

Štefan Rychtárik¹, Matej Krčmár²

FINANCOVANIE BÝVANIA PROSTREDNÍCTVOM BANKOVÝCH ÚVEROV A JEHO INTERPRETÁCIA

FINANCING OF HOUSING VIA BANK LOANS AND ITS INTERPRETATION

Abstract

Housing markets are traditionally linked to banking industry. In recent years we have witnessed some important changes in the both markets. For better understanding and interpretation of these developments it is necessary to include several viewpoints. First, we address some of the major changes from a broader macroeconomic perspective. Second, some interaction between housing prices and the volume of housing loans is described. Third, we analyze evolution of housing affordability based on its principal components including housing prices, disposable income of households, interest rates and maturity of loans. Finally, we take the banking industry point of view by making reference to banks' efficiency, portfolio quality, market share and profitability in the context of dynamic housing loan market.

Úvod

Väčšina nákupov nehnuteľností na bývanie je dnes založená na vysokej miere financovania prostredníctvom bankového úveru. Banky financujú bývanie na základe rôznych ekonomických fundamentov a očakávaní ohľadom ich vývoja, pričom ich správanie má na samotné fundamenty neraz nezanedbateľný vplyv. Príkladom sú ceny nehnuteľností, ktorých vývoj na jednej strane determinuje správanie bánk a na druhej strane ich banky svojou politikou v oblasti úverov na bývanie nepriamo ovplyvňujú. Pre lepšie pochopenie vývoja na trhu úverov na bývanie je preto potrebných viacero pohľadov. Základom je makroekonomický kontext, ktorý má priamy vplyv na trh úverov na bývanie aj na trh nehnuteľností. Na tento kontext nadväzuje otázka vzťahu cien nehnuteľností a objemu poskytnutých úverov na bývanie. Osobitným problémom je otázka dostupnosti bývania, ktoré ovplyvňuje množstvo faktorov vrátane cien nehnuteľností, disponibilných príjmov domácností, úrokových sadzieb a splatnosti úverov na bývanie. V poslednej časti sa zameriame na krátku analýzu vybraných bánk, ktoré individuálne pristupovali k poskytovaniu úverov na bývanie.

Makroekonomický kontext vývoja na trhu úverov na bývanie

Slovenský trh úverov na bývanie je pomerne mladý. Napriek rozvoju stavebného sporenia v deväťdesiatych rokoch začal skutočný rast financovania nehnuteľností na bývanie až v rokoch 2002-2003. Rast úverovej aktivity bol do veľkej miery prepojený s priaznivým makroekonomickým vývojom a v prvotnom období podporený aj vládnyimi stimulmi v podobe bonifikácie úrokovej sadzby na hypotekárne úvery. Ekonomický rast, znižovanie miery nezamestnanosti, rast reálnych miezd, pokles úrokových mier a pozitívne očakávania ohľadom trhu bývania, to všetko zvyšovalo ochotu alebo kapacitu domácností sa zadlžovať

¹ Štefan Rychtárik, PhD., PhD., Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava

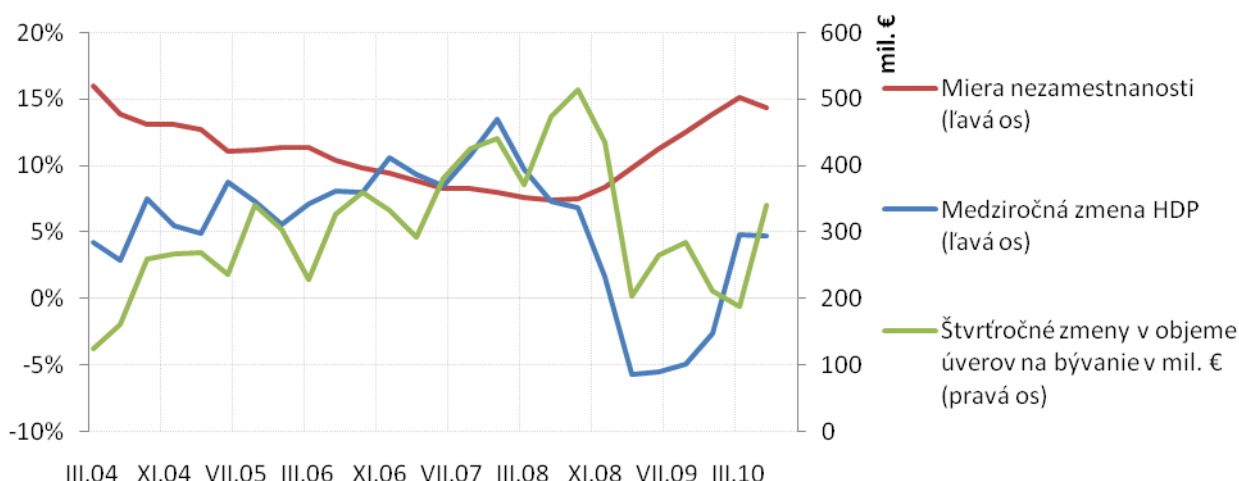
² Matej Krčmár, Mgr., Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava

(Graf 1). Z pohľadu bánk preto išlo o jeden z najperspektívnejších segmentov ich aktivít z hľadiska tvorby zisku a miery rizika v kontexte vysokého potenciálu daného segmentu. Na druhej strane išlo o segment, ktorý završoval produktové portfólio pre retail a zároveň pomohol k rozvoju moderného retailového bankovníctva na Slovensku.

