačná splátka 311 € nestúpla ani na pôvodných 450 €, ale len na 398 € (graf 7). Klient A v podstate využil obdobie nízkych úrokových sadzieb na splácanie istiny úveru, čo ho zároveň v menšej miere vystavilo riziku nárastu úrokových sadzieb. V tejto súvislosti je dôležité pripomenúť, že aktuálny trend navyšovania istiny úverov je podporovaný predlžovaním splatnosti úverov. V takomto prípade sa prehlbujú oba efekty, t. j. rast nákladov na splátky úrokov, ako aj vyššia citlivosť mesačnej splátky na nárast úrokovej sadzby. Takýmto predĺžením splatnosti úveru až na hranicu dôchodkového veku navyše klient prichádza o dôležitý „ochranný vankúš". Predĺženie splatnosti (ak je to ešte možné vzhľadom na vek klienta) je totiž efektívny spôsob zníženia mesačných splátok v prípade neočakávaných finančných problémov klienta, akým je napríklad strata zamestnania.

Môže byť trh nehnuteľností zdrojom rizika?

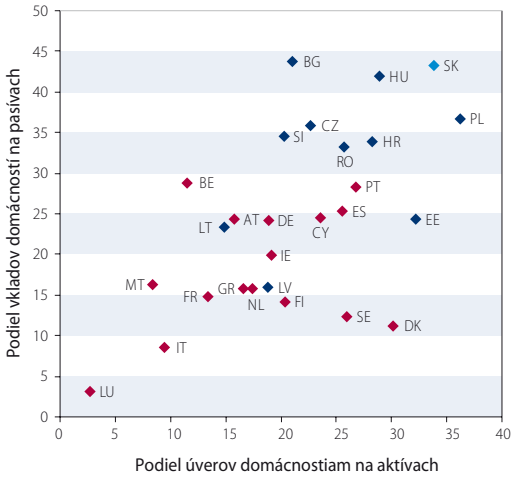
Relatívne spoľahlivé údaje o cenách nehnuteľností sú dostupné približne za posledných 10 rokov. V tomto relatívne krátkom časovom úseku sme boli svedkami veľmi dynamického vývoja. Najprv, od roku 2005 do roku 2008, stihli ceny bývania vzrásť o 112 %, následne v priebehu niekoľkých mesiacov klesli o vyše 23 % a nakoniec sa počas

Graf 8 Index dostupnosti bývania



Zdroj: NBS.

Graf 9 Význam segmentu domácností v bankových sektoroch EÚ



Zdroj: ECB.

posledných piatich rokov zvyšovali rozdiely vo vývoji medzi rôznymi geografickými segmentmi v rámci Slovenska.

Efektívny trh nehnuteľností a s tým spojený vývoj cien bývania je pre banky a ich klientov dôležitý. Z pohľadu bánk tvoria úvery na bývanie čoraz väčšiu časť aktív, zatiaľ čo nehnuteľnosti prijaté ako zabezpečenie týchto úverov sa kumulujú v podsúvahe. V bankovom sektore teda rastie koncentrácia priameho financovania bývania, ale aj zabezpečenia tohto financovania. Na druhej strane úvery na bývanie tvoria čoraz významnejšiu časť dlhov domácností (v decembri 2014 to bolo viac ako 94 %). Slovenské domácnosti zároveň držia prvenstvo v miere vlastníctva nehnuteľností, v ktorých bývajú (ECB, 2013). Vysoká miera prepojenia na trh nehnuteľností je tak na strane bánk, ako aj na strane domácností. V tomto kontexte je znepokojujúce, že v poslednom období sa zvyšoval priemerný podiel výšky úveru na hodnote nehnuteľnosti (tzv. loan-to-value). Zároveň nie je možné spoľahlivo určiť, či aktuálne ceny bývania majú potenciál rásť alebo klesať. Súčasťou takejto analýzy môže byť index dostupnosti bývania, prípadne doplnený o úverové štandardy a spotrebiteľskú dôveru, ktoré čiastočne zohľadňujú vývoj na trhu práce (graf 8). Ten síce aktuálne naznačuje relatívne vysokú dostupnosť bývania, je to však len technický pohľad na dostupné štatistické údaje. V skutočnosti nám chýba dôležitá informácia o veľkosti ponuky voľných bytov a údaje o potenciálnom dopyte, ktorý je ovplyvnený napríklad kombináciou demografie, zamestnanosti a zadlženosti určitej skupiny ľudí. Navyše sa čoraz viac ukazuje, že dynamika cien bývania môže mať lokálny charakter, ktorý okrem iného výrazne ovplyvňuje aj migrácia.

Čo znamená aktuálny rast úverov pre finančnú stabilitu?

Pre model tradičného bankovníctva je typická orientácia na financovanie aktivít podnikov a domácností prostredníctvom kumulácie lokálnych vkladov. Výhodou takéhoto modelu je zvyčajne vyššia transparentnosť a menej otázok v súvislosti s ocenením rizík. Bankovníctvo na Slovensku je vskutku prevažne tradičné: banky sa orientujú na domácu ekonomiku na strane úverov aj vkladov, pričom ponúkajú relatívne jednoduché produkty z hľadiska merania rizika (graf 8).

Ani tradičný model bankovníctva však nezaručuje odolnosť bánk voči prípadným šokom a nepredchádza prípadnej kumulácii nerovnováh, ktoré nie sú zjavné na prvý pohľad. Príkladom sú iné tradičné bankové sektory, ktoré utŕžili obrovské straty napríklad v súvislosti s poskytovaním úverov v cudzej mene.

Základná otázka možného vplyvu súčasného rastu úverov na finančnú stabilitu súvisí najmä s historicky nízkymi úrokovými sadzbami a s kvalitatívnou stránkou rastu úverov. Klesajúce úrokové sadzby môžu na jednej strane klientom znížiť dlhovú službu a vybudovať vyššiu odolnosť do budúcnosti (príklad klienta A), na druhej strane môžu podporiť dodatočný nárast zadlženia klientov a tak zvýšiť ich zraniteľnosť v prípade budúcej zmeny trhových podmienok (príklad klienta B). Skúsenosť ukazuje, že pretrvávajúce obdobie nízkych úrokových sadzieb má vplyv aj na vnímanie rizika z pohľadu bánk či iných investorov. Preto je dôležitá kvalitatívna stránka rastu úverov, teda či si klient A banka dohodnú poskytnutie takej výšky úveru, ktorá zodpovedá dlhodobej schopnosti klienta tento úver splácať. Neprimeranosť úveru môže mať korene napríklad v príliš dlhej splatnosti úveru, v nedodatočnom overení príjmov alebo výdavkov klienta, v statickom pohľade na aktuálnu úrokovú sadzbu alebo v nezdravom spoliehaní sa na zabezpečenie. Tieto otázky už dlhodobo rieši Národná banka Slovenska (NBS, 2014) a v tejto súvislosti 7. októbra 2014 pristúpila k vydaniu odporúčania k rizikám spojeným s vývojom na trhu retailových úverov.

Referencie

1. RYCHTÁRIK, Š. a KRČMÁR, M.: Dynamics of housing affordability in Slovakia and its regions on the background of macroeconomic development. In: Biatec, ročník 21, 9/2013. Bratislava : NBS, 2013, s. 18 – 21. ISSN 1335 – 0900.
2. ECB. The Eurosystem Household Finance and Consumption Survey: Results from the first wave. Frankfurt nad Mohanom : ECB, 2013. Zv. č. 2. ISSN 2314-9248.
3. Správa o finančnej stabilite k novembru 2014. Bratislava : NBS, 2014. ISSN 1338-6123.