

Možnosti financovania nehnuteľností v Slovenskej republike¹

Hypotekárne úvery, spotrebné úvery na bývanie, resp. rôzne iné modifikácie úverov určených na zaobstaranie nehnuteľností zaznamenávajú v posledných rokoch na Slovensku značný nárast. Tento spôsob financovania nehnuteľností predstavuje pre väčšinu obyvateľstva nielen na Slovensku, ale takmer vo všetkých vyspelých krajinách jedinou možnosť zabezpečenia si vlastného bývania. Je všeobecne známe, že hypotekárne úvery sú dlhodobé úvery, so splatnosťou až 30 rokov a obvykle sú poskytované vo vyšších čiastkach. Medzi ďalšie špecifikum týchto úverov patrí, že sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľný majetok. Tieto úvery sú financované prevažne zo zdrojov získaných vydávaním a predajom hypotekárnych záložných listov a banky ich poskytujú na presne vymedzené účely.² Definícia, účel, náležitosti a podmienky poskytnutia hypotekárneho úveru sú presne vymedzené v zákone č. 483/2001 Zb. Z. Zákona o bankách v znení neskorších predpisov. Na Slovensku sa môžeme stretnúť s rôznymi druhmi úverov (hypotekárny úver, spotrebný úver na bývanie, americká hypotéka) na financovanie nehnuteľností. Banky s licenciou na vykonávanie hypotekárnych obchodov poskytujú hypotekárne úvery, ale vo svojej ponuke majú aj spotrebné úvery na bývanie, resp. kombinácie hypotekárnych a spotrebných úverov na bývanie, či americké hypotéky. Pri bankách, pobočkách zahraničných bánk a internetových bankách, ktoré nemajú licenciu na vykonávanie hypotekárnych obchodov sa môžeme stretnúť len s úvermi, ktoré majú formu spotrebných úverov na bývanie. Obdobie od roku 2004 do roku 2008 na Slovensku môžeme charakterizovať ako obdobie s relatívne stabilnou ekonomickou situáciou a rastom, ceny nehnuteľností zaznamenávali rastúci trend, najmä v Bratislave a väčších mestách v ktorých prebiehal stavebný boom. V dôsledku narastajúcich cien nehnuteľností sa zvyšoval aj počet hypotekárnych úverov, ako aj ich celková výška, naopak úrokové sadzby z hypotekárnych a ostatných úverov určených na financovanie nehnuteľností mali kolísavý, resp. jemne klesajúci trend. Trh z nehnuteľnosťami zaznamenával pravidelný medziročný nárast cien nehnuteľností. Celkovo v roku 2008 oproti roku 2005 narástli ceny nehnuteľností až o 56,65 percentuálneho bodu. Najväčší podiel na raste nehnuteľností v Slovenskej republike mal Bratislavský kraj, ktorý vykazuje dlhodobo najvyššie ceny nehnuteľností a v ktorom ceny nehnuteľností zaznamenali v roku 2008 s cenou 1 972 € za m² nárast oproti roku 2005 s cenou 1 148 € za m² až o 77,78 percentuálneho bodu. Ako je možné pozorovať z vyššie uvedeného grafu, od roku 2004 majú úrokové sadzby pre úvery určené na financovanie nehnuteľností majú kolísajúcu resp. klesajúcu tendenciu.³ Najvyšší pokles úrokových sadzieb bol zaznamenaný pri hypotekárnych úveroch bez štátnej podpory, keď úrokové sadzby klesli v roku 2005 o 1,79 percentuálneho bodu oproti roku 2004. Naopak úrokové sadzby z hypotekárnych úverov so štátnou podporou zaznamenávali stúpajúci trend. Druhá polovica roku 2008 znamenala pre Slovensko, tak isto ako aj pre

¹Príspevok vznikol v rámci riešeného projektu OP VaV s názvom *Vytvorenie excelentného pracoviska ekonomického výskumu pre riešenie civilizačných výziev v 21. storočí* (ITMS 26240120032). Podporujeme výskumné aktivity na Slovensku/Projekt je spolufinancovaný zo zdrojov EÚ.