Avšak prvý predpoklad pre budúci dynamický rast trhu úverov na bývanie vytvoril zákon č. 182/1993 Z.z., ktorý umožnil prevod štátnych, obecných a družstevných bytov do osobného vlastníctva [6]. Kým na začiatku deväťdesiatych rokov bolo osobné vlastníctvo bytov výhradne v rodinných domoch a len 5,2 % v bytových domoch, tak v roku 2001 ich podiel stúpol na 26,7 % (v rodinných domoch bolo necelých 50%). Nehnutelnosti v osobnom vlastníctve dosiahli v roku 2001 necelých 74 % podielu na bytovom fonde, čo predstihlo aj niektoré krajiny západnej Európy (Francúzsko, Nemecko, Holandsko) a z krajín V4 malo vyšší podiel len Maďarsko [4]. Osobné vlastníctvo nehnuteľností je hlavným dôvodom a zároveň podmienkou pre získanie úveru na bývanie, ktorý je ňou zabezpečený. Nehnutelnosť sa stáva kolaterálom úveru a zároveň určuje jeho maximálnu výšku.

Dôležitá úloha, ktorú zohrali priekopnícke banky v úveroch na bývanie a ktorá bola dôležitá pre ďalší rozvoj trhu úverov, bolo odstránenie nezrovnalosti medzi skutkovým a právnym stavom nehnuteľností vzniknutých v časoch socializmu v katastroch nehnuteľností SR, vďaka čomu sa mohli následne stať kolaterálom. Následné novelizácie zákona 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností boli aj vďaka zúročeniu skúsenosti bánk so zriadením záložného práva na nehnuteľností [8].

Graf 1 Vybrané makroekonomické ukazovatele



Zdroj: NBS, ŠÚSR, vlastné výpočty

Vzhľadom na fakt, že väčšina nehnuteľností na bývanie sa na Slovensku kupuje prostredníctvom úverov, prepojenie cien nehnuteľností a úverovej aktivity bánk je logické. Vo všeobecnosti je závislosť obojsmerná. Na jednej strane banky posudzujú aktuálnu hodnotu nehnuteľnosti a stanovujú maximálnu výšku úveru voči tejto hodnote (tzv. LTV, *loan-to-value*) v závislosti od jej lokality, dostupnosti služieb, ďalšieho rozvoja územia a pod., na druhej strane dostupnosť úverov na bývanie ako aj objem poskytnutých úverov má dopad na vývoj cien nehnuteľností..

Vývoj cien nehnuteľností a úverovej aktivity v období 2005 až 2010 potvrdzuje toto prepojenie. Z vývoja na prelome rokov 2008 a 2009 však badať istý časový posun medzi trhom s úvermi na bývanie a trhom nehnuteľností (Graf 2). Inými slovami, zdá sa, akoby bol

útlm poskytovania úverov reakciou na negatívny vývoj cien nehnuteľností. Obmedzenie ponuky úverov bankami vzhľadom na zmenu ich očakávaní ohľadom cien nehnuteľností však nie je jediným vysvetlením časového posunu medzi oboma javmi. Do úvahy je potrebné zobrať aj časté oneskorenie medzi poskytnutím a samotným čerpaním úverov, ktoré môže dosahovať niekoľko mesiacov. V tomto prípade sa objem poskytnutého úveru, aj keď ešte nezačalo jeho čerpanie a zatiaľ nefiguruje v bilancii banky, už prejavuje na trhu nehnuteľností vo forme vyššej finančnej sily kupujúceho. Osobitným faktorom môže byť aj zavedenie jednotnej meny euro, ktoré čiastočne viedlo k „predzásobeniu“ sa úvermi na konci roka 2008 a to aj napriek tomu, že ceny nehnuteľností už začali klesať. Skutočnosťou ostáva, že trh nehnuteľností na bývanie aj trh úverov na bývanie reagoval na zhoršený makroekonomický vývoj v čase, keď sa na Slovensku vo väčšej miere prejavili dopady svetovej finančnej krízy.

