

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Evidenčné číslo: 101007/B/2017/36080377334204676

RIZIKÁ V ZABEZPEČENÍ HYPOTEKÁRNYCH
OBCHODOV KOMERČNÝCH BÁNK
V SÚČASNOSTI

Bakalárska práca

2017

Peter Koreň

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

**RIZIKÁ V ZABEZPEČENÍ YPOTEKÁRNYCH
OBCHODOV KOMERČNÝCH BÁNK
V SÚČASTNOSTI**

Bakalárska práca

Študijný program: Financie, bankovníctvo, investovanie

Študijný odbor: Financie, bankovníctvo, investovanie

Školiace pracovisko: Katedra bankovníctva a medzinárodných financií NHF

Vedúci záverečnej práce: Ing. Mária Schwarzová, PhD.

Bratislava 2017

Peter Koreň

Čestné vyhlásenie

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

Dátum: 5.7.2017

.....

(podpis študenta)

Pod'akovanie

Chcel by som sa s úctou poďakovať svojej školiteľke Ing. Márii Schwarzovej, PhD. za pomoc, vedenie a odborný prístup pri konzultáciách k tejto bakalárskej práci.

ABSTRAKT

KOREŇ, Peter: *Riziká v zabezpečení hypotekárnych obchodov komerčných bánk v súčasnosti*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra bankovníctva a medzinárodných financií. - Vedúci záverečnej práce: Ing. Mária Schwarzová, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2017, počet strán 42

Cieľom záverečnej práce je preskúmať riziká hypotekárneho bankovníctva v súčasnosti so zameraním na hypotekárny trh v Slovenskej republike, ako aj vyhodnotiť analyzované teoretické závery prostredníctvom komparácie dát, ktoré vyhodnotíme v záverečnej časti práce. Práca je rozdelená do štyroch kapitol. Obsahuje 9 grafov, 6 tabuliek a 2 prílohy. Prvá kapitola je venovaná teoretickým vymedzeniam rizík hypotekárnych bánk a hypotekárnych obchodov podľa zahraničných a domácich autorov. V druhej a tretej časti venujeme pozornosť cieľu a metodike práce ako aj čiastkovým cieľom. V ďalšej časti vyhodnocujeme teoretické závery, analyzujeme a porovnávame ich so zozbieranými dátami. Podkladmi k vyhodnoteniu záverov sa stali spracované grafy a tabuľky. Záverečná kapitola sa zaoberá zhrnutím a vyhodnotením porovnávaných údajov, identifikáciou rizík hypotekárnych obchodov v súčasnosti a ich možným dopadom na finančný trh. Výsledkom riešenia danej problematiky je identifikovať hlavné riziká v rámci hypotekárnych obchodov komerčných bánk a poukázať na závažnosť ich dopadov na hypotekárny trh.

Kľúčové slová:

Hypotekárny úver, riziká, zabezpečenie, hypotekárny trh, financovanie, pasíva

ABSTRACT

KOREŇ, Peter: *Risks in the ensuring of mortgage business of commercial banks at present.* – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy; Department of Banking and International Finance. – The Head of the Final Thesis: Ing. Mária Schwarzová PhD. – Bratislava: NHF EU, 2017, 42 pages

The aim of the bachelor thesis is to investigate mortgage banking risks at present, focusing on the mortgage market in Slovak Republic as well as to evaluate the analyzed theoretical conclusions through data comparisons, which will draw finding at the end of the thesis. The thesis is divided into four chapters. It contains 9 graphs, 6 tables, and 2 attachments. The first chapter is devoted to the theoretical definitions of the risks of mortgage banks and mortgage business by foreign and domestic authors. In the second and third parts we pay attention to the goal and method of work and the partial objectives. In the next section, we evaluate the theoretical conclusions, analyze them and compare them with the collected data. The graphs and tables are the basis for evaluating the findings. The final chapter deals with summarizing and evaluating the data compared, identifying the risks of mortgage business at present and their possible impact on the financial market. The result of the solution is to identify the main risks in the mortgage business of commercial banks and to point out the seriousness of their impact on the mortgage market.

Key words:

Mortgage, risk, securing, mortgage market, financing, liabilities

Zoznam grafov, tabuliek a príloh

Grafy

Graf 1 - Schéma hypotekárneho systému financovania.....	13
Graf 2 - Rast HDP v porovnaní s objemom čerpaných HÚ.....	26
Graf 3 - Rast HDP v porovnaní s objemom emitovaných HZL.....	27
Graf 4 - Objem hypotekárnych úverov v rokoch 2008 až 2016	28
Graf 5 - Objem hypotekárnych úverov a objem vydaných HZL	29
Graf 6 - Vývoj cien nehnuteľností na Slovensku v rokoch 2008– 2016.....	32
Graf 7 - Vplyv miery nezamestnanosti na objem čerpaných hypotekárnych úverov	33
Graf 8 - Celkový objem úverov obyvateľstva, čerpaných hypotekárnych úverov a zlyhaných úverov obyvateľstva	34
Graf 9 - Vývoj podsúvahových pasív a aktív v rokoch 2008 – 2016	36

Tabuľky

Tabuľka 1 - Zoznam hypotekárnych bánk v SR.....	26
Tabuľka 2 - Vývoj objemu HÚ a predaných HZL v rokoch 2008 – 2016	30
Tabuľka 3 - Vývoj cien nehnuteľností v Slovenskej republike v rokoch 2008 - 2016..	32
Tabuľka 4 - Podsúvahové pasíva.....	35
Tabuľka 5 - Vývoj podsúvahových pasív a aktív	37

Prílohy

Príloha 1 - Odporúčanie NBS č. 1/2014 zo 7.októbra 2014 v oblasti politiky obozretnosti na makroúrovni k rizikám spojeným s vývojom na trhu retailových úverov	43
Príloha 2 - Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. januára 2017.....	44

OBSAH

str.

Úvod	10
1. Riešenie danej problematiky doma a v zahraničí.....	12
1.1 Riešenie problematiky v Slovenskej republike	12
1.2 Riešenie danej problematiky v zahraničí	20
2. Cieľ a metodika práce, metódy skúmania.....	23
3. Metódy práce a metodika skúmania.....	24
4. Výsledky práce a diskusia.....	25
4.1 Riziká hypotekárnych obchodov v Slovenskej republike	25
4.2 Riziko objemu krytia hypotekárnych úverov HZL	29
4.3 Trhové riziko a hypotekárne obchody	31
4.4 Vývoj podsúvahových pasív	35
Záver	38
Zoznam použitej literatúry	40
Prílohy	43

Úvod

Poskytovanie hypotekárnych úverov sa pokladá v posledných rokoch za významný objem aktivít bankových inštitúcií a to najmä k financovaniu bývania obyvateľstva. Spomedzi možností financovania bývania patria hypotekárne úvery k najrozsiahlejším spôsobom spôsob obstarania nehnuteľného majetku.

Pri poskytovaní hypotekárnych úverov nemôžeme zabúdať na niekoľko ďalších nástrojov, ktorými sú hypotekárnej záložné listy, zabezpečenie úveru, štátny príspevok pre mladých ako forma dotácie štátu, preverovanie bonity klienta, forma splácania úveru, monitoring krytia hypotekárnych obchodov ako aj priebežné zisťovanie splácania hypotekárnych úverov.

S poskytovaním hypotekárnych úverov sú spojené mnohé riziká, kedy hypotekárna banka preberá na seba záväzky a tieto musí spravovať v dlhodobom horizonte, v mnohých prípadoch až po dobu 30 rokov. Nemôžeme sa zamerať len na jedno riziko týkajúce sa zabezpečenia hypotekárnych obchodov, pretože ďalšie riziká spolu úzko súvisia. Preto nielen nastavené vnútorné procesy finančných inštitúcií a operačné riziko, ale v posledných rokoch aj externé vplyvy, medzi ktoré môžeme zaradiť najmä vývoj na finančných trhoch a vývoj na trhu nehnuteľností vo veľkej miere signalizujú nerovnováhu v krytí hypoobchodov. Práve trhové riziko a cena nehnuteľností značne ovplyvňujú krytie hypotekárnych obchodov. Pri poklese ceny nehnuteľnosti banka stráca hodnotu krytia hypotekárnych úverov, pri nesplácaní úveru nemá možnosť vyrovnať všetky svoje pohľadávky a predajom nehnuteľnosti uspokojiť ďalšie záväzky, ktorými sú najčastejšie vydané hypotekárne záložné listy. Riziko nesplácania úveru nazývame kreditným rizikom. Schopnosť banky v akomkoľvek čase splatiť svoje záväzky nazývame rizikom likvidity. Vhodne nastavené pravidlá štruktúry aktív a pasív ovplyvňuje schopnosť banky na požiadanie vyplatiť vklad.

Hlavným zdrojom financovania hypotekárnych obchodov je emisia hypotekárnych záložných listov. Hypotekárny záložný list emituje a predáva hypotekárna banka investorovi za účelom získania zdrojov pre ponuku hypotekárnych úverov. Keďže banka nie je schopná dopredu presne určiť objem poskytnutých hypotekárnych úverov, vystavuje sa riziku neumiestnenia hypotekárnych záložných listov, kedy nie je záujem o hypotekárne záložné listy a tým banka nie je schopná pokryť dopyt po hypotekárnych úveroch. Rovnaké riziko podstupuje banka aj v prípade, keď nie je schopná umiestniť

voľné prostriedky z emisie hypotekárnych záložných listov do hypotekárnych úverov. Vtedy by banka musela platiť výnosy z hypotekárnych záložných listov (ďalej aj „HZL“) investorom, ale sama by nemala z voľných prostriedkov výnos. Ďalším rizikom spojeným s hypotekárnymi záložnými listami je predčasné splatenie hypotekárneho úveru. Hlavne v poslednom čase klesajúcich úrokových sadzieb sa stretávame s predčasným splatením hypotekárnych úverov, resp. refinancovaním hypotekárneho úveru prostredníctvom poskytnutého hypotekárneho úveru z inej banky, alebo pre udržanie klienta banky ponúkajú možnosť dodatočného prehodnotenia úrokovej sadzby formou vystavenia dodatku k úverovej zmluve. Za drobný poplatok klient získa zníženie úrokovej sadzby a novú fixáciu, banka je však vystavená neistote predčasného splatenia cenného papiera, ktorým kryje poskytnutý hypotekárny úver a opätovne riešiť krytie nového úveru emisiou HZL. Keďže časový rozdiel medzi poskytnutím hypotekárneho úveru a predčasným splatením úveru môže byť aj niekoľko rokov, na trhu existujú iné podmienky pre obchodovanie s cennými papiermi a banka nemusí byť schopná zobchodovať emitované HZL. Práve úrokové riziko patrí medzi najväčšie riziko v rizika banky ako dlžníka.

Hypotekárne bankovníctvo ovplyvňuje celý národohospodársky systém, investície stavebných firiem a v neposlednom rade rozvoj bytovej výstavby prispieva k tvorbe ziskov poisťovacích spoločností a iných podnikateľských subjektov. Taktiež si ale musíme uvedomiť značný vplyv hypotekárnych obchodov na stabilitu finančného sektora a s ním spojené riziko vzniku finančných kríz. Finančnú krízu spôsobenú hypotekárnou krízou sme zažili pred necelými desiatimi rokmi a jej dopady na bankový sektor bol značný nielen v USA, ale aj na celom európskom kontinente.

V prvej časti bakalárskej práce preskúmame riziká hypotekárnych obchodov s ich charakteristikou. V praktickej časti vyhodnotíme analyzované údaje so zameraním na hypotekárne bankovníctvo v podmienkach Slovenskej republiky.

1. Riešenie danej problematiky doma a v zahraničí

Hypotekárne bankovníctvo chápeme ako jedinečný systém, v ktorom sa uplatňujú prísne pravidlá a väzby medzi jednotlivými druhmi dlhodobých záväzkov a pohľadávok. V rozvinutých svetových ekonomikách dochádza k špecifickému vzťahu subjektov trhu peňažného, bankového, kapitálového s trhom nehnuteľností. Tento systém ale podlieha vplyvom rôznych rizík, ktoré budeme v nasledujúcich častiach ďalej skúmať

1.1 Riešenie problematiky v Slovenskej republike

Hypotekárne úvery sú podľa Horvátovej úvery so splatnosťou 4 až 30 rokov, sú zabezpečené záložným právom v prospech hypotekárnej banky na tuzemskú nehnuteľnosť, sú financované najmä zo zdrojov získaných emisiou a predajom hypotekárnych záložných listov a banky ich poskytujú na tieto stanovené účely:

- nadobudnutie resp. kúpa tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
- výstavbu alebo rekonštrukciu dokončenej stavby,
- údržbu tuzemskej nehnuteľnosti,
- splatenia predtým poskytnutých úverov na uvedené účely ^[1].