²HORVÁTOVÁ E. 2009. Bankovníctvo, Žilina: GEORG, 2009. 318 s. ISBN 978-80-89401-03-1

³Ostatné úvery na financovanie nehnuteľností (spotrebné úvery na bývanie) sa začali poskytovať až po roku 2004, resp. do tohto obdobia neboli vykazované v štatistike NBS.

zvyšok Európy prehlbovanie finančnej krízy, zvyšovanie nezamestnanosti a čoraz viac nestabilnú ekonomickú situáciu. Všetky tieto faktory viedli k prasknutiu realitnej bubliny a k zníženiu cien nehnuteľností v niektorých prípadoch až o 20-30%. Napriek takémuto zníženiu cien, dopyt po nehnuteľnostiach nevzrástol, naopak ponuka ho čoraz viac začala prevyšovať a to napriek skutočnosti, že vstupom Slovenska do Európskej menovej únie v januári 2009 dochádzalo postupne k znižovaniu úrokových sadzieb pre hypotekárne úvery. Napriek zníženiu cien nehnuteľností spolu so znížením úrokových sadzieb pre hypotekárne úvery, záujem o kúpu nehnuteľností a hypotekárne úvery poklesol. Klienti začali vzhľadom na klesajúce ceny nehnuteľností prehodnocovať a odkladať ich kúpu. Od roku 2008, kedy sa finančná kríza preliala aj na Slovensko, úrokové sadzby zo všetkých druhov úverov určených na financovanie nehnuteľností mali klesajúci vývoj. Rok 2009 znamenal pre Slovenskú republiku jednak prechod na novú menu – euro, ale aj zmenu referenčných sadzieb – Euribor, Euribid, Eonia. Dlhodobý pokles referenčných úrokových sadzieb Európskej centrálnej banky ovplyvnil po vstupe Slovenska do Európskej menovej únie aj vývoj úrokových sadzieb na našom bankovom trhu. Prvá banka, ktorá pristúpila k zníženiu hypotekárnych úrokových sadzieb bola ČSOB a. s.. Hypotekárne úrokové sadzby znížila k 15. 1. 2009 o 1 percentuálny bod pri úveroch hypotekárneho typu s fixáciou úrokovej sadzby na 1 rok a o 0,2 percentuálneho bodu pri fixácii sadzby na 2 roky. Nasledovala Slovenská sporiteľňa, a.s. , ktorá k 1. 2. 2009 znížila úrokové sadzby na jednoročných fixovaných sadzbách o 0,9 percentuálneho bodu.⁴ Tento trend nasledovali aj ostatné banky a pokračoval aj v nasledujúcich rokoch, nakoľko vplyvom pretrvávajúcej finančnej krízy dochádzalo naďalej k poklesu referenčných úrokových sadzieb čo umožňovalo komerčným bankám znižovať ich úrokové sadzby. Podľa štatistiky Národnej banky Slovenska na Slovensku ku koncu januára 2013 pôsobilo osem bánk s licenciou na výkon hypotekárnych obchodov, tri stavebné sporiteľne a sedem iných bánk, resp. pobočiek zahraničných bánk, ktoré poskytovali rôzne typy účelových úverov zabezpečených záložným právom na nehnuteľný majetok (hypotekárne úvery, iné úvery na nehnuteľnosti a úvery stavebného sporenia).

Tabuľka č. 1 – Prehľad bánk pôsobiacich na Slovensku poskytujúcich účelové úvery zabezpečené nehnuteľnosťou⁵

Banky s hypotekárnou licenciou	Stavebné sporiteľne	Iné banky a pobočky zahraničných bánk
Československá obchodní banka OTP Prima banka Slovensko Slovenská sporiteľňa Tatra banka UniCredit Bank Volksbank Všeobecná úverová banka	ČSOB stavebná sporiteľňa Prvá stavebná sporiteľňa Wüstenrot stavebná sporiteľňa	BKS Bank BRE Bank Citibank J&T Banka Oberbank Poštová banka Privatbanka

Zdroj: NBS (Stav k 31.1.2013)

Súčasná situácia na hypotekárnom trhu je ešte stále výrazne ovplyvnená pretrvávajúcou svetovou finančnou a hospodárskou krízou. Ľudia - potencionalni záujemcovia o hypotekárne