Graf 2 Ceny nehnuteľností a úvery na bývanie



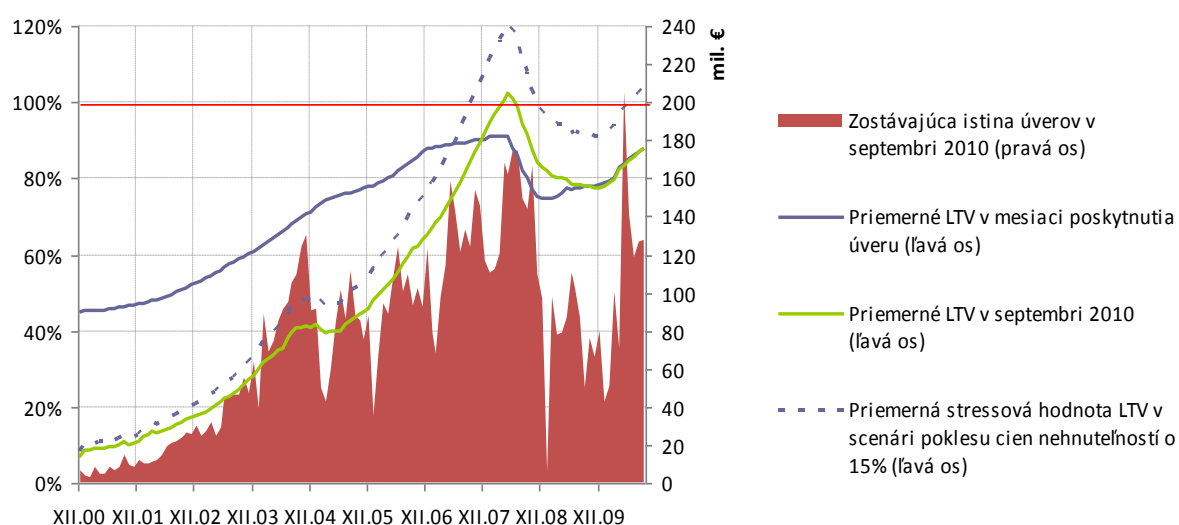
Zdroj: NBS, vlastné výpočty

Samostatnou otázkou je pomer výšky úveru k hodnote zabezpečenia (LTV). Z hľadiska pokrytia rizika potenciálnych strát je pre banku dôležité stanoviť tento pomer dostatočne konzervatívne, aby prípadný pokles cien nehnuteľností neznížil hodnotu zabezpečenia pod nesplatenú časť zostatku istiny úveru. Vo všeobecnosti sa postupom času hodnota LTV znižuje vplyvom kombinácie rastu cien nehnuteľností a postupného splácania úveru dlžníkom. Takýto vývoj bol do veľkej miery charakteristický pre obdobie do polovice roka 2008. Napríklad úvery poskytnuté v roku 2003 pri úrovni LTV zhruba 60% dosiahli v septembri 2010 LTV približne 25%. Dôvodom bol spomínaný jav rastu hodnoty zabezpečenia a znižovania istiny úveru jeho splácaním, ktoré bolo relatívne rýchlejšie vplyvom kratších splatností úverov na bývanie. V prípade týchto úverov by ani pokles cien nehnuteľností o 60% neznížil hodnotu zabezpečenia pod zostatkovú hodnotu úveru. V tomto kontexte predstavujú pre banky najvyššie riziko neočakávanej straty tie úvery, ktoré boli poskytnuté tesne pred poklesom cien nehnuteľností, pri zároveň relatívne vyšších hodnotách LTV. Príkladom sú úvery poskytnuté v prvom polroku 2008, v ktorých prípade ešte istina úveru nebola výraznejšie znížená jeho splácaním a preto sa pri následnom pohybe cien nehnuteľností hodnota LTV v priemere zvýšila nad 100%. Roky 2007 a 2008 boli zároveň obdobím, keď boli úvery s LTV nezriedka aj vyšším ako 100% poskytované v najväčšej miere. Na druhej strane, úvery poskytnuté počas roka 2009 predstavujú v tomto kontexte relatívne menšie riziko. Hlavným dôvodom je, že v ich prípade je pokles cien nehnuteľností už zohľadnený pri stanovení LTV pri poskytnutí úveru. Navyše, viaceré banky v tomto

období znížili maximálnu hranicu LTV práve z dôvodu neistoty ohľadom vývoja cien nehnuteľností. Dôležitým faktorom bol aj opatrnejší výber klientov bankami, čo znižuje pravdepodobnosť, že banka bude nútená pristúpiť k realizácii kolaterálu. Situácia sa opäť čiastočne zmenila v roku 2010, keď viaceré banky čiastočne uvoľnili limity na LTV, čím sa tieto úvery stávajú citlivejšími na prípadný negatívny pokles cien nehnuteľností. Takéto správanie bánk môže nasvedčovať, že banky považujú ďalší prudký pokles cien nehnuteľností za málo pravdepodobný (Graf. 3).

Rozloženie rizika na balíky úverov poskytnutých v určitom mesiaci potvrdzuje, že pri prípadnom poklese cien nehnuteľností o 15% by LTV stúplo nad hranicu 100% pri úveroch poskytnutých v roku 2008 a druhom a treťom štvrtroku 2010. V roku 2008 bol zároveň poskytnutý najvyšší objem úverov tvoriaci takmer pätinu zostatkovej hodnoty všetkých úverov na bývanie.

Graf 3 Rozloženie úverov na bývanie v čase



Zdroj: NBS, vlastné výpočty

Dostupnosť bývania z pohľadu financovania ich nákupu

Otázka dostupnosti bývania môže byť riešená viacerými spôsobmi. Základom je porovnanie cien nehnuteľností a hrubých miezd [3], iné metodiky zohľadňujú fakt, že väčšina nehnuteľností na bývanie je financovaná prostredníctvom úverov [1]. V našom indexe dostupnosti bývania je okrem uvedených faktorov zohľadnená aj meniacia sa úroková sadzba a splatnosť úverov.³