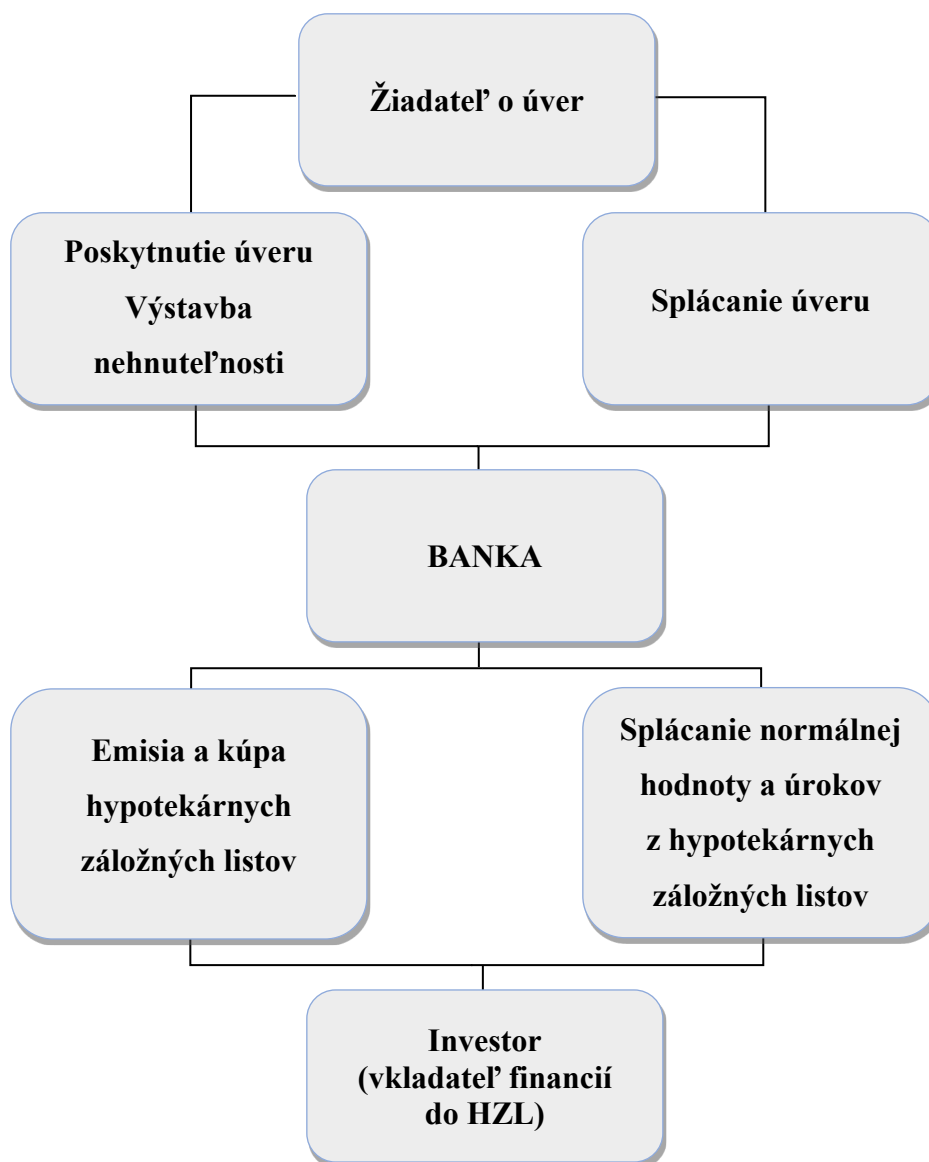
Najvýznamnejšou črtou hypotekárneho úveru je dlhodobá návratnosť tohto úveru, zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti. Záložné právo dáva veriteľovi právo úhrady poskytnutého hypotekárneho úveru z prostriedkov získaných predajom založenej nehnuteľnosti. Samozrejme k takémuto jednaniu môže dôjsť len za predpokladu, že dlžník nie je schopný splatiť hypotekárny úver z iných zdrojov.

Podľa definície ekonóma Siváka a kolektívu na trhu je hypotekárna banka sprostredkovateľ medzi dvomi subjektami. Prvým subjektom sú potencionálni dlžníci, ktorí potrebujú peňažné prostriedky a na druhej strane tými, ktorí tieto voľné peňažné zdroje majú a sú ochotní ich investovať do nákupu hypotekárnych záložných listov. Hypotekárne záložné listy banka emituje na základe vzniku pohľadávok z hypotekárnych

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

úverov zabezpečené záložným právom na nehnuteľný majetok dlžníkov. Žiadateľom o hypotekárny úver poskytne banka prostriedky, ktoré získala emisiou a predajom hypotekárnych záložných listov. Keď nastane dátum splatnosti úveru, resp. po uplynutí doby platnosti hypotekárneho úveru na ktorú bol emitovaný, banka spätne odkúpi hypotekárny záložný list a jeho majiteľovi vyplati dohodnutý úrokový výnos ^[2].

Graf 1 - Schéma hypotekárneho systému financovania



Zdroj: (Henzlová et al., 2007, s. 55)

² SIVÁK R., HORVÁTOVÁ E., MÚČKOVÁ V., TAKÁČOVÁ D. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo finančné nástroje na podporu bytovej výstavby na Slovensku*. Bratislava: SPRINT - vfra, 2007. 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9

Pri hypotekárnych obchodoch sú špecifické vzťahy vyjadrené najmä v tom, že na rozdiel od komerčných úverov sú záujmy hypotekárnej banky podriadené záujmom investorov. Preto ani krach hypotekárnej banky nemôže spochybniť dôveru investorov k emitovaným hypotekárnym záložným listom. Tento podriadený vzťah banka – investor nám naznačuje, že riziká hypotekárnych obchodov sa sústreďujú v banke, ktorá hypotekárnu činnosť vykonáva.

Podľa ekonómky Horvátovej a podľa oblastí vzniku členíme hlavné riziká hypotekárneho bankovníctva na tieto skupiny [3]:

- a) **riziká banky ako veriteľa** – predstavuje ho najmä úverové riziko viazané sa na vzťah banka – dlžník – nehnuteľnosť. Nesmieme opomenúť riziko spojené s nehnuteľnosťou najmä v prípade jej znehodnotenia.

Podľa Siváka charakteristika úverového rizika je spojená s neochotou alebo neschopnosťou dlžníka splácať svoje záväzky, hypotekárny úver. Taktiež vyjadruje riziko znehodnotenia založenej nehnuteľnosti ako formy zábezpeky. Úverovým rizikom chápeme aj dlhodobý vzťah banka – dlžník, kde hypotekárny úver sa poskytuje na obdobie až do dôchodkového veku dlžníka [4].

Ekonómka Horvátová vychádza pri riziku spojenom s nehnuteľnosťou hlavne z predpokladu jej znehodnotenia, a to aj v prípade straty jej trhovej hodnoty. Pre prípad znehodnotenia sa povinne vykonáva poistenie nehnuteľnosti s vinkuláciou poistenia v prospech hypotekárnej banky. Dôležité je, aby sa odhad banky zhodoval s odhadom poisťovne a v prípade poistnej udalosti uhradila poisťovňa škody z takejto udalosti a banka uvedie nehnuteľnosť do pôvodného stavu, alebo sa banka rozhodne splatiť poistným plnením hypotekárny úver [5].

- b) **riziká banky ako dlžníka** – hlavným rizikom banky ako dlžníka je riziko neumiestnenia hypotekárnych záložných listov na finančnom trhu a riziko predčasného splatenia hypotekárneho úveru.

³ HORVÁTOVÁ, E. 2003. *Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*. Bratislava :EKONÓM, 2003. 234 s. ISBN 80-225-1669-4

⁴ SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo. Finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*. Bratislava : Sprint, 2007. 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9.

⁵ HORVÁTOVÁ, E. 2003. *Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*. Bratislava :EKONÓM, 2003. 234 s. ISBN 80-225-1669-4

- Rizikom neumiestnenia hypotekárnych záložných listov rozumieme problém pri získavaní zdrojov na krytie hypotekárnych úverov. K tejto situácii dochádza vtedy, keď investori nemajú záujem o nákup záložných listov. Investori uprednostňujú iné formy finančných nástrojov na zhodnotenie svojich voľných prostriedkov.

Na opačnej strane však dochádza k riziku neumiestnenia voľných zdrojov získaných emisiou a predajom hypotekárnych záložných listov, čím banka voľné zdroje nie je schopná umiestniť do hypotekárnych úverov. V tomto prípade hrozí riziko, že banka ako dlžník musí platiť investorom dohodnutý výnos a sama žiaden výnos z voľných zdrojov nedostáva. Vtedy môže banka pristúpiť k umiestneniu voľných zdrojov do iných finančných nástrojov, avšak len do určitej povolenej hranice.

- Riziko predčasného splatenia hypotekárneho úveru sa najčastejšie vyskytuje v obdobiach všeobecného poklesu úrokových sadzieb, kedy sa objavujú snahy o predčasné splatenie, resp. refinancovanie v danej dobe nevýhodného hypotekárneho úveru novým, výhodnejším hypotekárnym úverom s nižšou úrokovou sadzbou.

Pre ekonómku Chovancovú a kolektív predstavuje pre investora cash-flow z nakúpených hypotekárnych záložných listov pravidelný príjem. Preferencia investora spočíva v stabilnom cash-flow zo svojej investície. Riziko cash-flow sa práve zvyšuje v prípade predčasného splatenia úverov, ktoré základom pre splatenie hypotekárnych záložných listov ako cenných papierov v tomto vzťahu. Investorom a zároveň majiteľom hypotekárnych záložných listov rastie neistota v oblasti cash-flow. Nemajú istotu, že budú poberať výnosy z cenných papierov počas celého obdobia životnosti hypotekárnych záložných listov. Stúpajúce riziko cash-flow zároveň zvyšuje nárok investorov na výšku úrokového výnosu z daného cenného papiera ^[6].

Stabilné ekonomické prostredie je základom pre hypotekárny trh, ktorý je citlivý na makroekonomické zmeny. Trhu hypotekárnych úverov vyhovujú nízke úrokové sadzby, kedy cena hypotekárneho úveru sa vlastne rovná podmienkam kapitálového trhu. Vyššie úrokové sadzby na kapitálovom trhu

⁶ CHOVANCOVÁ B. a kol. 2008. *Investičné a hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava : Iura Edition, 2008. 251 s. ISBN 978-80-8078-223-8.

dvíhajú úrokové sadzby hypotekárnych úverov a tým ich zdražujú, nehovoriac o tom, že sú menej dostupné pre potencionálnych záujemcov. Z toho nám vyplýva, že hypotekárne produkty nepriamo ovplyvňujú všetky ekonomické podmienky.

- c) **riziká banky ako celku** - pri otázkach získavania dlhodobých zdrojov sa stretávame s rizikom refinancovania hypotekárnej banky. V prípade, že banka poskytuje krátkodobé voľné zdroje na dlhodobé úvery, nastáva neistota, či bude banka schopná v budúcnosti získať zdroje za rovnakých podmienok. Hovoríme o tzv. roll over risk ^[7].

Ako sme spomínali v úvode, riziká hypotekárnych obchodov spolu súvisia a je potrebné ich chápať v kontexte prepojeného vzťahu peňažného, bankového trhu a trhu investícií s trhom nehnuteľností. Nie je možné sa zamerať len na samotné riziko krytia hypotekárnych obchodov, ale poukázať na súvislosti jednotlivých rizík.

V predchádzajúcej stati sme sumarizovali bankové riziká vo všeobecnej rovine. Zameriame sa ale na riziká spojené s poskytovaním hypotekárnych úverov, v ktorých zaznamenávame najčastejšie možný výskyt vzhľadom aj na vývoj v posledných rokoch.

Medzi takéto riziká patria:

- a) Riziko straty hodnoty zabezpečenia hypotekárneho úveru
- b) Riziko nesplácania hypotekárneho úveru
- c) Znehodnotenie úverovej pohľadávky

V predchádzajúcich častiach bakalárskej práce sme teoreticky vymedzili riziká banky ako takej a zároveň riziká hypotekárnych obchodov, spôsob ich financovania prostredníctvom hypotekárnych záložných listov, ako aj ich zabezpečenia formou založenej nehnuteľnosti, čo je podstatou hypotekárneho úveru. Posledná finančná kríza, ktorej začiatok evidujeme v roku 2008, nazvaná aj hypotekárna kríza, nezačala v Európe, ale v USA. Dôsledky tejto krízy ale naplno zasiahli aj Európu. Hypotekárna kríza práve ukázala globálne prepojenie finančných trhov a možné globálne dopady finančných kríz

⁷ SIVÁK, R. a kol. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo. Finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*. Bratislava : Sprint, 2007. 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9.

v globálnej ekonomike, čo sa javí ako ďalšia forma rizika, keďže veľká časť hypotekárnych bánk na Slovensku je práve pobočkami zahraničných bánk.