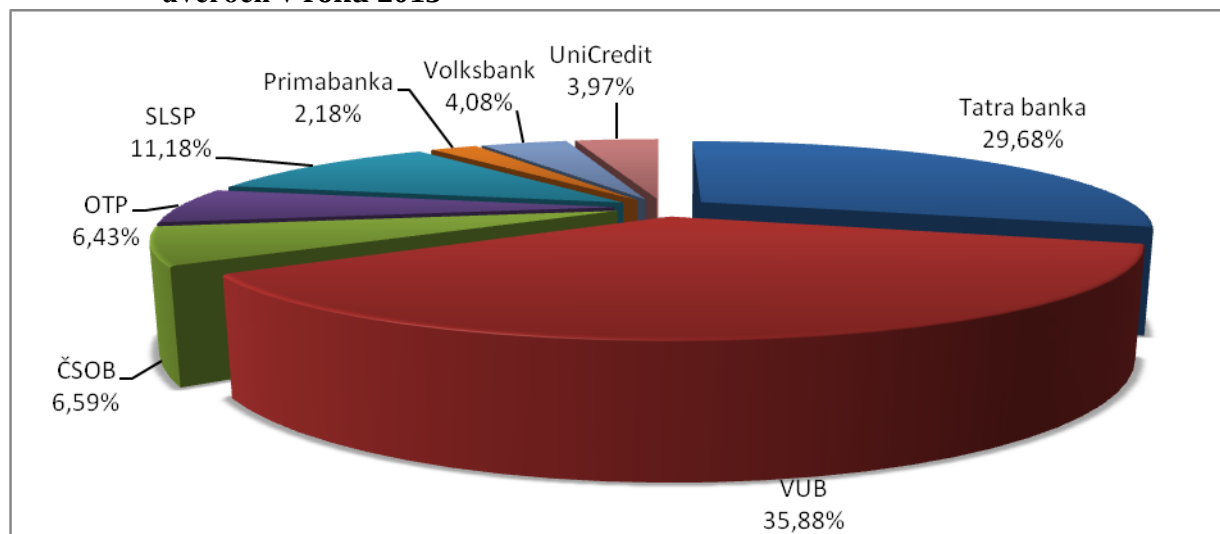
⁴ BORTŇÁKOVÁ, E. 2009. *Úvery na bývanie: banky poskytujú menej hypoték*. [cit. 2012-12-30] dostupné na: <http://www.investujeme.sk/uvery-na-byvanie-banky-poskytuju-menej-hypotek/>

⁵ Stav vykazovaný Národnou bankou Slovenska k 31.1.2013

úvery si viac ako v minulosti uvedomili, že zadlžovať sa v súčasnej nestabilnej dobe s neurčitými vyhliadkami do budúcnosti nemusí byť šťastné riešenie, ani napriek tomu, že mnohé nehnuteľnosti výrazne zlacneli a banky pristúpili k zníženiu úrokových sadzieb, čím de facto zlacneli aj hypotekárne úvery. Na druhej strane sa však banky oproti minulosti začali správať konzervatívnejšie. Kým kedysi bolo možné na kúpu nehnuteľnosti dostať 100 % a niekedy až 110 % úver, v súčasnosti banky požadujú aby prípadní záujemcovia o úvery určené na financovanie nehnuteľností mali k dispozícii aj vlastné zdroje, ktoré by sa mali pohybovať v rozpätí 10 – 30%. Samozrejmosťou sa stalo aj precíznejšie preverovanie bonity klienta (napr. údaje o príjme sa preverujú prostredníctvom spolupráce s Slovak Banking Credit Bureau a Sociálnou poisťovňou a taktiež sa preveruje či sa predložený doklad totožnosti nenachádza v databáze odcudzených dokladov). Okrem klasických finančných ukazovateľov pribudlo aj hodnotenie demografických ukazovateľov ako napríklad vek, vzdelanie, profesia klienta.

Podiel jednotlivých bánk na trhu s hypotekárnymi úvermi sa viac menej za posledných desať rokov nemení a medzi lídrov sa dlhodobo zaraďujú tri najväčšie bankové subjekty na slovenskom trhu – Všeobecná úverová banka, Tatra banka a Slovenská sporiteľňa. Dve vedúce banky – Tatra banka a Všeobecná úverová banka si dlhodobo držia na trhu hypotekárnych úverov majoritný podiel. Kým Všeobecná úverová banka vykazuje jemný nárast svojho podielu, podiel Tatra banky zaznamená presne opačný trend. Zaujímavosťou je, že oba opačné trendy sú vykazované viac-menej v rovnakom pomere.

Graf č. 1 - Podiely jednotlivých bánk na celkovej výške poskytnutých hypotekárnych úveroch v roku 2013