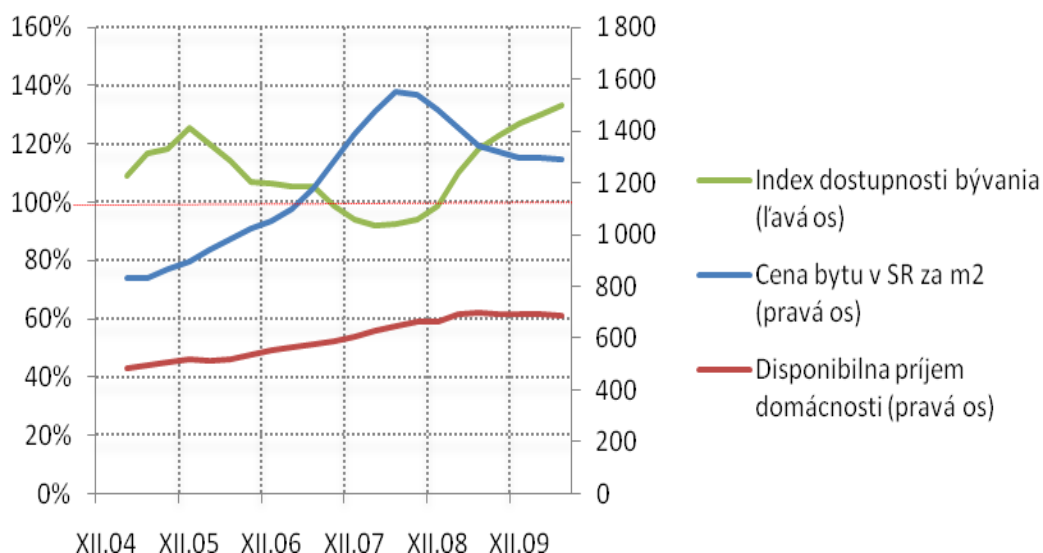
Pri takto definovanom indexe sa dostupnosť bývania v rokoch 2005 až 2010 menila (Graf 4). V prvom období, do polovice roka 2007, bol priemerný disponibilný príjem postačujúci na splácanie potrebného úveru na nákup typickej nehnuteľnosti. Mierny pokles indexu však naznačuje, že rast cien nehnuteľností bol vo tomto období rýchlejší ako rast

³ Index dostupnosti bývania vychádza z metodiky National Association of Realtors [1]. Index v hodnote 100 vyjadruje domácnosť s priemerným príjmom v SR (očisteným o sezónne vplyvy a znížený o odvody, dane a základné výdavky na bývanie, potraviny a telekomunikácie), ktorá je schopná z disponibilného príjmu splácať úver vo výške 75 % z ceny kupovaného bytu vo veľkosti 80 m², pri meniacей sa úrokovej sadzbe a predĺžovaní priemernej splatnosti úveru. Pri indexe nižšom ako 100 sa financovanie priemernej nehnuteľnosti stáva pre priemernú domácnosť nedostupné.

příjmov domácností a dostupnosť bývania klesala aj napriek poklesu úrokových sadzieb a predlžujúcej sa splatnosti úverov na bývanie. Je potrebné dodať, že pokles indexu v rokoch 2005 – 2007 bol sprevádzaný postupným uvoľňovaním úverových štandardov, čo posúva jeho interpretáciu v prospech dostupnosti bývania.

Následne, v období od začiatku roka 2007, aj napriek pokračujúcemu rastu miezd, poklesu výdavkov, znižovania úrokových sadzieb a ďalšieho predlžovania splatností úverov na bývanie sa priemerné bývanie stalo pre priemernú domácnosť nedostupné. Dôvodom bolo zrýchlenie rastu cien nehnuteľností, ktoré ďalej motivovalo banky, aby zvyšovali LTV a predlžovali splatnosť úverov, aby tak zmiernili pokles dostupnosti bývania. Vo všeobecnosti je takýto vývoj postavený na predpoklade, že mzdy a ceny nehnuteľností budú v čase rásť a situácia na trhu práce sa bude naďalej zlepšovať. Nie je výnimočné, ak kombinácia uvedených faktorov prispieva k vytvoreniu cenovej bubliny na trhu nehnuteľností. Ako ukázala druhá polovica roka 2008 predpoklady ďalšieho rastu trhu bývania boli mylné a nasledoval prepád cien nehnuteľností. Korekcia cien následne výrazne zvýšila dostupnosť bývania a to aj napriek faktu, že rast miezd sa mierne spomalil.

Graf 4 Index dostupnosti bývania



Zdroj: NBS, vlastné výpočty

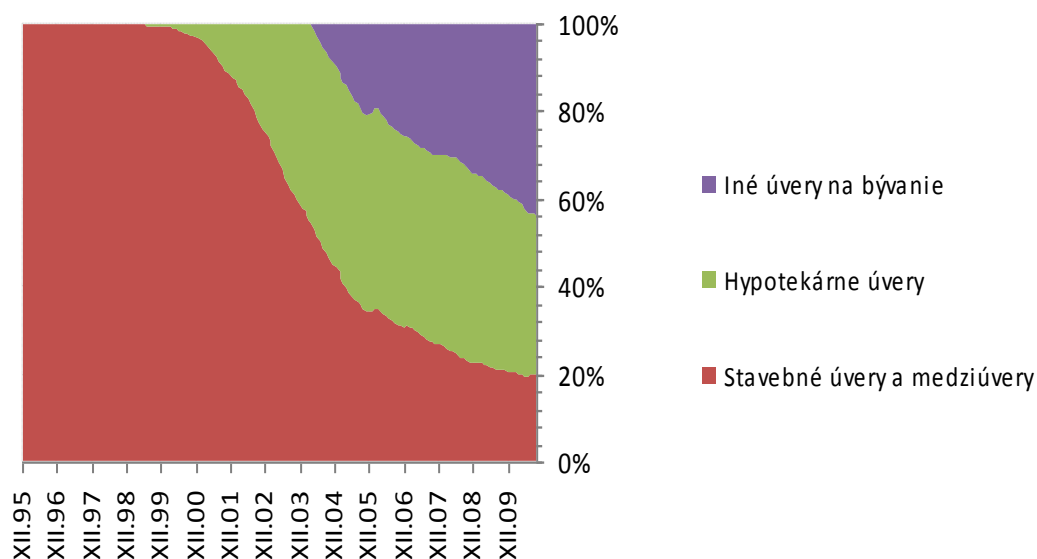
Rast indexu dostupnosti bývania taktiež automaticky nevedie k oživeniu trhu nehnuteľností a trhu úverov na bývanie. Dôvodom môže byť pretrvávajúca neistota domácností v dôsledku finančnej krízy alebo odloženie investície do bývania v očakávaní ďalšieho rastu jeho dostupnosti. Podobne, ak rast indexu dostupnosti bývania sprevádza sprísnenie úverových štandardov, bývanie sa nemusí nevyhnutne stávať dostupnejším. Pri interpretácii tohto indexu treba doplniť, že výšku LTV pokladáme za fixnú v celom období a klient musí štvrtinu ceny nehnuteľnosti financovať z vlastných zdrojov, kým miera úspor nie je v indexe zohľadnená. Ak teda klienti nemajú dostatočný objem vlastných zdrojov, tak ani zlepšenie indexu dostupnosti nezvyšuje reálnu dostupnosť bývania.