Riziko straty hodnoty zabezpečenia súvisí s hodnotou založenej nehnuteľnosti záložným právom k nehnuteľnosti v prospech hypotekárnej banky, ktorá poskytuje dlžníkovi hypotekárny úver. V prípade nesplácania, môže banka na vymáhanie nesplatennej časti úveru siahnuť na založenú nehnuteľnosť a uspokojiť svoje pohľadávky formou predaja nehnuteľnosti, najčastejšie prostredníctvom dražby. K tomuto kroku banky pristupujú ako v poslednom kroku, nakoľko je takáto možnosť pre banku príliš nákladná a nie vždy vie uspokojiť svoje pohľadávky v plnej výške, nakoľko stav a aj hodnota nehnuteľnosti sa v čase môže meniť. Taktiež si ale musíme uvedomiť, že predčasne splateným úverom banka musí vyrovnať svoje záväzky voči investorom, ktorí nakúpili cenné papiere (hypotekárne záložné listy) a očakávali z týchto dlhodobý výnos.

Hypotekárna banka podstupuje riziko nielen pri uspokojovaní pohľadávok voči dlžníkovi predajom založenej nehnuteľnosti, ale aj vývoj na trhu nehnuteľností značne ovplyvňuje hodnotu zabezpečenia, v čom v poslednom čase vidíme najväčšie riziko. Banka poskytuje dlžníkovi peňažné prostriedky na financovanie na dlhý časový horizont od 4 až do 30 rokov. Počas tohto obdobia, najmä v prvej časti obdobia splácania úveru banka podstupuje riziko, že nepriaznivý vývoj na trhu nehnuteľností stlačí ceny pod úroveň hodnoty zabezpečenia. Toto riziko bolo podstupované najmä v období možného 100% financovania, kedy podiel objemu poskytnutého úveru sa rovnal k hodnote zabezpečenej nehnuteľnosti (tzv. LTV – loan to value). Práve toto môže viesť k zvýšenému riziku tvorby nerovnováhy na trhu nehnuteľností s ďalšími možnými negatívnymi dôsledkami na hypotekárne banky, ich klientov a ekonomiku ako celok. Podľa Národnej banky Slovenska, ako dohľadu nad finančným trhom, by hypotekárne banky mali minimalizovať riziko nedostatočného krytia:

- a) kontrolou a prípadnou úpravou znaleckých posudkov na založené nehnuteľnosti
- b) obozretne pristupovať k spolupráci so znalcami, hlavne s tými, kde sú výrazné odchýlky medzi znaleckými posudkami k nehnuteľnosti a interným ohodnotením banky, resp. kúpnu cenou

- c) pravidelne prehodnocovat hodnoty založených nehnuteľností v portfóliu k hodnote LTV ^[8].

Prehodnocovanie hodnoty založených nehnuteľností je dôležitým krokom banky pri minimalizácii trhového rizika pri nepriaznivom vývoji na trhu nehnuteľností.

Riziko nesplácania úveru sme teoreticky vymedzili ako neochotu alebo neschopnosť dlžníka splácať svoje záväzky banke. Hypotekárna banka minimalizuje toto riziko v prvom kroku posúdením bonity potencionálneho dlžníka pri žiadosti o schválenie úveru. Bonita klienta je jeden z najdôležitejších parametrov, ktorý rozhoduje o tom, či bude úver poskytnutý, alebo nie ^[9]. Hypotekárna banka preferuje stredne príjmové skupiny so stabilnými príjmami.

Nie je ale jediným meradlom, keďže aj úverová história a aktuálne úverové zaťaženie napovedá, či daný žiadateľ o úver bude schopný splácať všetky svoje záväzky v dlhodobom horizonte a či nepredstavuje pre banku neakceptovateľné riziko. Pre tento účel bol 1.10.2004 vytvorený Spoločný register bankových informácií (SRBI). Prevádzkovateľom je spoločnosť Slovak Banking Credit Bureau, s.r.o. (SBCB), ktorú založili a vlastní tri banky – Slovenská sporiteľňa, a.s., Tatra banka, a.s. a Všeobecná úverová banka, a.s. . Účastníkom registra je v súčasnosti 16 slovenských bánk. Spoločnosť Slovak Credit Bureau, s.r.o. je dodávateľom služieb a informácií pre SBCB ^[10]. Každou žiadosťou o úver banka preverí úverovú históriu dlžníka a s prihliadnutím na objem existujúceho úverového zaťaženia a najmä na prípadne negatívne úverové záznamy, ktoré poukazujú na nedodržanie platobnej disciplíny dlžníka, čo vedie k zamietnutiu schválenia úveru.

⁸ Národná banka Slovenska, in *ODPORÚČANIE NBS Č. 1/2014 ZO 7. OKTÓBRA 2014 V OBLASTI POLITIKY OBOZRETNOSTI NA MAKROÚROVNI K RIZIKÁM SPOJENÝM S VÝVOJOM NA TRHU RETAILOVÝCH ÚVEROV* [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.15.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/odporucanie_retailove%20uvery_prehlad_2014-10-07.pdf>

⁹ MEDVEĎ, J. a kol. 2012. *Banky teória a prax*. Bratislava : Sprint 2 s.r.o., edícia economics, 2012. 576 s. ISBN 978-80-89393-73-2.

¹⁰ Slovak credit bureau, in *ÚVEROVÉ REGISTRE* [online]. Crif.sk, [cit. 2017.05.16.] Dostupné na internete: <<http://www.crif.sk/Řešení/Pages/Úverové-registre.aspx>>

Nielen bonita klienta znižuje riziko nesplácania úveru, ale aj ostatné faktory, akými sú aktuálne vývoj globálnej ekonomiky, makroekonomická situácia v krajine a predikcie na ďalšie roky najmä v oblasti vývoja úrokových sadzieb, hospodárskeho rastu, vývoja nezamestnanosti, rastu cien spotrebných tovarov, ale hlavne vývoj cien na trhu nehnuteľností. Rast úrokových sadzieb môže spôsobiť neschopnosť dlžníka splácať svoje záväzky z dôvodu nárastu objemu splátky úveru. Preto je nevyhnutné aj v dnešnej dobe historicky najnižších úrokových sadzieb na hypotekárnych úveroch zohľadniť toto riziko, pretože nárast splátky úveru v strednodobom horizonte môže spôsobiť neschopnosť dlžníkov pokryť všetky svoje úverové záväzky.

Podľa ekonómky Schwarzovej patria finančné nástroje vo forme úverových pohľadávok medzi základné produkty bánk v Slovenskej republike a Európskej únii. Vyplýva to z tradičného vývoja bankovníctva. Keďže majoritnú časť komerčných bánk SR tvoria banky s materskou spoločnosťou v zahraničí, tieto sú pod vplyvom globalizácie v rámci Európskej únie pri poskytovaní úverov nielen vystavené špecifickým rizikám, ale aj globálnym rizikám, ktoré pramenia z celkovej finančnej situácie v EU.

Finančné aktíva vo forme úverových pohľadávok podliehajú všetkým rizikám, najmä však kreditnému riziku, čo je charakteristické z dopredu dohodnutých a stanovených podmienok návratnosti poskytnutých finančných prostriedkov, medzi ktoré zaradujeme splátky istiny a úrokov podľa splátkového kalendára. Kreditné riziko zmluvnej strany chápeme ako riziko neplnenia záväzku touto zmluvnou stranou. Tieto záväzky sú spravidla zabezpečené zálohom, čím dochádza k zmierneniu kreditného rizika. Tieto predstavujú väčšinu objemu aktív finančného sektora slovenských a európskych bánk.

Oceňovanie finančného nástroja v dobe poskytnutia úverových pohľadávok prebieha ocenením reálnou hodnotou. Reálnou hodnotou chápeme cenu, ktorá by sa získala pri predaji daného aktíva pri riadnej transakcii medzi účastníkmi trhu. Reálna hodnota takéhoto majetku sa stanovuje prostredníctvom kótovaných trhových cien, alebo je odvodená od cien obchodovaných na aktívnych trhoch.

Keďže splatnosť týchto úverových pohľadávok je v rozpätí 1 až 30 rokov, práve táto doba splatnosti má značný vplyv na oceňovanie týchto pohľadávok počas celej doby

trvania. Preto je dôležité oceňovať ich nielen reálnou hodnotou, ale preceňovať ich v čase. Tieto sú vykazované v amortizovanej podobe podľa určených požiadaviek medzinárodných účtovných štandardov ¹¹

1.2 Riešenie danej problematiky v zahraničí

Riziko (*risk*) vo všeobecnosti môžeme chápať ako nebezpečenstvo s vysokou pravdepodobnosťou neúspechu, predstavujúce potenciál straty vyplývajúci z činnosti, aktivity alebo nečinnosti. Zahŕňa veľa situácií, ktoré majú spoločné to, že majú nepriaznivý dopad na očakávaný výsledok. Za riziko môžeme považovať vznik straty, či odchýlenie skutočného výsledku od predpokladaného. U bánk je riziko spojené s možnosťou toho, že určitý ekonomický proces nebude prebiehať podľa plánu alebo s tým, že sa nedostaví predpokladaný konečný výsledok.

Podľa Jíleka vychádza meranie a kontrola rizika z potreby ochrany spoločnosti pred finančnými dopadmi a možným ohrozením jej fungovania. Ohrozením viacerých spoločností dochádza k systémovému riziku. Faktom ale ostáva, že jednotlivé riziká sme schopní merať len do istej miery. Na meranie rizika používame aproximáciu, do ktorej ale nemôžeme zahrnúť všetky faktory, ktoré ho ovplyvňujú. Preto je nevyhnutné, aby neustále prebiehalo čo najpresnejšie riadenie rizík a zahŕňalo všetky prebiehajúce zmeny na trhu. Toto by malo vyústiť do sumárov schopných odhadnúť ich dopad na banku ^[12].

Jílek riziká banky pri svojom obchodnom zámere špecifikuje ako nasledovné:

- a) **Úverové riziko** (*credit risk*) predstavujú straty, ktoré banke vznikajú pri nedodržaní zmluvných podmienok medzi ktoré patria:

¹¹ Ing. SCHWARZOVÁ, M., PhD.: *Znehodnocovanie finančných nástrojov vo forme úverových pohľadávok*, in Finančné trhy: odborný mesačník pre teóriu a prax finančných trhov [elektronický zdroj]. Bratislava: Derivát, 2015. ISSN 1336-5711, 2015, č.4, s1-11 online. Dostupné na internete: ftp://193.87.31.84/0210327/Dec_2015_FT_Schwarzova_Znehodnocovanie%20uverov.pdf>

¹² JÍLEK, J. 2000. *Finanční rizika*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 640 s. ISBN 80-7169-579-3.

- riziko z nezaplatenia finančnej transakcie, ktorej dôvod môže byť aj na strane banky, vtedy hovoríme o internej príčine, externá príčina leží na strane obchodného partnera.
 - vnútorné riziko nám udáva mieru pravdepodobnosti, ale aj skutočné finančné riziko, ktoré nám v banke hrozí, zobrazuje nám predpokladanú výšku straty
 - ďalej ho môžeme rozdeliť na: priame riziko, menové vyrovnávacie riziko, riziko úverových ekvivalentov, vyrovnávacie riziko cenných papierov a riziko úverovej angažovanosti.
- b) **Trhové riziko** (*market risks*) - pod pojmom trhové riziko chápeme riziká straty, ktoré vznikajú pri zmenách vývoja cien, kurzov a pohybu sadzieb na finančných trhoch. Základné trhové riziká sú:
- akciové riziko – riziko straty, ktoré vzniká pri zmene ceny jednotlivých nástrojov citlivých na zmenu ceny
 - úrokové riziko – riziko straty, ktoré vzniká pri zmene ceny nástrojov citlivých na zmenu úrokových mier (citlivé aktíva a pasíva na zmeny úrokových sadzieb, volatilita úrokových sadzieb vplýva na zisk banky)
 - menové riziko – riziko straty, ktoré vzniká pri zmene ceny nástrojov naviazaných na menové kurzy (zloženie aktív a pasív, pohyb menových kurzov).
- c) **Riziko likvidity** (*liquidity risk*) predstavuje riziko, ktoré nám identifikuje schopnosť banky v akomkoľvek čase splatiť svoje záväzky. Keďže banky musia byť schopné na požiadanie vyplatiť vklad, pravidlá stanovenia vhodnej štruktúry aktív a pasív sú v tomto prípade základným pravidlom, aj keď tým spôsobuje rozpor medzi efektivitou a likviditou.
- Riziko financovania (*funding risk*) znamená riziko straty spôsobené neschopnosťou splatiť svoje záväzky z dôvodu nedostatku hotovosti
 - Riziko trhovej likvidity (*market liquidity risk*) predstavuje riziko straty, kedy na finančnom trhu pretrváva stav nízkej likvidity. Dôsledkom takejto situácie je obmedzený prístup banky k peňažným prostriedkom, čo znamená nemožnosť rýchleho speňaženia jednotlivých finančných nástrojov ^[13].