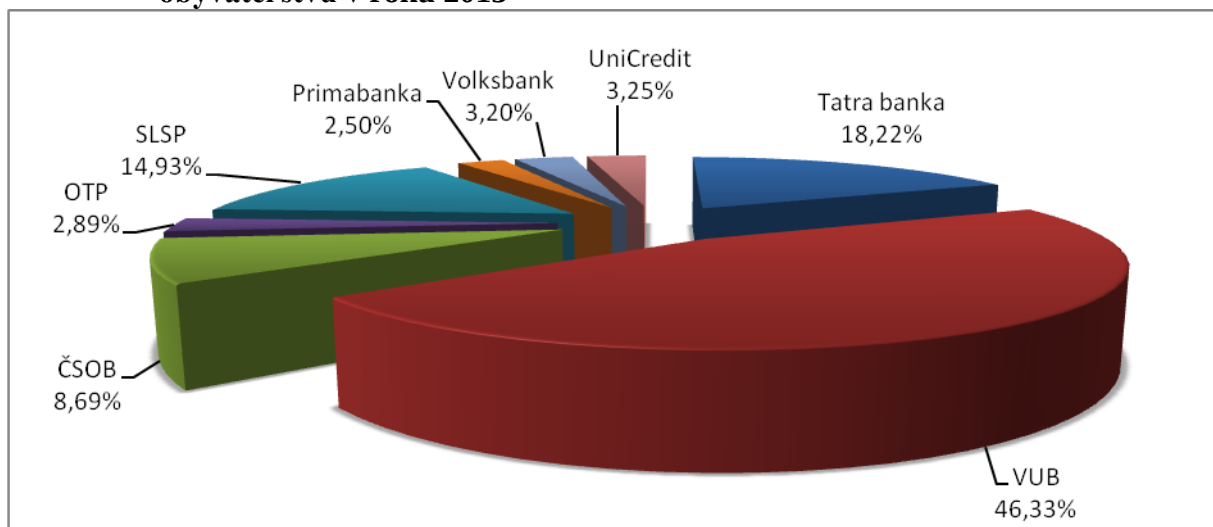


Zdroj: NBS (Stav k 31.1.2013)

Vyššie uvedený graf nám ukazuje ako vyzerajú podiely jednotlivých hypotekárnych bánk na celkovej výške poskytnutých hypotekárnych úveroch v januári 2013. Tieto hypotekárne úvery zahŕňajú všetky úvery poskytnuté či už obyvateľstvu alebo podnikateľským, resp. iným subjektom s tým, že je zahrnutý celkový objem nesplatených istín hypotekárnych úverov bez ohľadu na to, či došlo k zápisu záložného práva na katastrálnom úrade.

V prípade, hypotekárnych úverov poskytnutých len obyvateľstvu sa podiely jednotlivých bánk líšia. Napriek tejto skutočnosti lídrami na trhu zostávajú Všeobecná úverová banka, Tatra banka a Slovenská sporiteľňa.

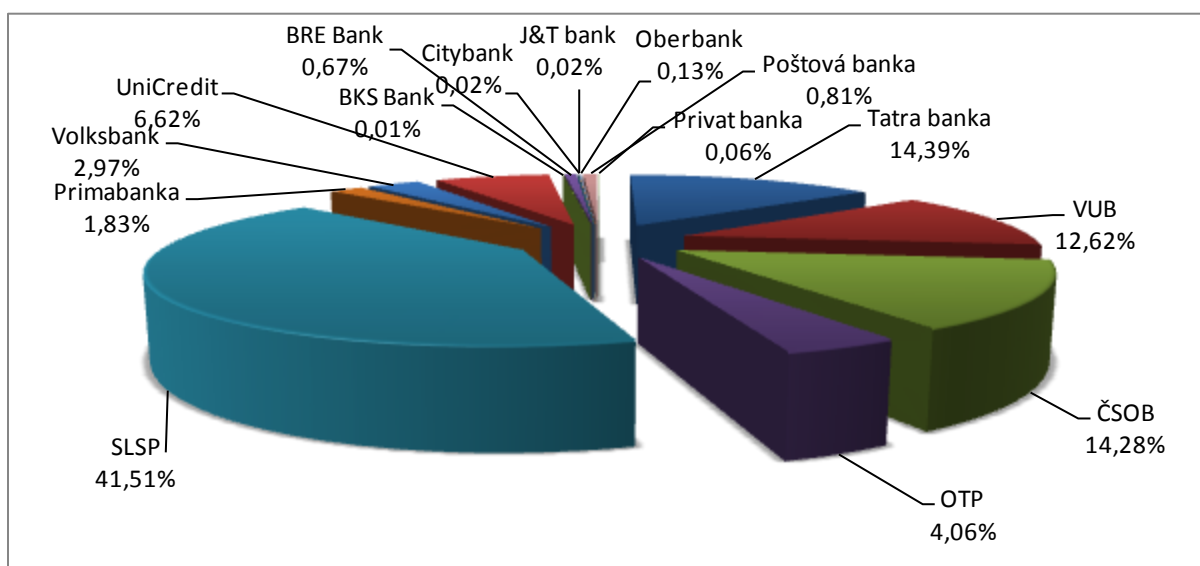
Graf č. 2 - Podiely jednotlivých bánk na hypotekárnych úveroch poskytnutých obyvateľstvu v roku 2013



Zdroj: NBS (Stav k 31.1.2013)

Pri hypotekárnych úveroch poskytnutých obyvateľstvu má absolútny majoritný podiel na trhu Všeobecná úverová banka, pod ktorú spadá takmer polovica všetkých hypotekárnych úverov poskytnutých obyvateľstvu. Okrem hypotekárnych úverov, ktoré môže podľa platnej legislatívy poskytovať len banky s hypotekárnou licenciou je možné prefinancovať nehnuteľnosť aj prostredníctvom iných úverov zabezpečených záložným právom na nehnuteľnosť – tzv. spotrebnými úvermi na bývanie. Keďže sa na tieto druhy úverov nevzťahujú legislatívne náležitosti hypotekárnych úverov môžu ich poskytovať aj banky, ktoré nemajú licenciu na vykonávanie hypotekárnych obchodov. Preto v súčasnosti tieto druhy úverov poskytujú všetky banky pôsobiace na Slovensku.

Graf č. 3 - Podiely jednotlivých bánk na iných úveroch slúžiacich na financovanie nehnuteľností v roku 2013



Zdroj: NBS (Stav k 31.1.2013)

Ako je možné pozorovať z grafu, v prípade iných úverov slúžiacich na financovanie nehnuteľností je situácia na slovenskom trhu úplne iná ako pri poskytnutých hypotekárnych úveroch. Majoritný podiel na trhu v tejto oblasti má Slovenská sporiteľňa, ktorá v tejto oblasti pokrýva viac ako 40% trhu. Nasleduje Československá obchodná banka a Tatra banka.

Všeobecná úverová banka, ktorá je lídrom na trhu v poskytovaní hypotekárnych úveroch je až štvrtá v poradí. Spotrebné úvery na bývanie, resp. iné úvery zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosť poskytujú aj banky bez hypotekárnej licencie, či pobočky zahraničných bánk, avšak ich podiel na trhu je len minimálny.

LITERATÚRA

1. BORTŇÁKOVÁ, Ľ. 2009. *Úvery na bývanie: banky poskytujú menej hypoték*. [cit. 2012-12-30] dostupné na: <http://www.investujeme.sk/uvery-na-byvanie-banky-poskytuju-menej-hypotek/>
2. GOLEJ J., Vývoj hypotekárneho trhu na Slovensku, Nehnuteľnosti a bývanie, vedecký časopis, III. ročník/2. číslo, dostupný na: www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav.../NAB2008.../clanok2.pdf
3. HORVÁTOVÁ, E. A KOL., 2010. Operácie komerčných bánk. Bratislava, EKONÓM, 2010. 308 s. ISBN 978-80-225-2928-0
4. HORVÁTOVÁ E. 2009. Bankovníctvo, Žilina: GEORG, 2009. 318 s. ISBN 978-80-89401-03-1.
5. HORVÁTOVÁ E., Vybrané problémy hypotekárneho bankovníctva na Slovensku a námety na ich riešenie na základe skúseností z nemeckého systému hypotekárneho bankovníctva, dostupné na: <http://www.derivat.sk/files/fsn%202011/Horvatova.pdf>
6. CHOVANCOVÁ A KOL. 2008. Investičné a hypotekárne bankovníctvo I, Investičné bankovníctvo, Bratislava: IURA EDITION, 2008. 251 s. ISBN: 978-80-8078-233-8.
7. SIVÁK R., HORVÁTOVÁ E., MÚČKOVÁ V., TKÁČOVÁ D., 2007, Hypotekárne bankovníctvo – finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR, Bratislava, SPRINT, 2007, 322 s. ISBN: 978-80-89085-85-9.
8. Zákon č. 129/2010 Z.z o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov v znení neskorších predpisov.
9. Zákon č. 483/2001 Z.z. o bankách v znení neskorších predpisov.
10. <http://www.nbs.sk>

Ing. Marcel Novák, PhD.
Katedra ekonomickej teórie
Národohospodárska fakulta
Ekonomická univerzita v Bratislave
Dolnozemska cesta 1
852 35 Bratislava
email: marcel.novak@euba.sk

Helena Chlebníčanová
Slovenský vodohospodársky podnik
OZ Bratislava
Vlčie hrdlo 82
824 19 Bratislava
email: helena.chlebnicanova@svp.sk