Vplyv bánk na dostupnosť bývania nie je zanedbateľná, najmä prostredníctvom zmien LTV alebo predlžovaním splatnosti úverov. Avšak pri hraničných hodnotách daných parametrov sa riziko straty zvyšuje, ako na strane banky, tak aj na strane klienta.

Zmeny v štruktúre produktov

Štruktúru bankových produktov v oblasti financovania bývania ovplyvňovalo viacero faktorov. Medzi hlavné určite patria pokles úrokových mier, meniace sa legislatívne prostredie, rastúca konkurencia na trhu úverov v kombinácii so zvyšujúcou sa finančnou gramotnosťou klientov bánk alebo ich predstavy o rýchlosti a spôsobe prefinancovania bývania. Potreba väčšej flexibility a rýchlosti kúpy nehnuteľností, pokles štátnej prémie a úrokových sadzieb v kombinácii s udelením hypotekárnych licencií a bonifikácie úrokových sadzieb na tieto úvery postupne zrušili monopol stavebných úverov na trhu financovania bývania. Vyššia dostupnosť úverov a ich vyššie objemy sa prejavili v raste dopytu na realitnom trhu čo sa nakoniec premietlo do rastu cien bývania.

Graf 5 Zmeny v úverových produktoch zameraných na bývanie



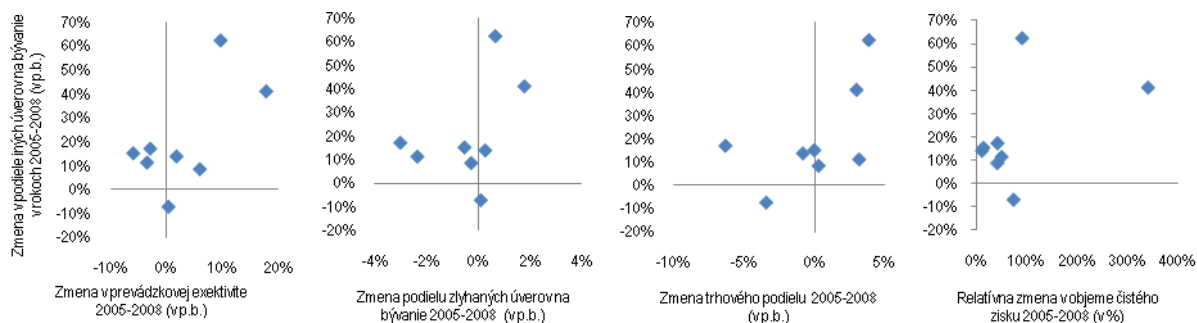
Zdroj: NBS

Druhou dôležitou inováciou boli tzv. „iné úvery na bývanie“ a ich varianty tzv. americké hypotéky v rôznej obmene, ktorá opäť súvisela s viacerými faktormi. Prvým bol pokles bonifikácie hypotekárnych úverov, ktorý odstránil ich hlavnú konkurenčnú výhodu. V tej chvíli sa do popredia dostali ich hlavné nevýhody, napríklad obmedzená minimálna a maximálna splatnosť úveru, zložité podmienky zmluvnej dokumentácie a ich komplikované zmeny, zákonné obmedzenia na LTV, povinnosť financovať hypotekárne portfólio prostredníctvom emisie hypotekárnych záložných listov alebo administratívne povinnosti ohľadom vedenia hypotekárneho registra, či zriadenie hypotekárneho správcu. Tieto faktory vplývajú na cenu úveru, ktorá sa môže premietnuť do vyšších úrokových sadzieb. Viaceré banky teda zaviedli nový produkt, ktorý sa z pohľadu klienta banky správal veľmi podobne ako hypotekárny úver, avšak pre banku znamenal odstránenie niektorých povinností a možnosť efektívnejšie reagovať na potreby klienta. Na mieste je teda otázka, či mala uvedená inovácia reálny dopad na fungovanie banky. Tento dopad budeme analyzovať v kontexte prevádzkovej efektivity banky⁴, kvality portfólia úverov na bývanie, trhového podielu banky vo financovaní bývania a čistého zisku.

⁴ Prevádzkovú efektívnosť banky meriame pomocou ukazovateľa „cost-to-income“, ktorý dáva do pomeru súčet prevádzkových nákladov a nákladov na tvorbu opravných položiek a hrubého príjmu z bankovej činnosti.