¹³ JÍLEK, J. 2000. *Finanční rizika*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 640 s. ISBN 80-7169-579-3.

- d) **Operačné riziko** (*operational risk*) je rizikom straty, ktoré je spojené s neefektívnym nastavením vnútorných procesov banky, osôb, systémov alebo aj v dôsledku externej príčiny. Ďalej ho môžeme členiť na:
- riziko straty spôsobené chybou v systémoch podpory (napríklad počítačové vybavenie)
 - riziko straty, ktoré sú spôsobené ľudským faktorom pri vykonávaní transakcií alebo nesprávnom operačnom riadení, kde môžeme zaradiť chybné manažérske rozhodnutia a pod.
- e) **Obchodné riziká** (*business risks*) – do tejto skupiny rizík môžeme zaradiť hlavne daňové riziká, zmeny úverového hodnotenia, právne riziká, reputácia, prírodné pohromy, menová konvertibilita a regulačné riziko.
- f) **Kapitálové riziko** – toto riziko súvisí s nesolventnosťou, zahŕňa v sebe všetky riziká banky. Je to riziko, pri ktorom banka nie je schopná kryť straty z vlastného kapitálu ^[14].

¹⁴ JÍLEK, J. 2000. *Finanční rizika*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 640 s. ISBN 80-7169-579-3.

2. Cieľ a metodika práce, metódy skúmania

Hlavným cieľom práce je vyhodnotiť riziká v zabezpečení hypotekárnych obchodov komerčných bánk v súčasnosti, ich kvantifikáciu a poukázanie na rôzne príčiny, dôsledky a opatrenia, ktoré by mali udržať finančný trh stabilný nielen v rámci krajiny, ale aj z globálneho hľadiska. Previazanosť finančného sektora v globálnom svete má rastúcu tendenciu a nestabilita môže zapríčiniť dominový efekt, ako sme boli svedkami v roku 2008. Pre dosiahnutie uceleného obrazu a veľkosť rizika hypotekárnych obchodov sa budeme opierať o čiastkové ciele práce.

Skúmanie a interpretácia rizík hypotekárneho bankovníctva nie je vždy jednoduchá. Bankový sektor je prepojený s rôznymi sektormi hospodárstva a pri skúmaní jednotlivých rizík nachádzame mnoho premenných. Medzi tieto môžeme zaradiť vývoj globálnej, ako aj lokálnej ekonomiky, vývoj úrokových sadzieb, stav nezamestnanosti, rast hospodárstva, ako aj vývoj cien na trhu nehnuteľností. Tieto všetky údaje nám dávajú možnosť vyhodnotiť a porovnať vplyv jednotlivých faktorov na riziká hypotekárnych obchodov v súčasnosti.

V súvislosti s posúdením rizík v rámci hypotekárnych obchodov sme si vytýčili nasledujúce čiastkové ciele:

- 1) Vyhodnotenie vplyvu rastu HDP na objem čerpaných hypotekárnych úverov a na objem emisie hypotekárnych záložných listov,
- 2) vyhodnotenie cien nehnuteľností v nadväznosti na zabezpečenie hypotekárnych úverov,
- 3) vyhodnotenie vplyvu miery nezamestnanosti na objem čerpaných hypotekárnych úverov a taktiež vyhodnotenie pomeru celkového objemu úverov obyvateľstva v porovnaní s hypotekárnymi úvermi.

Po vyhodnotení čiastkových cieľov v závere práce zhrnieme riziká zabezpečenia hypotekárnych obchodov.

3. Metódy práce a metodika skúmania

V bakalárskej práci sme k dosiahnutiu uceleného pohľadu na danú problematiku pri písaní použili niekoľko metód. V prvej kapitole bola hlavnou použitou metódou metóda analýzy, prostredníctvom ktorej získame dostatočné množstvo informácií k skúmaniu danej problematiky a možných pohľadov na skúmanie rizík hypotekárnych obchodov. Vo štvrtej kapitole budeme vyhodnocovať jednotlivé riziká a metódou syntézy spájať teoretické závery s dátami z Národnej banky Slovenska a to v rozpätí rokov 2008 až 2016.

Teoretickým vymedzením rizík hypotekárnych obchodov a ich krytia sme sa opierali o analýzu riešenia danej problematiky doma a v zahraničí. Špecifikácia jednotlivých rizík nám umožnila preskúmať jednotlivé súvislosti vo vzťahu k rizikám hypotekárneho trhu.

Analýzou hlavných rizík v oblasti hypotekárnych obchodov sme špecifikovali riziko straty hodnoty nehnuteľnosti ako zábezpeky hypotekárnych obchodov. Ďalším analyzovaným rizikom je riziko nesplácania záväzkov, ktorý sa spája s kreditným rizikom a jeho posudzovanie zo strany hypotekárnej banky. Tretím rizikom je riziko znehodnotenia finančných nástrojov formou úverových pohľadávok a ich potrebu na preceňovanie v čase.

Syntéza a komparácia analyzovaných poznatkov predstavuje porovnanie vývoja hypotekárneho bankovníctva v Slovenskej republike v období 2008 až 2016 s prepojením na jednotlivé riziká hypotekárnych obchodov. Kvantifikuje celkový vplyv jednotlivých rizík na hypotekárny trh. Budeme sa opierať o analýzu a komparáciu údajov ekonomického rastu k objemu poskytnutých hypotekárnych úverov, vývoja miery nezamestnanosti v pomere k čerpaným hypotekárnych úverov, vývoj cien trhu nehnuteľností v danom období a špecifikáciu rizík vyplývajúcich z analyzovaných údajov.

4. Výsledky práce a diskusia

V tejto časti bakalárskej práce sa budeme v reálnych podmienkach Slovenskej republiky venovať analýze a vyhodnocovaniu teoretických poznatkov zozbieraných v prvej časti a komparáciou tieto poznatky s reálnymi dátami, aby sme vyhodnotili jednotlivé vzťahy a súvislosti v rámci rizík hypotekárnych obchodov v súčasnosti. Za časové obdobie budeme brať roky 2008 až 2016, kedy máme možnosť porovnať a vyhodnotiť súvislosti v predkrízovom období, počas neho a aj v čase ekonomického rastu.

4.1 Riziká hypotekárnych obchodov v Slovenskej republike

Podľa ekonómky Múčkovej sa hypotekárny systém bankovníctva v Slovenskej republike zaraďuje k systému hypotekárnych záložných listov, ktorý je alternatívou depozitného modelu. Nevyhnutné pre efektívne aplikovanie tohto systému je dodržiavať tzv. pravidlá bezpečného obchodovania, čo v praxi znamená zabezpečiť rovnováhu medzi celkovým objemom poskytnutých hypotekárnych úverov a celkovým objemom hypotekárnych záložných listov v obeh, pričom úroky z poskytnutých úverov sú vyššie ako výnosy z hypotekárnych záložných listov ^[15].

V Slovenskej republike poskytuje bankové služby 8 subjektov s licenciou na poskytovanie hypotekárnych obchodov. Medzi najväčšie hypotekárne banky s najvyšším objemom hypotekárnych obchodov patria VÚB, a.s., Tatrabanka, a.s. a SLSP, a.s., ktoré tvoria viac ako 77% objem všetkých poskytnutých úverov hypotekárneho typu. Môžeme teda tvrdiť, že stabilitu bankového sektora v oblasti hypotekárnych obchodov stojí na stabilite troch bánk. Aj keď slovenský hypotekárny trh je pomerne citlivý na kampanové obdobia hypotekárnych bánk a možný presun klienta z jednej banky do druhej.

¹⁵ Ing. Viktória Múčková, CSc., in *ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA SLOVENSKEHO MODELU HYPOTEKÁRNEHO BANKOVNÍCTVA*. 1997. [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.10.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/PUBLIK/1997_Zakladna%20charakteristika%20slov_modelu.pdf>

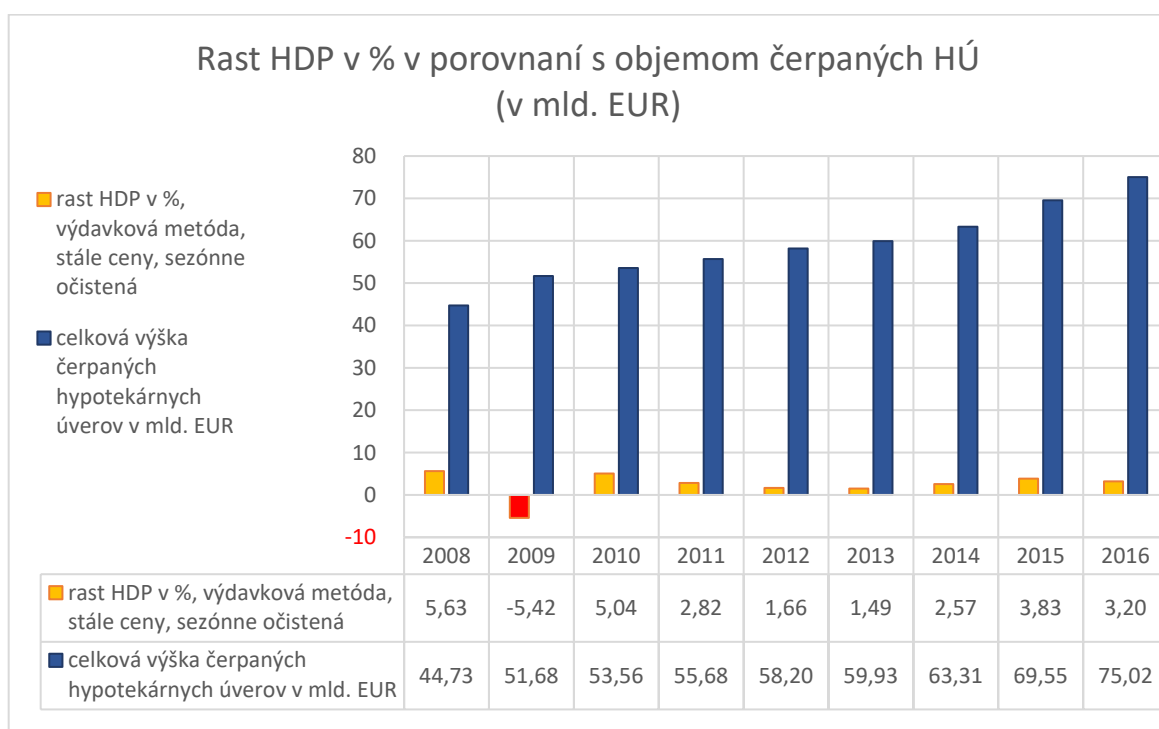
Tabuľka 1 - Zoznam hypotekárnych bánk v SR

IČO	Obchodné meno	Začiatok
36854140	Československá obchodná banka, a. s.	01.01.2008
31318916	OTP Banka Slovensko, a. s.	13.08.2002
31575951	Prima banka Slovensko a. s.	05.08.2003
17321123	Sberbank Slovensko, a. s.	29.07.2002
00151653	Slovenská sporiteľňa, a. s.	31.12.1997
00686930	Tatra banka, a. s.	27.01.2000
31320155	Všeobecná úverová banka, a. s.	03.06.1997
47251336	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., pobočka zahraničnej banky	12.11.2013

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2017

Objem hypotekárnych obchodov komerčných bánk v Slovenskej republike bol ovplyvnený z hlavnej časti hypotekárnou krízou v rokoch 2009 až 2012, kde rast hypotekárnych úverov spomalil, napriek tomu dosahoval stále vysoké objemy, ktoré si zobrazíme v nasledujúcom grafe. Hypotekárny trh je úzko previazaný aj s dynamikou hospodárskeho rastu.