V období 2005 až 2008 badať určité súvislosti, aj keď ich štatistický význam je pomerne malý. Faktom je, že dve banky, ktoré v najväčšej miere poskytovali iné úvery na bývanie na úkor riadnych hypotekárnych úverov dokázali zároveň v najväčšej miere zvýšiť efektivitu prevádzky banky, významnejšie zvýšiť zisk a svoj podiel na trhu úverov na bývanie. Obe banky zároveň zaznamenali relatívne vyšší rast podielu zlyhaných úverov.

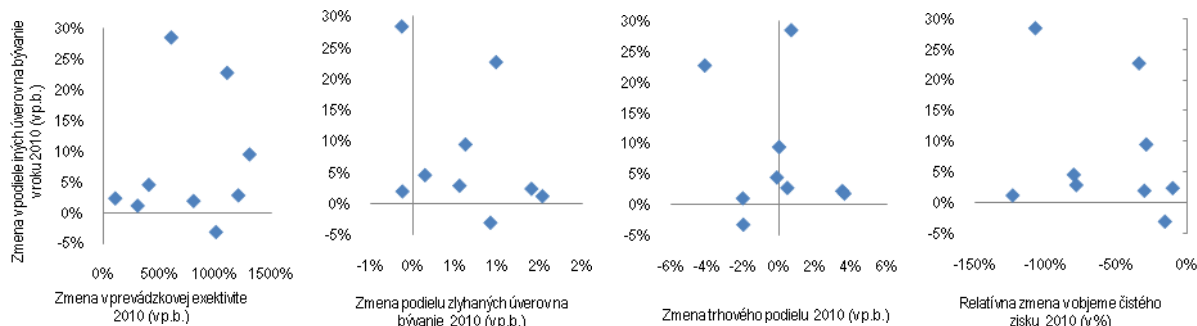
Graf 6 Súvislosť medzi zmenou v produktoch a sledovanými parametrami 2005-2008



Zdroj: NBS, vlastné výpočty

Napriek tomu, že trend rastu iných úverov na bývanie jasne pokračoval aj po roku 2008, v tomto období sa strácajú akékoľvek súvislosti s efektivitou, kvalitou portfólia, trhovým podielom, či tvorbou zisku. Vysvetlením je skutočnosť, že bankový sektor začal pociťovať dopady finančnej krízy a dominanciu vplyvu na jeho parametre prebrali iné faktory.

Graf 7 Súvislosť medzi zmenou v produktoch a sledovanými parametrami 2008-2010



Zdroj: NBS, vlastné výpočty

Čo sa týka ďalších dopadov zavedenia iných úverov na bývanie, relevantná je otázka dlhodobej likvidity. Na rozdiel od hypotekárnych úverov, kde určitá časť zostávajúcej isitny musí byť financovaných prostredníctvom emisie a predaja hypotekárnych záložných listov [7], iné úvery na bývanie môžu byť v zásade financované akýmkoľvek typom zdrojov. Takýto princíp na jednej strane vytvára väčší priestor na transformáciu krátkodobých zdrojov na dlhodobé investície, na druhej strane prehlbuje časový nesúlad medzi aktívami a pasívami a teda zvyšuje riziko likvidity.

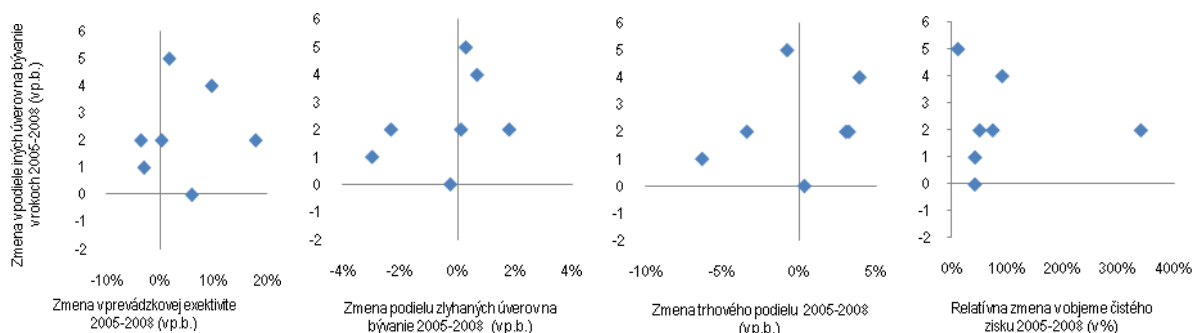
Zmeny v úverových štandardoch

Na trh úverov na bývanie majú zásadný vplyv podmienky za akých banky tieto úvery poskytujú. Hovoríme o tzv. úverových štandardoch, ktoré môžu banky v čase sprísňovať, ponechať nezmenené alebo uvoľňovať. Pri zmenách úverových štandardov sa sleduje viacero

parametrov, napríklad požiadavky na výšku príjmu dlžníka, požiadavky na zabezpečenie úveru, pomer úveru k hodnote zabezpečenia (LTV), splatnosť úveru alebo poplatky spojené s poskytnutím úveru.

Dopad zmien úverových štandardov na sledované parametre bol počas rokov 2005-2008 nejednoznačný. Všeobecne ale môžeme konštatovať, že skupina bánk, ktorá podmienky poskytovania úverov na bývanie zmiernovala sa vo väčšej miere prelína so skupinou bánk, ktorá utrpela zhoršením kvality svojho portfólia úverov. Prienik bankami, ktoré dokázali zvýšiť podiel na trhu úverov je menší. V tomto období teda nemôžeme urobiť nijaké silné závery.

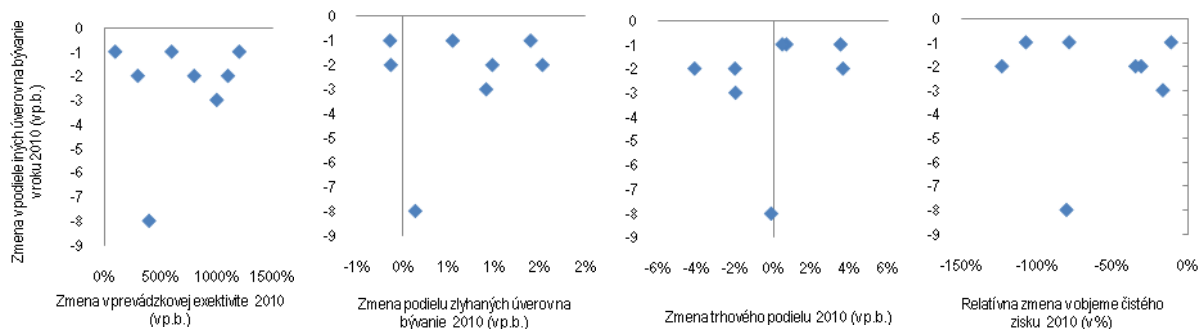
Graf 8: Súvislosť medzi zmenou v úverových štandardoch a sledovanými parametrami 2005-2008



Zdroj: NBS, vlastné výpočty

Podobná situácia ohľadom formulácie záverov nastala aj v období 2008 – 2010. Jediným jasným záverom je fakt, že všetky sledované banky pristúpili k spríňovaniu úverových štandardov a to bez ohľadu na to, aké boli ostatné parametre banky. Platí to aj pre porovnanie s predchádzajúcim obdobím, sprísnenie úverových štandardov nie je možné uspokojivo vysvetliť pomocou parametrov z rokov 2005 – 2008. Neznamená to však, že by podmienky poskytnutia úverov sa v rámci bankového sektora dostali na podobnú úroveň, dôležitá je najmä dynamika a smer zmien.

Graf 9: Súvislosť medzi zmenou v úverových štandardoch a sledovanými parametrami 2008-2010



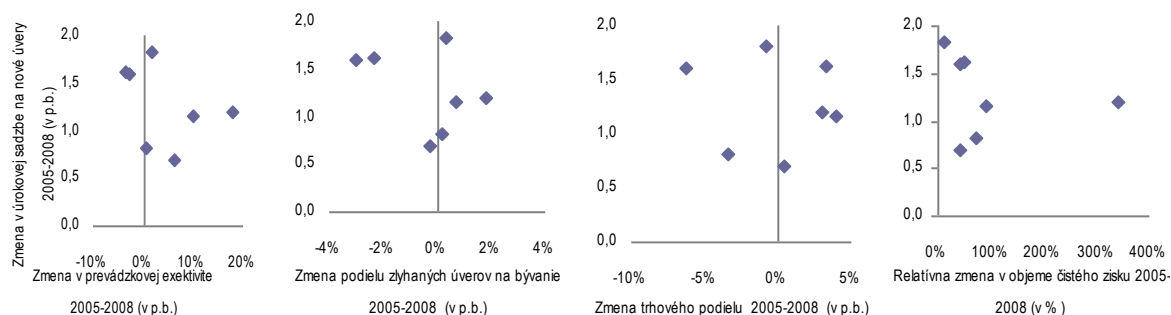
Zdroj: NBS, vlastné výpočty

Zmeny v úrokových mierach

Samostatným problémom je stanovenie úrokových mier, ktorý má na trh úverov aj na trh nehnuteľností priamy vplyv. Úrokové miery na úvery sú zložené z viacerých zložiek, ktoré sa menia v závislosti od makroekonomických aj individuálnych parametrov [2].

Počas rokov 2005 až 2008 sa nepreukázala dlhodobá súvislosť medzi zmenami úrokových sadzieb, ktoré banky ponúkali pri poskytovaní úverov na bývanie a sledovanými parametrami v jednotlivých bankách. Jedným z vysvetlení môže byť nízka miera nasýtenosti trhu s úvermi na bývanie, ktorá vytvorila väčší priestor na politiku úrokových mier zo strany individuálnych bánk bez toho, aby sa bankový sektor pohyboval na hranici tvorby zisku. Takýto záver samozrejme nevylučuje vysokú citlivosť klientov bánk na znižovanie úrokových sadzieb. Keďže nás zaujímal predovšetkým dlhodobý vzťah, jednorazové marketingové akcie nie sú vo výsledkoch zachytené.