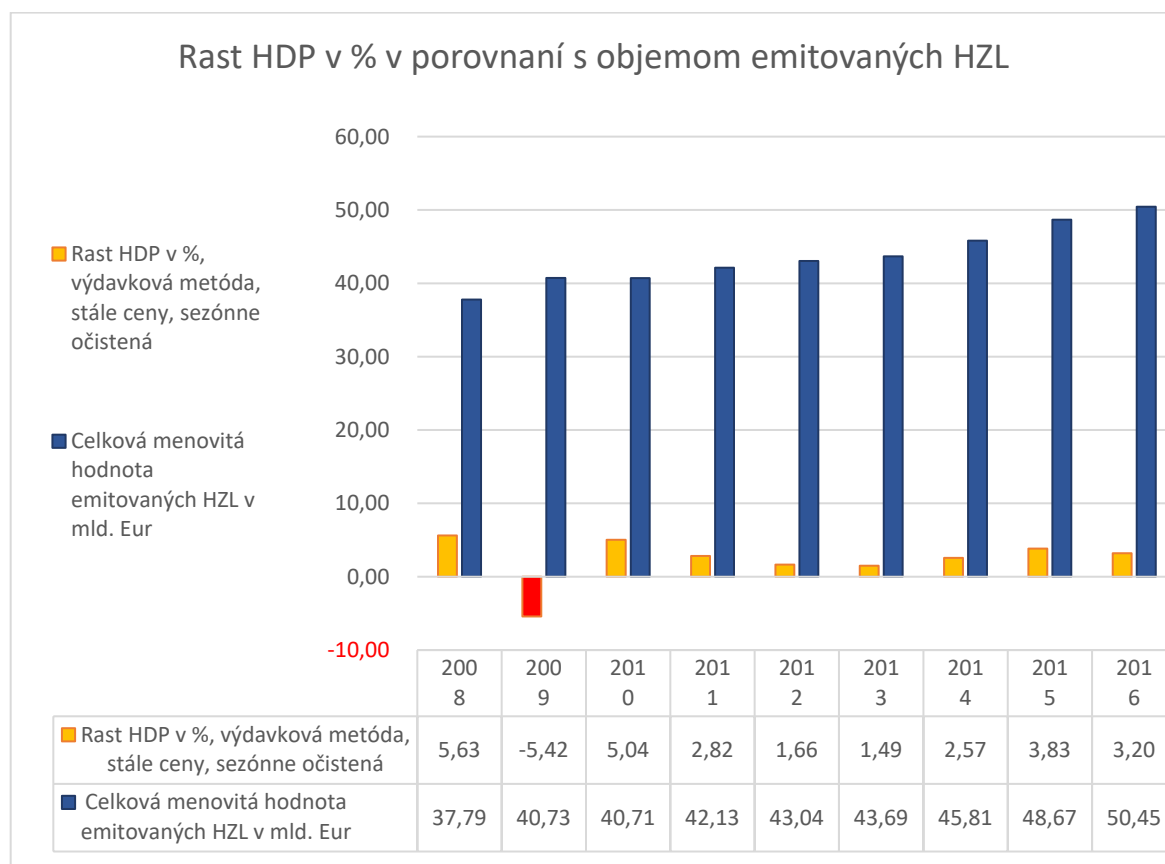
Graf 2 - Rast HDP v porovnaní s objemom čerpaných HÚ



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2016

Ako z analyzovaných údajov vyplýva, rok 2008 skončil ešte so solídnym rastom HDP vo výške viac ako 5%. Začiatkom roka 2009 sa nastupujúca hypotekárna kríza postupne dostávala z USA do Európy a jej dôsledky v chápaní globálnej ekonomiky zasiahli aj ostatné kontinenty a v plnej sile zasiahla aj Slovensko. Prepád HDP do mínusových hodnôt ale objem hypotekárnych obchodov neovplyvnil. Dôvodom je už počet predschránených hypotekárnych obchodov, ktoré neboli ešte načerpané, ako aj fakt, že oproti roku 2009 nastal postupný pokles cien nehnuteľností a tým sa stali pre určitú skupinu obyvateľstva dostupnejšie. Určitá špekulatívna časť obyvateľstva vyčkávala na pokles cien nehnuteľností. Aj po roku 2009 zaznamenávame rastový trend objemu čerpaných hypotekárnych obchodov, čo sa javí v čase prebiehajúcej hypotekárnej krízy ako nelogické. Tento trend ale má niekoľko príčin, pričom jednou z najhlavnejších je potreba obyvateľstva riešiť bytovú otázku, kde hovoríme o silných generačných ročníkoch vo veku 30 až 35 rokov, ako aj nedostatočnej ponuke nájomných bytov.

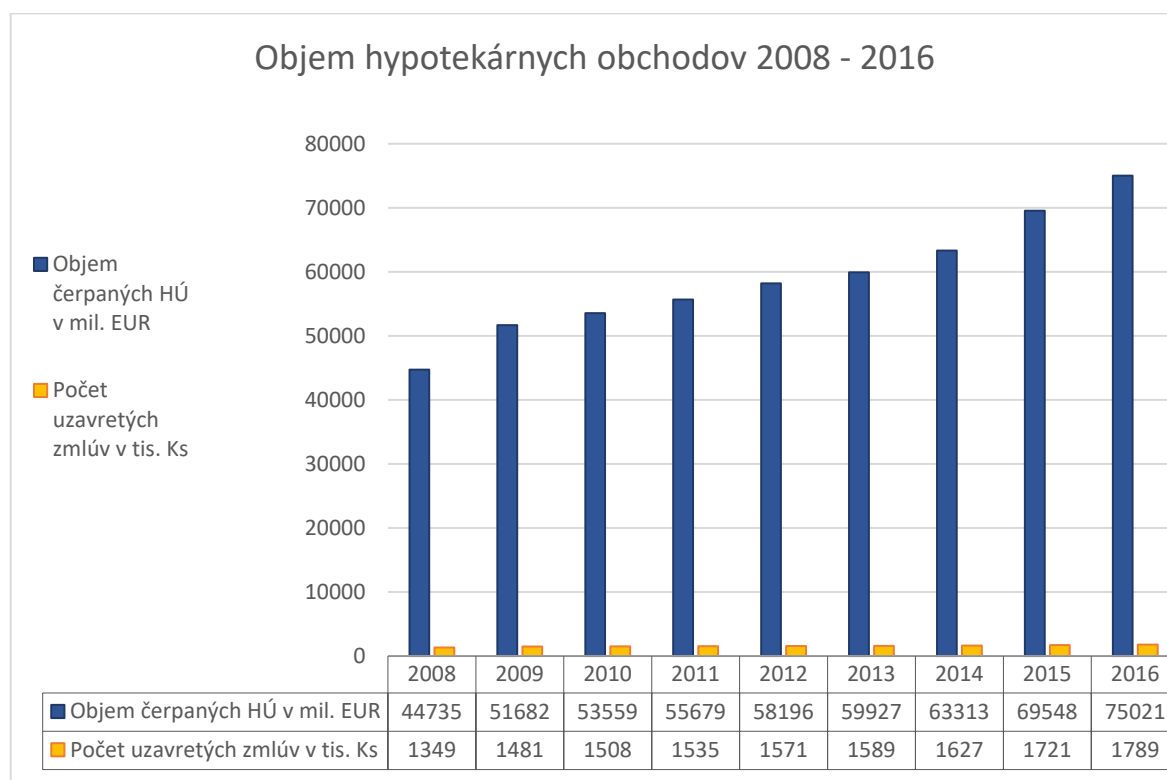
Graf 3- Rast HDP v porovnaní s objemom emitovaných HZL



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2016

Vývoj objemu emisie hypotekárnych záložných listov kopíruje vývoj v objeme poskytovaných hypotekárnych úverov. Ako sme si v prvej časti práce teoreticky analyzovali súvislosti financovania hypotekárnych úverov, aj v praxi vidíme, že platí pravidlo, že zdroje z predaja emitovaných hypotekárnych záložných listov by mal byť použitý na krytie poskytnutých hypotekárnych úverov. Pri porovnaní údajov z grafov č. 2 a č. 3 vidíme, že hypotekárne banky mali problém s financovaním hypotekárnych úverov a museli použiť na ich financovanie náhradné krytie. Toto bolo spôsobené z veľkej miery začínajúcou hypotekárnou krízou, ktorá sa neúprosne dotkla aj trhu s hypotekárnymi záložnými listami, keďže aj práve špekulácie z ich derivátov spôsobili prasknutie hypotekárnej bubliny v USA. Prepojenie finančného sektora v globálnej rovine spôsobilo rozšírenie ekonomickej krízy a zasiahlo v plnej sile aj finančné trhy v Európe. Hypotekárne banky ani zďaleka nepokryli emisiou HZL objem hypotekárnych úverov a tento vývoj sa medzi rokmi 2009 až 2015 prehľboval.

Graf 4 - Objem hypotekárnych úverov v rokoch 2008 až 2016



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2016

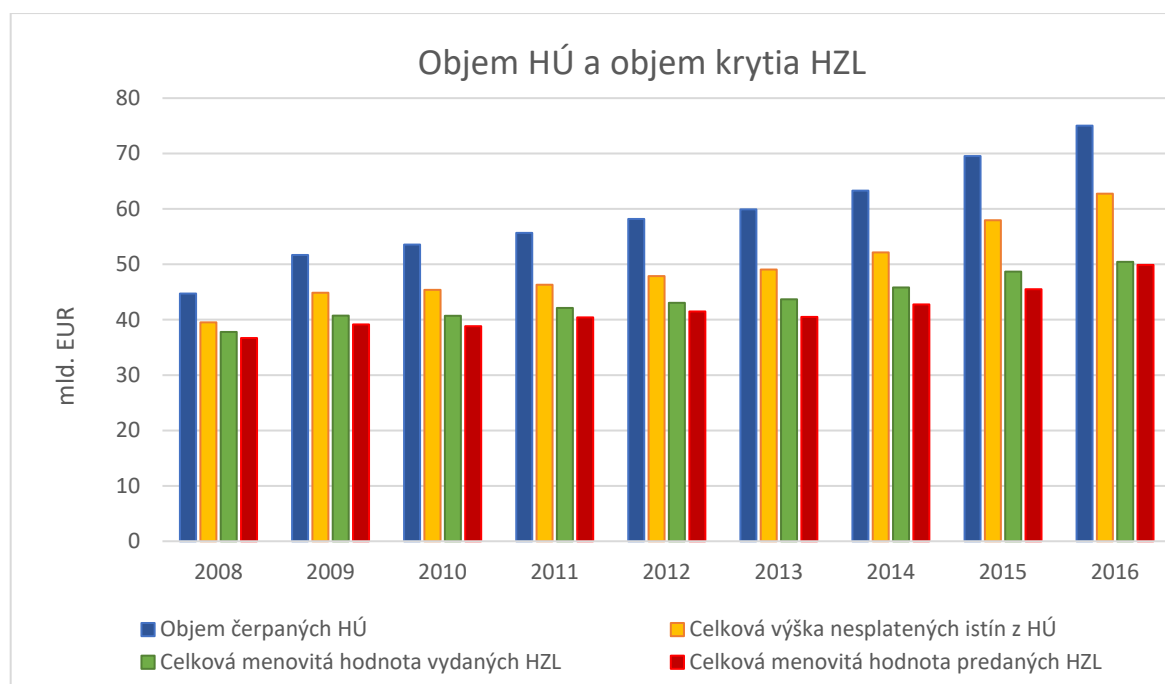
Ako vyplýva z grafu, v roku 2009 vidíme značné spomalenie nárastu hypotekárnych úverov nielen čo do objemu, ale aj do počtu uzavretých zmlúv. Ako sme spomínali na

začiatku tejto kapitoly, dôležitým pre udržateľnosť hypotekárneho bankovníctva je pomer krytia týchto obchodov a ich zabezpečenie. Zistujeme výšku náhradného krytia, keďže minimálne 90% objemu poskytnutých hypotekárnych úverov musí byť krytá práve hypotekárnymi záložnými listami. V nasledujúcom grafe si zobrazíme počet emitovaných HZL k objemu poskytnutých hypotekárnych úverov. Zlepšujúce sa vyhladky svetovej a Európskej únií naštartovali hospodársky rast aj na Slovensku. Prispeli k tomu aj opatrenia vlády SR v oblasti objemu investícií vo verejnom sektore a narastajúci trend expanzívnej politiky.

4.2 Riziko objemu krytia hypotekárnych úverov HZL

Pri emisii hypotekárnych záložných listov je potrebné si uvedomiť, že objem vydaných hypotekárnych záložných listov nesmie byť vyšší ako objem hypotekárnych úverov. Na druhej strane pri ideálnom stave, čo môžeme dosiahnuť len pri teoretickej úvahe, by sa objem predaných HZL mal rovnať objemu poskytnutých hypotekárnych úverov, keďže banka práve ako zdroj financovania hypotekárnych úverov emituje dlhopis vo forme hypotekárnych záložných listov.

Graf 5 - Objem hypotekárnych úverov a objem vydaných HZL



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2016

Ako alternatívny zdroj krytia hypotekárnych obchodov môže banka použiť tzv. náhradne krytie, toto ale nesmie presiahnuť zákonom stanovenú hranicu, keďže všeobecne je náklad z takéhoto aktíva vyšší ako v prípade HZL a banka by pri veľkom objeme náhradného krytia s veľkou pravdepodobnosťou dosiahla stratu. Vývoj v rokoch 2008 až 2015 nám naznačuje, že počas krízového obdobia mali hypotekárne banky problém predat' investorom vydané HZL a to najmä voči nedôvere v HZL po prasknutí hypotekárnej krízy v USA, kde sa v plnej miere prejavilo riziko krytia hypotekárnych úverov a nepriaznivý vývoj na trhu nehnuteľností. Tento trend sa zastavil v roku 2016, kde objem emitovaných HZL sa takmer zhoduje s objemom predaných HZL. Dôvodom je ustupujúca kríza a zlepšenie ekonomických predikcií nielen pre Európu, ale aj pre Slovenskú republiku, ktorá sa stáva opäť lídrom strednej Európy v raste HDP. K zlepšeniu nálad došlo aj na finančných trhoch a na trhu s cennými papiermi, čo spôsobilo opätovný nárast objemu zobchodovaných hypotekárnych záložných listov až na hodnotu 49,89 mld. EUR, čo je historicky najvyššia hodnota. Trh s nehnuteľnosťami opäť po krízovom období zaznamenáva rast, aj keď ku koncu roka 2016 stále nedosahoval hodnoty z rokov 2007-2008 pred krízou. Národná banka Slovenska opäť varuje hypotekárne banky, aby boli obozretné pri posudzovaní hodnôt založených nehnuteľností a vydáva odporúčanie a následne opatrenie o znížení objemu úverov v portfóliu bánk s LTV vyšším ako 80% ^[16].

Tabuľka 2 - Vývoj objemu HÚ a predaných HZL v rokoch 2008 – 2016

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Objem čerpaných HÚ v mld. EUR	44,73	51,68	53,56	55,68	58,20	59,93	63,31	69,55	75,02
Celková menovitá hodnota predaných HZL v mld. EUR	36,70	39,14	38,84	40,43	41,48	40,49	42,75	45,52	49,89
Podiel celkovej menovitej hodnoty predaných HZL k celkovej sume čerpaných HÚ (v %)	84,48	78,81	76,01	75,67	73,96	72,90	72,35	69,99	67,24

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2016

¹⁶ Národná banka Slovenska, in OPATRENIA V OBLASTI OBOZRETNÉHO POSKYTOVANIA ÚVEROV NA BÝVANIE OD 1. JANUÁRA 2017 [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.10.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/opatrenie_prehľad.pdf>

Ako vidíme z vývoja na hypotekárnom trhu v tabuľke č. 3, od roku 2008 permanentne klesá podiel krytia hypotekárnych úverov prostredníctvom hypotekárnych záložných listov. Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že banky využívajú na krytie hypotekárnych úverov priveľký objem náhradného krytia, čo by do budúcnosti mohlo spôsobiť nestabilitu. Na druhej strane musíme ale brať do úvahy druhú časť pravidla $\Sigma \text{HCP} + t \geq \Sigma N \cdot k$ ^[17], kde objem hypotekárnych záložných listov (cenných papierov) spolu s toleranciou náhradného krytia musí byť vyššia alebo rovná, ako objem hodnôt založených nehnuteľností vyjadrených koeficientom LTV. Už v októbri 2014 Národná banka Slovenska ako stabilizátor a dohľad nad finančným trhom odporučila hypotekárnym bankám, aby postupne znižovali objem hypotekárnych úverov s vysokým koeficientom LTV a tým si zabezpečili vankúš vo forme krytia hodnotou nehnuteľností. Taktiež ceny nehnuteľností narástli od roku 2009 takmer na svoje pôvodné predkrízové hodnoty, takže sa v budúcnosti očakáva ďalšia hypotekárna bublina, aj keď úroveň cien je ešte len rizikovom pásme ^[18].

4.3 Trhové riziko a hypotekárne obchody

Graf č. 6 nám znázorňuje vývoj na realitnom trhu s bytmi a domami, kde vidíme historicky najvyššie ceny bytov aj domov v roku 2008. Oproti roku 2007 vidíme nárast cien bytov o viac ako 23%, u domov o necelých 13%. V tomto období sa ešte neprejavila naplno kríza smerujúca z USA a ceny nehnuteľností sa presunuli do rizikového pásma.

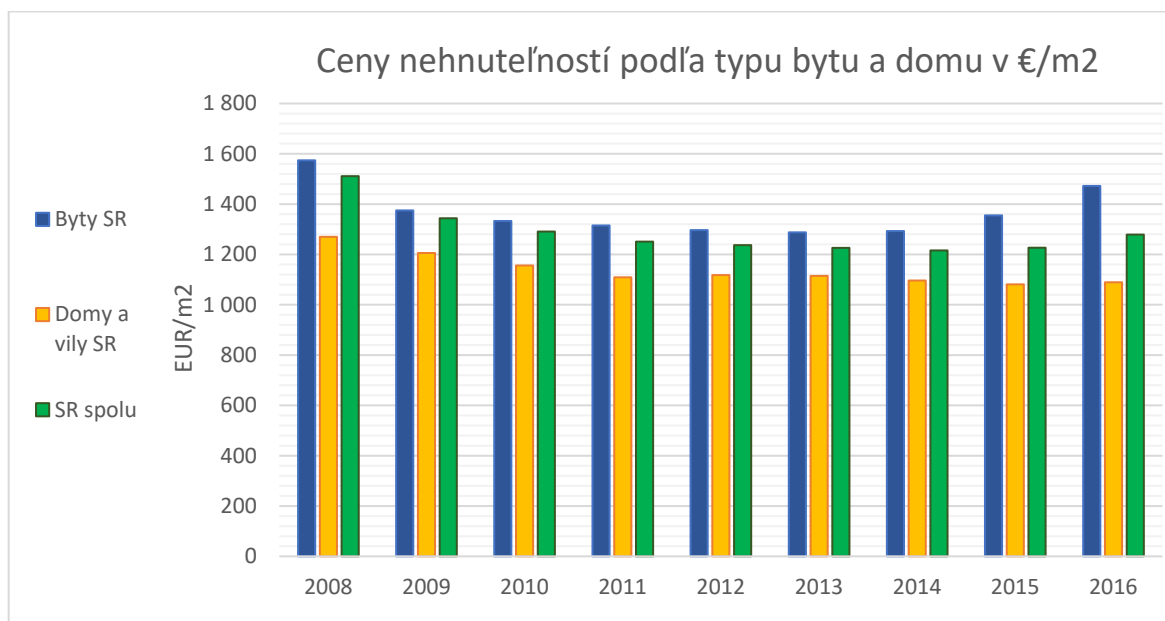
¹⁷ GOLEJ, J.: Vývoj hypotekárneho trhu na Slovensku. In *Nehnuteľnosti a bývanie* [online]. 2008, ročník III, číslo 2. [cit. 2017.04.10.]. Dostupné na internete:

<http://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_2/clanok2.pdf>

¹⁸ Národná banka Slovenska, in *ODPORÚČANIE NBS Č. 1/2014 ZO 7. OKTÓBRA 2014 V OBLASTI POLITIKY OBOZRETNOSTI NA MAKROÚROVNI K RIZIKÁM SPOJENÝM S VÝVOJOM NA TRHU RETAILOVÝCH ÚVEROV* [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.15.] Dostupné na internete:

<http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/odporucanie_retailove%20uvery_prehľad_2014-10-07.pdf>

Graf 6 - Vývoj cien nehnuteľností na Slovensku v rokoch 2008– 2016



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2016

Pojem hypotekárna bublina sa po prepade cien nehnuteľností v USA začal spomínať aj na Slovensku. V SR praskla hypotekárna bublina v priebehu roku 2009, kedy nastala korekcia cien a ceny nehnuteľností sa pri bytoch prepadli až o viac ako 12% a v ďalších rokoch dochádzalo ku korekcii až do roku 2014, kedy prvý krát zaznamenávame opätovný rast cien. Banky týmto stratili časť hodnoty zabezpečenia, čo pri možnom náraste nesplácaných úverov mohlo spôsobiť problémy s likviditou a hypotekárne banky by neboli schopné pokryť všetky svoje záväzky z predaja nehnuteľností pri nesplácaných úveroch. K takémuto scenáru nedošlo a to aj z dôvodu ešte nízkeho percenta zadlženia obyvateľstva Slovenska, kedy obyvateľstvo má dostatočný vankúš pre prípadný krízový scenár.

Tabuľka 3 - Vývoj cien nehnuteľností v Slovenskej republike v rokoch 2008 - 2016

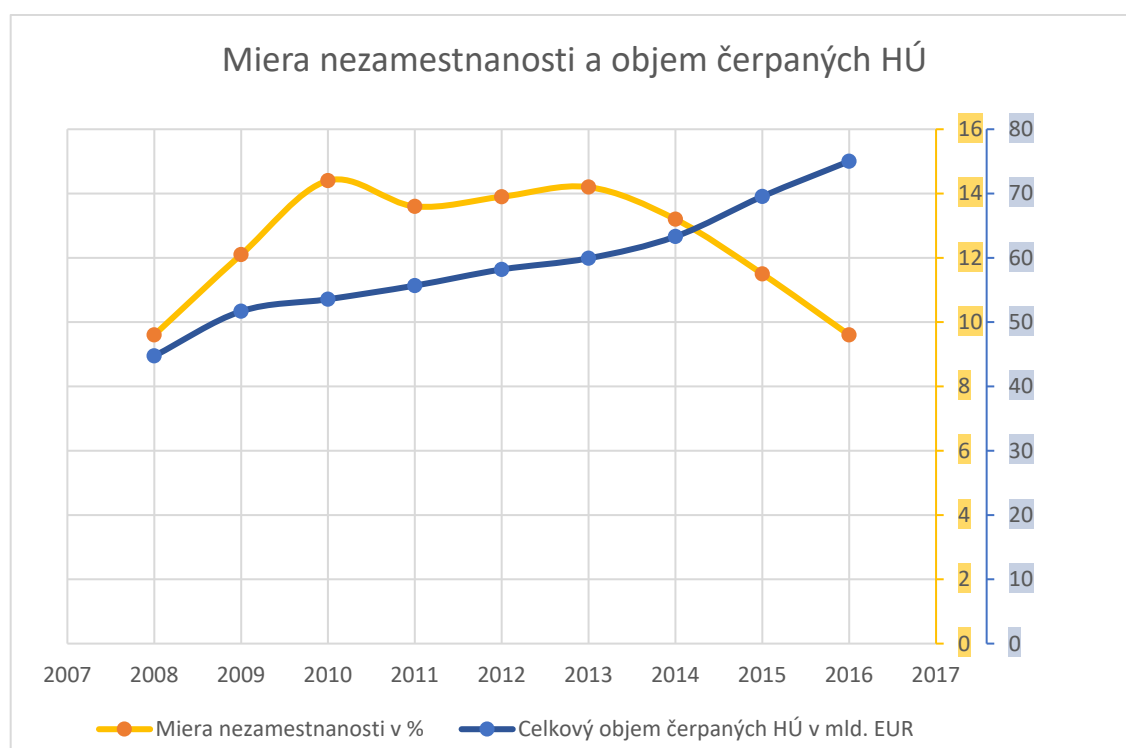
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Byty SR	1 574	1 375	1 333	1 315	1 297	1 288	1 293	1 355	1 472
Domy a vily SR	1 270	1 206	1 156	1 109	1 118	1 115	1 096	1 081	1 089
SR spolu	1 511	1 344	1 291	1 251	1 237	1 226	1 216	1 227	1 279
Zmena v % - Byty	23,35	-12,64	-3,05	-1,35	-1,37	-0,69	0,39	4,80	8,63
Zmena v % - Domy	12,39	-5,04	-4,15	-4,07	0,81	-0,27	-1,70	-1,37	0,74

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2016

Dôležité je ale aj poznamenať, že hypotekárna kríza spôsobila po roku 2009 prepád cien nehnuteľností nielen v krajských mestách, ale na území celého Slovenska. S poklesom cien nehnuteľností je spojené riziko zabezpečenia hypotekárnych úverov. Tak ako to bolo v prípade hypotekárnej krízy v USA, nízke úrokové sadzby a dostupnosť hypotekárnych úverov v spojení s nedostatočnou obozretnosťou, spôsobili rast inflácie a cien nehnuteľností. Rastúca inflácia vyhnala úrokové sadzby nahor, čo spôsobilo nárast hypotekárnych delikvencií, čo znamená neschopnosť dlžníka pravidelne splácať svoj úver najmä u menej bonitných klientov ^[19].

V podmienkach Slovenska sa tieto obavy nenaplnili a aj v prípade poklesu cien nehnuteľností sa počet nesplácaných úverov nedostal do rizikových čísel. Slovenské banky pod dohľadom NBS si už dlhodobo držia status zdravých finančných inštitúcií.

Graf 7 - Vplyv miery nezamestnanosti na objem čerpaných hypotekárnych úverov



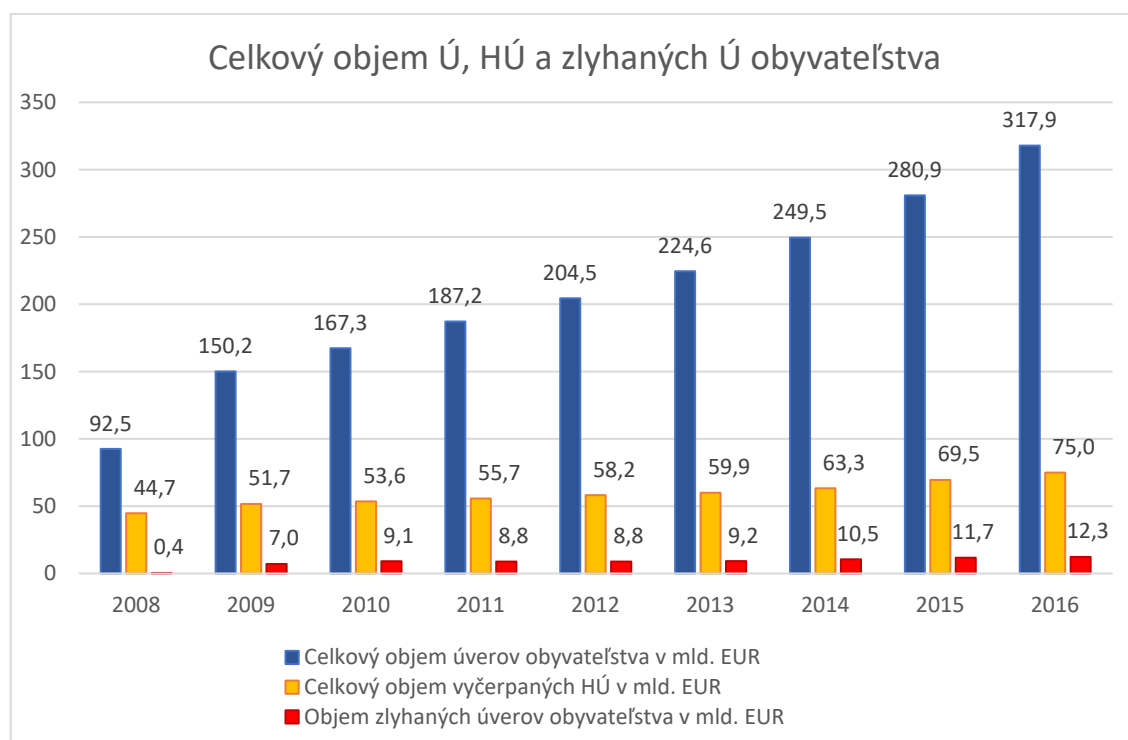
Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2016

¹⁹ Martin Moravčík, in *VŠETKO O KRÍZE: VZNIK REALITNEJ KRÍZY V USA – ROK 2006*, 2009 [online]. Investujeme.sk, [cit. 2017.04.19.] Dostupné na internete: <<http://www.investujeme.sk/vsetko-o-krize-vznik-realitnej-krizy-v-usa-rok-2006/>>

Z údajov v grafe č.7 vyplýva, že aj napriek vysokému rastu nezamestnanosti v rokoch 2008 až 2010 rastie aj objem čerpaných hypotekárnych úverov. V roku 2009 vidíme spomalenie rastu objemu čerpaných hypotekárnych úverov, kedy na Slovensku vrcholila ekonomická kríza. Logicky by sme mohli konštatovať, že pri rastúcej miere nezamestnanosti by mal klesať objem čerpaných hypotekárnych úverov.

V podmienkach Slovenskej republiky ale obyvateľstvo nemá toľko alternatívnych možností zabezpečenia si bývania napríklad formou nájomných bytov. Ponuka nájomných bytov/domov je tak nízka, že cenová konkurencia na trhu nehnuteľností vlastne neexistuje. Ceny podnájmov sa vyrovnávajú splátkam hypotekárnych úverov, ako aj fakt, že historicky na Slovensku je vlastníctvo nehnuteľnosti uprednostňované pred prenájmom, preto obyvateľstvo siahla skôr po kúpe nehnuteľností. Preto sa ani fakt zvýšenej nezamestnanosti neprejavil na objeme hypotekárnych obchodov.

Graf 8 - Celkový objem úverov obyvateľstva, čerpaných hypotekárnych úverov a zlyhaných úverov obyvateľstva



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska, 2008-2016

V čase konjunktúry stúpa spotreba obyvateľstva, banky majú dostatok likvidity, ktorá sa prenáša do vysokej ponuky úverov obyvateľstvu. Celkové zadlžovanie obyvateľstva je jedným z rizík banky, kde pri nesprávnom posudzovaní bonity klienta

môže dôjsť v budúcnosti k neschopnosti dlžníka riadne a včas plniť si svoje záväzky. Ako sme analyzovali v prvej časti práce, banka z úveru všeobecne kalkuluje svoje budúce výnosy. Pri vyššom počte zlyhaných úverov, to znamená tých, ktoré sa nesplácajú viac ako 90 dní, banka v prvom rade musí vyrovnať svoje pasíva, ktorými kryla financovanie daného úveru. Následne, najčastejšie formou exekúcie naplňa vyrovnanie svojich pohľadávok voči dlžníkovi, čo je pre banku časovo náročný proces, ktorý nie vždy končí plným uspokojením pohľadávky. Vyhodnotením dát z grafu č.8 sme dospeli k záveru, že vývoj objemu poskytovaných úverov celkom nekopíruje vývoj na hypotekárnom trhu. Nielen spotreba obyvateľstva, ale aj snaha bánk bojovať o klienta a refinancovať staré úvery novými výhodnejšími spôsobila enormný nárast objemu úverov. Taktiež kúpu, renováciu nehnuteľnosti, prípadne dofinancovanie je možné financovať pomocou spotrebných úverov, stavebných medziúverov a stavebných úverov formou predschrávaných úverov.

4.4 Vývoj podsúvahových pasív

Podsúvahové účty patria do kategórie mimobilančných účtov, to znamená, že v nich sledujú skutočnosti, ktoré banky neúčtujú v účtovných knihách a ktorých stav a vývoj je dôležitý pri posudzovaní ekonomických zdrojov, ktoré môže banka použiť.

Tabuľka 4 - Podsúvahové pasíva

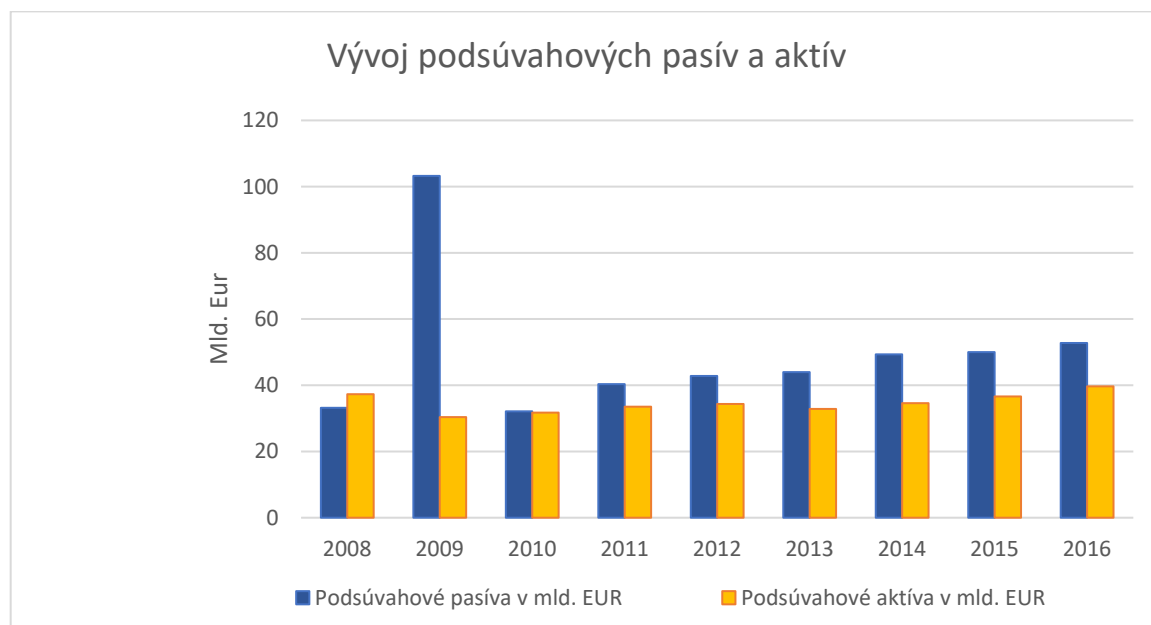
Podsúvahové pasíva
Prísľuby na poskytnuté úvery
Vydané záruky
Vydané akreditívy
Záväzky zo spotových operácií
Poskytnuté záruky zo záložných práv, zabezpečovacích prevodov práv a iných zabezpečení
Záväzky zo zverených hodnôt

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska

Ako vidíme v tabuľke č. 4, podsúvahové účty pasív nám podrobnou analýzou poskytnú informácie, ako sa vyvíja bankový sektor a či objemy hypotekárnych obchodov a ich formy zabezpečenia korešpondujú s pasívami vo forme krytia na strane druhej.

Z tabuľky č. 5 vidíme značný rast podsúvahových pasív z 33,20 mld. EUR v roku 2008 až na 103,22 mil. EUR v roku 2009. Najväčší nárast hodnoty podsúvahových pasív pozorujeme v položke „Závazky zo zverených hodnôt“, čo predstavovalo celkový nárast o 71,9 mld. Hlavné dôvody môžeme vidieť v dvoch rovinách a to prijatie meny EURO 1.1.2009 a druhým finančná kríza, kedy banky zvyšovali svoju likviditu predajom cenných papierov Európskej centrálnej banke. Taktiež pokles objemu poskytovaných úverov prijal banky hľadať alternatívne možnosti zhodnotenia, čo banky využívali nákupom najmä štátnych dlhopisov, ktoré ponúkali v porovnaní s cennými papiermi od ECB zaujímavé zhodnotenie.

Graf 9 - Vývoj podsúvahových pasív a aktív v rokoch 2008 – 2016



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska 2008 - 2016

Takmer vo všetkých podsúvahových položkách aktív pozorujeme v roku 2009 pokles, najmä však v prijatých zárukách zo záložných práv, zabezpečovacích prevodov práv a to až z 32,35 mld. EUR na 25,62 mld. EUR. Dôvodom je spomalenie aktivít na hypotekárnom trhu v dôsledku finančnej krízy.

Tabuľka 5 - Vývoj podsúvahových pasív a aktív

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Podsúvahové pasíva v mld. EUR	33,20	103,22	32,11	40,36	42,83	43,98	49,33	50,02	52,77
Podsúvahové aktíva v mld. EUR	37,32	30,38	31,72	33,54	34,33	32,86	34,59	36,63	39,69
Pasíva - Aktíva v mld. EUR	-4,12	72,84	0,38	6,82	8,50	11,12	14,73	13,38	13,08

Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Národnej banky Slovenska 2008 - 2016

Záver

Trh hypotekárnych obchodov je komplexný systém previazaný na peňažný, bankový a kapitálový trh s trhom nehnuteľností. Tento vzťah sme vyhodnotili ako vzťah citlivý na rôzne zmeny, z čoho vyplývajú s tým spojené riziká. Nejedná sa len o vnútorné riziká banky ako takej, ale o externé väzby, keďže riziká hypotekárnych obchodov spolu súvisia. Prepojenosť s trhom nehnuteľností vnáša do systému hypotekárneho bankovníctva mnoho rizík, ktorých dosah v súčasnosti prekonáva hranice a môžeme ho špecifikovať ako riziko globálne naviazané nielen na európsku, ale aj svetovú ekonomiku.

V záverečnej časti práce sme sa venovali skúmaniu týchto javov s vplyvom na hypotekárny trh v Slovenskej republike. Syntézou vzťahov jednotlivých rizík sme vyhodnotili ako hlavné riziko krytia hypotekárnych obchodov riziko zmeny hodnoty zabezpečenia hypotekárneho úveru, kedy vplyvom nepriaznivého vývoja nielen na lokálnom trhu nehnuteľností, ale aj na globálnom finančnom trhu dochádza k znehodnoteniu jej hodnoty. Prudký pád cien nehnuteľností je najčastejšie dôsledkom globálneho ekonomického cyklu, prípadne finančnej krízy, ktorá ako sme už analyzovali, prichádza v globálnom rozmere. Vplyv takejto krízy na hypotekárny trh sme vyhodnotili aj v tejto bakalárskej práci, kedy v priebehu 1-2 rokov môže dôjsť k poklesu hodnoty založenej nehnuteľnosti o viac ako 15%.

S recesiou súvisí spomalenie ekonomickej aktivity, rastie miera nezamestnanosti. Vplyv miery nezamestnanosti na hypotekárny trh je tiež značný. Záverom skúmania tohto vplyvu je fakt, že rastom nezamestnanosti klesá schopnosť hypotekárnych dlžníkov splácať svoje záväzky, čo sme mohli vidieť aj pri komparácii dát z rokov 2008 – 2009, kedy s rastom nezamestnanosti prudko rástol aj objem zlyhaných úverov. Zlyhaný úver je pre banku záťažou v dvoch rovinách. Na jednej strane musí vysporiadať záväzky spojené s emisiou hypotekárneho záložného listu, na druhej strany uspokojiť svoju pohľadávku voči dlžníkovi uplatnením právneho nároku na záložné právo k nehnuteľnosti. Obe činnosti sú pre banku nákladné, spojené s rizikom neuspokojenia svojej pohľadávky v plnej výške, keďže hodnota nehnuteľnosti v čase musí byť správne oceňovaná a aj stav nehnuteľnosti nemusí v čase korešpondovať so súdnoznaleckou cenou, resp. s trhovou cenou. Pri opätovnej emisii hypotekárnych záložných listov sa banka vystavuje riziku, že nebude schopná umiestniť na finančnom trhu HZL za

obdobných podmienok. Taktiež investori môžu byť naklonení k investovaniu svojich voľných prostriedkov do iných cenných papierov, ktoré prinášajú vyšší výnos.

Riziká hypotekárnych obchodov zahŕňajú komplexnú problematiku nielen v mikroekonomickom priestore ale aj makroekonomickom, s prepojením na pôsobenia globálnych trhov.

Zoznam použitej literatúry

Knihy / Monografie

- [1.] HENZLOVÁ, Š. a kol. 2007. *Základy bankovníctví*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola 2007. 146 s. ISBN 978-80-7265-126-9
- [2.] HORVÁTOVÁ, E. 2009. *Bankovníctvo*. Žilina: GEORG, 2009. 318 s. ISBN 978-80-89401-03-1.
- [3.] HORVÁTOVÁ, E. a kol. 2010. *Operácie komerčných bánk*. Bratislava : Ekonóm, 2010, 308 s. ISBN 987-80-225-2928-0.
- [4.] CHOVANCOVÁ B. a kol. 2008. *Investičné a hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava : Iura Edition, 2008. 251 s. ISBN 978-80-8078-223-8.
- [5.] MEDVEĎ, J. a kol. 2012. *Banky teória a prax*. Bratislava : Sprint 2 s.r.o., edícia economics, 2012. 576 s. ISBN 978-80-89393-73-2.
- [6.] JÍLEK, J. 2000. *Finanční rizika*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 640 s. ISBN 80-7169-579-3.
- [7.] SIVÁK R., HORVÁTOVÁ E., MÚČKOVÁ V., TAKÁČOVÁ D. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo finančné nástroje na podporu bytovej výstavby na Slovensku*. Bratislava: SPRINT - vfra, 2007. 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9

Článok v časopise

- [1.] GOLEJ, J.: Vývoj hypotekárneho trhu na Slovensku. In *Nehnuteľnosti a bývanie* [online]. 2008, ročník III, číslo 2. [cit. 2017.04.10.]. Dostupné na internete: <http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_2/clano k2.pdf>

Elektronické dokumenty - monografie

- [1.] Ing. SCHWARZOVÁ, M., PhD.: Znehodnocovanie finančných nástrojov vo forme úverových pohľadávok, in *Finančné trhy: odborný mesačník pre teóriu a prax finančných trhov* [elektronický zdroj]. Bratislava: Derivát, 2015. ISSN 1336-5711, 2015, č.4, s1-11 online. Dostupné na internete: ftp://193.87.31.84/0210327/Dec_2015_FT_Schwarzova_Znehodnocovanie%20_uverov.pdf>

Internetové zdroje

- [1.] Ing. Viktória Múčková, CSc. , in ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA SLOVENSKEHO MODELU HYPOTEKÁRNEHO BANKOVNÍCTVA. 1997. [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.10.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/PUBLIK/1997_Zakladna%20charakteristika%20slov_modelu.pdf>
- [2.] Martin Moravčík, in VŠETKO O KRÍZE: VZNIK REALITNEK KRÍZY V USA – ROK 2006, 2009 [online]. Investujeme.sk, [cit. 2017.04.19.] Dostupné na internete: <<http://www.investujeme.sk/vsetko-o-krize-vznik-realitnej-krizy-v-usa-rok-2006/>>
- [3.] Národná banka Slovenska, in HLAVNÉ ČINNOSTI NÁRODNEJ BANKY SLOVENSKA PRI VÝKONE DOHLADU NAD FINANČNÝM TRHOM 2004 [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.10.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/ORM/RegulaciaTrhov/Hlavne_cinnosti_NBS_pri_vykone_dohladu_nad_financnym_trhom.pdf>
- [4.] Národná banka Slovenska, in OPATRENIA V OBLASTI OBOZRETNÉHO POSKYTOVANIA ÚVEROV NA BÝVANIE OD 1. JANUÁRA 2017 [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.10.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/opatrenie_prehlad.pdf>
- [5.] Národná banka Slovenska, In ZÁKON O BANKÁCH A O ZMENE A DOPLNENÍ NIEKTORÝCH ZÁKONOV. 2016 [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.10.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Legislativa/_UplneZneniaZakonov/Z4832001.pdf>
- [6.] Národná banka Slovenska, in ODPORÚČANIE NBS Č. 1/2014 ZO 7. OKTÓBRA 2014 V OBLASTI POLITIKY OBOZRETNOSTI NA MAKROÚROVNI K RIZIKÁM SPOJENÝM S VÝVOJOM NA TRHU RETAILOVÝCH ÚVEROV [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.15.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/odporucanie_retailove%20uvery_prehlad_2014-10-07.pdf>
- [7.] Národná banka Slovenska, in HYPOTEKÁRNE BANKY, 2017 [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.10.] Dostupné na internete: <https://subjekty.nbs.sk/?aa=select_categ&bb=6&cc=&qq>

[8.] Slovak credit bureau, in ÚVEROVÉ REGISTRE [online]. Crif.sk, [cit. 2017.05.16.]

Dostupné na internete: < <http://www.crif.sk/Řešení/Pages/Úverové-registre.aspx>>

Prílohy

Príloha 1 - Odporúčanie NBS č. 1/2014 zo 7.októbra 2014 v oblasti politiky obozretnosti na makroúrovni k rizikám spojeným s vývojom na trhu retailových úverov

Odporúčanie NBS v oblasti limitov ukazovateľa LTV – loan-to-value

Dodržiavať limity na ukazovateľ loan-to-value (LTV)

Typ úverov: Novoposkytnuté úvery zabezpečené nehnuteľnosťou

Obsah: Podiel nových úverov s LTV medzi 90 % a 100 % by na štvrťročnej báze nemal presiahnuť:

- a) 25 % na obdobie do 30. júna 2015;
- b) 20 % na obdobie od 1. júla 2015 do 31. marca 2016;
- c) 15 % na obdobie od 1. apríla 2016 do 31. decembra 2016;
- d) 10 % na obdobie od 1. januára 2017.

Hodnota LTV by pri žiadnom úvere nemala presiahnuť 100 %.

Metodika: Hodnota LTV sa počíta ako podiel výšky zadlženia k hodnote zabezpečenia.

Výška zadlženia je súčet poskytovaného úveru a všetkých ostatných úverov zabezpečených tou istou nehnuteľnosťou.

Hodnota zabezpečenia je nižšia z hodnoty stanovenej znalcom alebo kúpnej ceny, ak je k dispozícii a je relevantná. Túto hodnotu môže banka ďalej znížiť na základe interného hodnotenia.

Do úvahy sa berie len záložné právo v prvom rade, s niektorými výnimkami bližšie špecifikovanými v texte odporúčania.

Účinnosť: Odporúčanie by malo byť implementované od 1. novembra 2014.

Hodnotenie: Na báze pravidelného štvrťročného zberu údajov, prvýkrát za obdobia 1.11.-31.12.2014 a 1.1.- 31.3.2015 ^[20].

²⁰ Národná banka Slovenska, in ODPORÚČANIE NBS Č. 1/2014 ZO 7. OKTÓBRA 2014 V OBLASTI POLITIKY OBOZRETNOSTI NA MAKROÚROVNI K RIZIKÁM SPOJENÝM S VÝVOJOM NA TRHU RETAILOVÝCH ÚVEROV [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.15.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/odporucanie_retailove%20uvery_prehlad_2014-10-07.pdf>

Limity na ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie (loan-to-value, LTV)

$$\text{Ukazovateľ LTV} = \frac{\text{výška zadĺženia}}{\text{hodnota zabezpečenia}}$$

Kategória úverov podľa LTV	Maximálny podiel objemu nových úverov v danej kategórii (za kalendárny štvrtrok)
Úvery s LTV nad 100 %	Tieto úvery nemôžu byť poskytnuté vôbec
Úvery s LTV medzi 90 % a 100 %	10 %
Úvery s LTV medzi 80 % a 100 %	Od 1. januára 2017 do 30. júna 2017: 50 % Od 1. júla 2017: 40 %

Hlavným dôvodom zavedenia limitu na úvery s vysokým LTV je snaha o zdravý a udržateľný vývoj na trhu úverov na bývanie a zníženie rizika vzniku cenových nerovnováh na trhu nehnuteľností. Vysoké hodnoty LTV môžu spôsobiť problémy pri prípadnom poklese cien nehnuteľností tak pre spotrebiteľa, ako aj pre veriteľa. Ak spotrebiteľ zlyhá v splácaní úveru, jeho nehnuteľnosť nemusí postačovať na vyplatenie úveru a je vystavený exekučnému konaniu. Na druhej strane, aj veriteľovi vzniká zvýšená strata.

Pri úveroch na bývanie vo výške 100 % hodnoty nehnuteľnosti sa spotrebiteľ na kúpe nehnuteľnosti nepodieľa vlastnými zdrojmi. Tým sa znižuje jeho motivácia k zodpovednému rozhodnutiu o kúpe nehnuteľnosti. Trh nehnuteľností sa následne dostáva do nerovnováhy a riziko negatívneho dopadu na spotrebiteľov aj veriteľov sa zvyšuje ²¹.

Limit na ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver

²¹ Národná banka Slovenska, in OPATRENIA V OBLASTI OBOZRETNÉHO POSKYTOVANIA ÚVEROV NA BÝVANIE OD 1. JANUÁRA 2017 [online]. Nbs.sk, [cit. 2017.04.10.] Dostupné na internete: <http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/opatrenie_prehľad.pdf>

$$\text{Ukazovateľ schopnosti splácať} = \frac{\text{splátky všetkých fin. záväzkov po zohľadnení nárastu sadzieb}}{\text{čisté príjmy znížené o životné minimum}}$$

Obdobie	Limit na ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver
Od 1. marca 2017 do 30. júna 2017	95 %
Od 1. júla 2017 do 31. decembra 2017	90 %
Od 1. januára 2018 do 30. júna 2018	85 %
Od 1. júla 2018	80 %