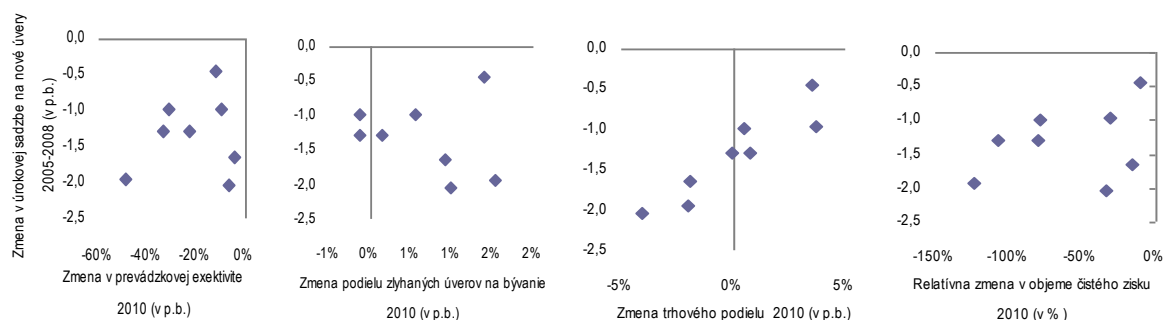
Graf 10: Súvislosť medzi zmenou úrokovej miery a sledovanými parametrami 2005-2008



Zdroj: NBS, vlastné výpočty

Politika úrokových mier jednotlivých bánk sa javí ako relevantnejšia v období rokov 2008 až 2010. Dôvodom môže byť na jednej strane dramatický pokles medzibankových úrokových sadzieb; na druhej strane sme boli svedkami sprísňovania úverových štandardov a poklesu dopytu po úveroch. Uvedené faktory mohli prispieť k vyššej dynamike zmien úrokových sadzieb a ich nastavenie sa o niečo výraznejšie prejavilo v sledovaných parametroch bánk.

Graf 10: Súvislosť medzi zmenou úrokovej miery a sledovanými parametrami 2008-2010



Zdroj: NBS, vlastné výpočty

Prvým vzťahom je pozitívna korelácia medzi znížením úrokových sadzieb a poklesom trhového podielu. Takýto vzťah naznačuje, že banky ktoré v najväčšej miere strácali podiel na trhu reagovali relatívne najväčším znížením úrokových sadzieb. Takáto súvislosť naznačuje, že trh úverov na bývanie je citlivý na cenu úverov a banky sa nemôžu spoliehať iba na marketingové nástroje. Druhý vzťah, menej jednoznačný, naznačuje pozitívnu koreláciu medzi znížením úrokových sadzieb a nárastom podielu zlyhaných úverov. Vysvetlením by mohol byť spomínaný zápas o trhovú podiel, ktorý priláka aj menej kvalitných klientov.

Záver

Prepojenie trhu bývania, trhu s úvermi na bývanie a celkovej makroekonomickej situácie je zrejmé z relatívne vysokej korelácie medzi vybranými parametrami týchto celkov. Ide najmä o rast HDP, zmeny stavov úverov na bývanie a zmeny cien nehnuteľností.

Citlivosť bánk na zmeny cien nehnuteľností nezávisí len od stanoveného pomeru cien výšky úveru k hodnote zabezpečenia, ale aj od času ktorý uplynul od poskytnutia úveru. Najväčšie riziko z hľadiska dostatočnosti zabezpečenia je pri úveroch poskytnutých pri vysokých hodnotách LTV v čase tesne pred poklesom cien nehnuteľností. Týka sa to predovšetkým úverov z prvého polroku 2008, ktoré spĺňajú oba predpoklady.

Na vývoj dostupnosti bývania malo v minulých rokoch vplyv viacero faktorov. Dominantným sú ceny nehnuteľností. V rokoch 2005 až 2008 ich rast znižoval dostupnosť bývania aj napriek priaznivému vývoju všetkých ostaných faktorov, zatiaľ čo pokles cien nehnuteľností od konca roka 2008 výrazne zvýšil dostupnosť bývania napriek pomalšiemu rastu miezd. Dostupnosť bývania je však potrebné interpretovať v kontexte meniacich sa úverových štandardov. Ďalšia práca metodike indexu dostupnosti bývania by mala zohľadniť zmeny v LTV, mieru úspor domácností a rozhodovací mechanizmus domácností ohľadom miery využitia úspor pri kúpe nehnuteľností.

Aktivity bánk na trhu úverov na bývanie mali na slovenské banky nezanedbateľný vplyv. Zmeny v produktoch, úverových štandardoch či úrokových mierach mali v rôznych obdobiach rôzne vplyvy na samotné banky. Predbežný rozbor dostupných dát síce poukázal na možné súvislosti, ale na vyslovenie jasnejších záverov je potrebná ďalšia analýza vychádzajúca z primeraných štatistických metód..

Literatúra

- [1] National Association of Realtors [2010] Methodology for the Housing Affordability Index. Dostupné z: <http://www.realtor.org/research/research/hameth>
- [2] Klacso, J. [2010] Analýza úrokových sadzieb na retailové úvery na nehnuteľnosti s fixáciou. In Biatec, Ročník 18, č. 8. Bratislava 2010. ISSN 1335 – 0900 do jedného roka
- [3] Krčmár, M. [2010] Naznačuje rast nových úverov v prvej polovici roka 2010 koniec krízy? In Biatec, Ročník 18, č. 8. Bratislava 2010. ISSN 1335 – 0900
- [4] Vybrané informácie o bytovej výstavbe a bývaní v SR, Dostupné z <http://www.ueos.sk/mvrr.sr/isvov/>
- [5] Cár, M.[2009] Výber faktorov ovplyvňujúcich ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku In Biatec, Ročník.17, 2009, č. 3. Bratislava 2010. ISSN 1335 – 0900
- [6] Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- [7] Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov
- [8] Zákon č. 162/1995 Z. Z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov