

Nárast splátok hypoték je pre väčšinu domácností zvládnuteľný



Skúsme sa na úvod pozrieť na aktuálne dianie na hypotekárnom trhu očami cyklistov.

Úrokové sadzby počas uplynulých rokov pripomínali etapu s rovinatým profilom. Z pohľadu cyklistov, v tomto prípade klientov bánk, to umožňovalo doslova hypotekárny šprint. Príchod stúpania bol len otázkou času. No to, aké strmé a prudké to bude, nevedel nikto. Odpoveď prišla v lete 2022 v podobe namáhavej horskej etapy, a to poriadne strmej. Hypotekárny pelotón výrazne zvolnil tempo a stúpanie sadziieb postupne preveruje kondíciu dlžníkov.

Dnes už máme väčšinu prevýšenia v podobe rastúcich sadziieb naštastie za sebou. Vysoká inflácia, ohrozujúca ľudí na Slovensku a v Európe, postupne klesá, čo je skvelá správa pre ľudí, ekonomiku a centrálnych bankárov. Znamená to, že rast úrokových sadziieb sa blíži ku koncu a ich úroveň sa na určitý čas zrejme ustáli. V istom momente v budúcnosti môžu začať opäť klesať. Poskytovanie hypoték s úrokom pod jedným percentom je však dnes ťažko predstaviteľné.

Nárast splátok v dôsledku zvýšených sadziieb však mnohých ešte len čaká. V najbližších troch rokoch bude zvýšeniu splátky čeliť každá druhá domácnosť s hypotékou.

Dobrou správou je, že pre väčšinu domácností nejde o dramatickú zmenu. Mnohé hypotéky už sú z významnej časti vysplácané a nárast splátky tak bude značne menší, ako by bol v prípade novej hypotéky. Pri väčšine hypoték nárast nepresiahne sumu 100 €. Dodatočné náklady na rastúce splátky tak ľuďom ukroja v priemere 7 % ich príjmu. Domácnosti tak nárast splátok pocítia na svojich peňaženkách, ale pre väčšinu z nich to bude zvládnuteľné. Výraznejší nárast splátok presahujúci 20 % príjmu nastane iba pri 1 % hypoték. Najväčšiemu nárastu splátky v pomere k príjmom budú čeliť najmä vysoko zadlžené domácnosti. Ide najmä o mladých dlžníkov, často jednotlivcov, ktorí si kupovali drahšie nehnuteľnosti (napr. v Bratislave). Kľúčovým faktorom pre schopnosť domácností splácať hypotéky je najmä vývoj na trhu práce, ktorý je dnes vo veľmi dobrej kondícii.

Situácia si preto podľa nášho názoru nevyžaduje plošné opatrenia na pomoc so splácaním. Dôležité je najmä diskutovať o riešení prípadov konkrétnych domácností, ktoré by sa aj v kombinácii s inými faktormi (napr. pokles príjmu) dostali do finančných ťažkostí.



Hypotekárne sadzby po prudkom raste už citeľne spomalili

V júni 2023 sa nové hypotéky poskytovali za 4,4 %. Na spomalení rastu hypotekárnych sadziieb sa podpísalo spomalenie rastu dlhodobých sadziieb na finančných trhoch.

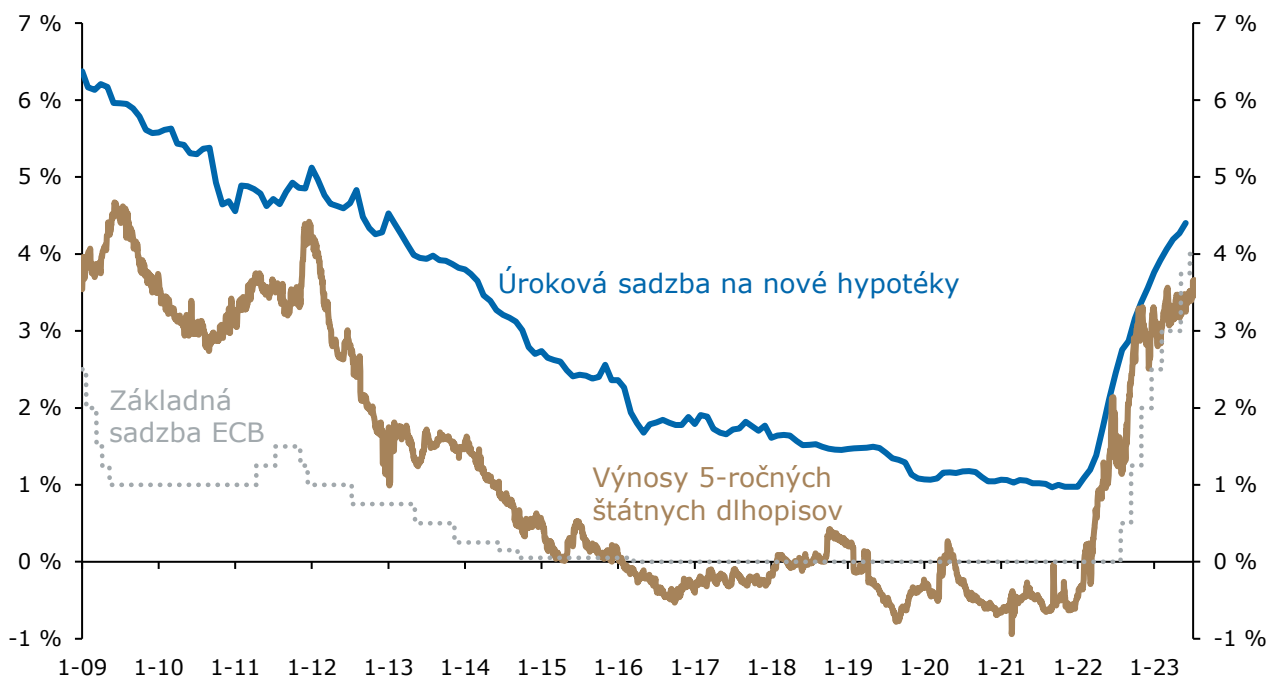
Kým v období od marca 2022 do marca 2023 rástli hypotekárne sadzby každý štvrtrok o 0,7 p. b., v 2. štvrtroku 2023 stúpili už len o 0,3 p. b.

Rast trhových dlhodobých sadziieb (napr. výnosov štátnych dlhopisov), ktoré sú pre hypotekárne sadzby kľúčové, sa od augusta 2022 výrazne zmiernil. Hoci ECB pokračovala v zvyšovaní sadziieb, veľkú časť z týchto nárastov už trhy očakávali, a preto bola do dlhodobých sadziieb premietnutá už skôr.

Dnes je ešte priskoro odhadnúť, kam by až hypotekárne sadzby mohli stúpnúť. Keď pred rokom 2021 boli hypotekárne sadzby približne 1,5 p. b. nad výnosmi štátnych dlhopisov, dnes by tomu zodpovedali sadzby približne na úrovni 5 %. Skutočná úroveň však bude závisieť od viacerých faktorov, najmä od vývoja inflácie, konkurencie na hypotekárnom trhu a celkového ekonomického vývoja.

Súčasnú úroveň sadziieb však z historického hľadiska nevnímame ako nadmernú. Podobné sadzby sme tu mali v roku 2014 a rast hypotekárnych úverov bol aj vtedy pomerne silný. Treba si pripomenúť, že úrokové sadzby na nové hypotéky na úrovni 1 % nie sú samozrejmosťou a obdobie veľmi nízkych úrokových sadziieb je skôr výnimkou.

Graf 1 Úrokové sadzby na hypotéky a trhovú sadzbu



Zdroj: NBS



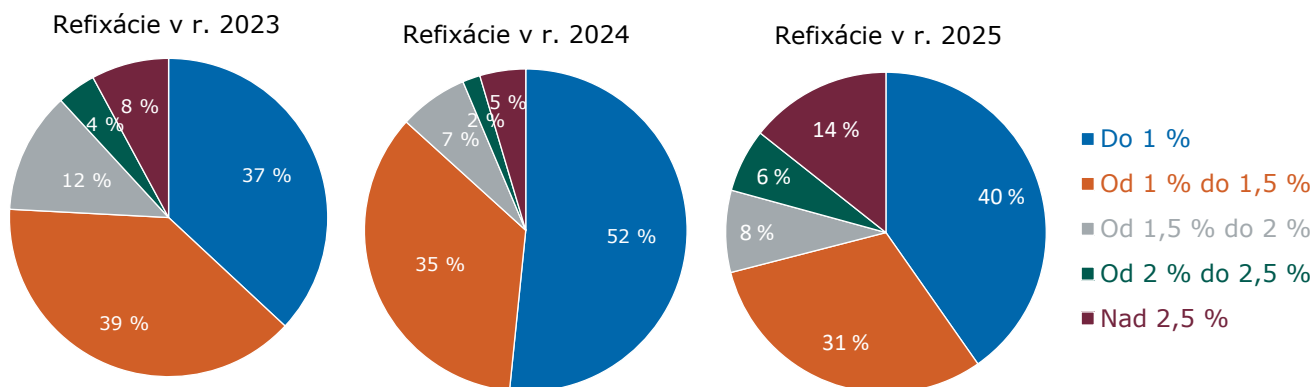
Pri mnohých hypotékach úroková sadzba výrazne vzrastie

Pri hypotékach refixovaných v prvom polroku 2023 vzrástla úroková sadzba v priemere o 2,5 p. b. Priemerná sadzba hypoték, ktoré sa budú refixovať do konca roka 2025, je 1,2 %. Možno teda očakávať nárast v priemere o viac ako 3 p. b.

Približne tri zo štyroch hypoték, ktoré čaká refixácia do konca roka 2025¹, má aktuálnu úrokovú sadzbu do 1,5 %. Najvýraznejší nárast úrokovej sadzby čaká najmä hypotéky s refixáciou v roku 2024.

Vzhľadom na veľkosť predpokladaného nárastu úrokovej sadzby je preto potrebné podrobne analyzovať, aký vplyv bude mať takáto zmena na rodinné financie hypotekárnych dlžníkov.

Graf 2 Podiely počtu hypoték podľa aktuálnej úrokovej sadzby



Zdroj: NBS



V najbližšom období sa refixácia dotkne približne 300 tis. domácností

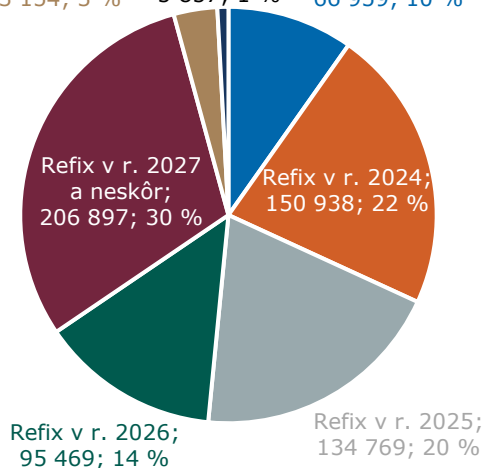
Predstavuje to cca 13 % všetkých domácností na Slovensku.

Spolu ide približne o 350 tis. hypoték, objemovo je to 46 % hypotekárneho portfólia. Najväčšiu vlnu refixácií prinesie rok 2024, mierne nižšiu potom aj nasledujúci rok.

Pripomeňme tiež, že mnohé ďalšie domácnosti refixovali úrokovú sadzbu ešte počas prvého polroka 2022 – teda ešte v čase, keď boli hypotekárne sadzby pomerne nízke. Navyše veľká časť týchto refixácií bola spojená s predĺžením obdobia fixácie, výrazne vzrástol podiel fixácií nad 5 rokov.

Graf 3 Do konca r. 2025 sa bude sadzba refixovať približne pri polovici hypoték

Fix. do splatnosti; Údaj chýba; Refix v r. 2023;
23 154; 3 % 5 857; 1 % 66 959; 10 %



Zdroj: NBS

¹ Komentár vychádza z údajov k 31. marcu 2023, zameriavame sa na hypotéky, ktoré čaká refixácia úrokovej sadzby do konca roka 2025. Negatívne dôsledky nárastu splátok pri refixáciách v r. 2026 a neskôr sú už výrazne zmiernené tým, že v tom čase sa očakáva, že priemerná mzda vzrastie v porovnaní s dneškom viac ako o štvrtinu a jej rast bude od r. 2025 rýchlejší ako inflácia. Navyše je náročné predpokladať, ako dlho zostanú úrokové sadzby na úrovni okolo 5 %.

Údaje v texte a grafoch týkajúce sa roka 2023 zodpovedajú obdobiu od 1. apríla 2023 do 31. decembra 2023.



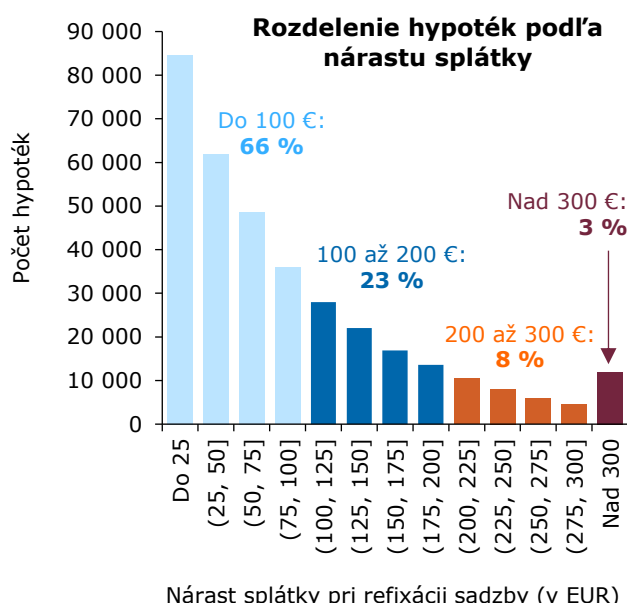
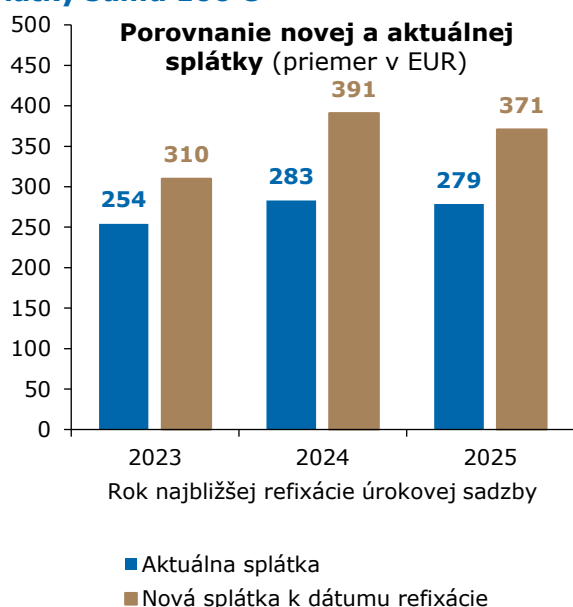
Nárast splátok pri väčšine hypoték nebude dramatický

Ak sa pozrieme na refixácie do konca r. 2025, splátky v priemere vzrastú o 92 €.² Pri dvoch tretinách hypoték nárast splátky nepresiahne sumu 100 €. Takýto zásah do rodinných financií nie je príjemný, ale pre väčšinu domácností bude zvládnuteľný.

Výraznejší nárast splátok (nad 300 €) sa týka len približne 3 % hypoték (t. j. cca 12 000 hypoték).

V individuálnych prípadoch môže splátka vzrásť ešte výraznejšie, takéto prípady však budú veľmi ojedinelé. Napr. nárast splátok o 500 € a viac môžeme považovať za extrémny príklad, ktorý sa týka necelých 0,5 % hypoték (t. j. cca 1 500 hypoték). Ide pritom primárne o dlžníkov s vysokým príjmom a veľkou hypotékou.

Graf 4 Pri väčšine hypoték s refixáciou sadzby do konca r. 2025 nepresiahne nárast splátky sumu 100 €



Zdroj: NBS



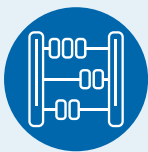
Kľúčový vplyv na nárast splátok pri výraznom zvýšení sadzby má zostávajúca suma hypotéky

Keďže väčšina hypoték bude pri refixácii už čiastočne vysplácaná, priemerný nárast splátok nie je až taký dramatický.

Pri hypotékach, ktoré čaká refixácia sadzby do konca roka 2025, bude ich priemerný zostatok v čase refixácie až o 42 % nižší, ako je priemerná výška dnes poskytovaných hypoték. Navyše aj ich zostatková splatnosť bude výrazne kratšia.

Znamená to, že aj nárast splátky v dôsledku zvýšenia úrokovej sadzby je výrazne miernejší v porovnaní s vplyvom, ktorému sú vystavení žiadatelia o novú hypotéku.

² Pre účely výpočtov predpokladáme, že nová sadzba pri refixáciách bude v období od 31. marca 2023 do 31. decembra 2023 rovnomerne rásť zo 4 % na 5 %, pričom v rokoch 2024 a 2025 zostane na úrovni 5 %. Ide len o technický predpoklad pre účely výpočtov uvedených v tomto analytickom komentári, nie o očakávanie vývoja úrokových sadziieb.



Nárast splátky v príkladoch

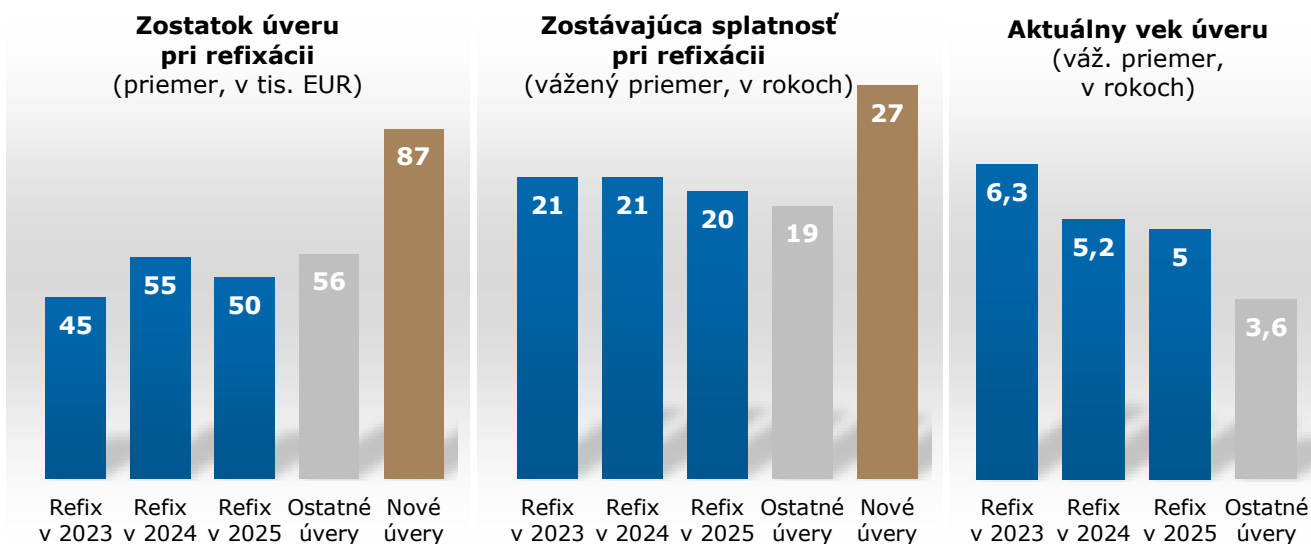
Ak by klient žiadal o 30-ročnú hypotéku vo výške 150 000 €, pri dnešných úrokových sadzbách (cca 4,5 %) by na mesačnej splátke zaplatil o takmer 280 € viac ako v čase, keď boli sadzby na úrovni 1 %.

Takýto nárast splátky je pomerne výrazný, nemožno však z neho odvodzovať nárast splátok pri refixácii úrokových sadzieb na existujúcich hypotékach. Tam by bol nárast splátky aj pri rovnakom zvýšení sadzby výrazne nižší. V praxi sa totiž refixujú hypotéky, ktoré sú už do istej miery splatené. Hypotéky s refixáciou sadzby do roku 2025 budú mať v čase refixácie priemerný zostatok cca 51 000 € a zostávajúcu splatnosť cca 21 rokov.

Matematika je tu jednoduchá. Rozhodujúci vplyv na nárast splátky má zostatok úveru. Ak je suma hypotéky tretinová, aj nárast splátky je len tretinový. Pri kratšej splatnosti je zvýšenie splátky ešte miernejšie. Konkrétne pri 51 000 € zostatku dlhu a splatnosti 21 rokov splátka vzrastie len o 89 €.

Pri výpočte nárastu splátky je preto potrebné zohľadniť zostávajúcu výšku hypotéky a zostávajúcu dobu splatnosti, ktoré budú platiť k dátumu najbližšej refixácie úrokovej sadzby.

Graf 5 Hypotéky s refixáciou do r. 2025 budú mať v čase refixácie výrazne nižší zostatok a kratšiu zostávajúcu splatnosť ako nové hypotéky



Zdroj: NBS

Poznámka: Údaje pre nové úvery vychádzajú z charakteristík hypoték poskytnutých počas prvého štvrtroka 2023. Ostatné úvery sú úvery, pri ktorých sa bude úroková sadzba refixovať v roku 2026 a neskôr.

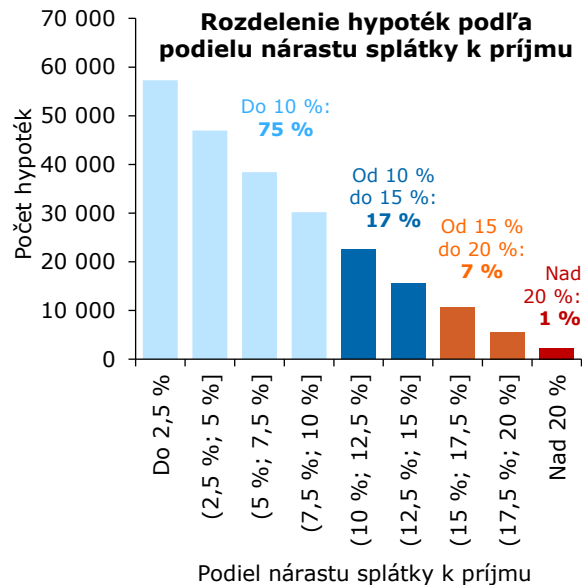


Dodatočné výdavky na vyššie splátky ukroja domácnostiam v priemere 7 % ich príjmov

Pri troch štvrtinách hypoték nárast splátok neprekročí 10 % príjmu. Hranicu 20 % príjmu presiahne 1 % hypoték. Priemerný čistý príjem hypotekárnych dlžníkov je pritom cca 1 700 €.³

Tieto podiely sú navyše vyjadrené v pomere k príjmom k dátumu poskytnutia úveru. Odvtedy však nominálne príjmy v ekonomike výrazne rastú. Počas predchádzajúcich piatich rokov priemerná mzda rástla v priemere o 6,5 % ročne, v nasledujúcich troch rokoch sa očakáva jej medziročný rast v priemere 8,3 %. Podiel nárastu splátky k aktuálnym príjmom v čase refixácie bude v priemere na úrovni 5 %. Podiel 10 % príjmov presiahne približne len jedna z desiatich hypoték. Na druhej strane, okrem splátok rastú aj celkové výdavky domácností, čo môže mať na rozpočet domácností ešte výraznejší vplyv ako samotný nárast splátok.

Graf 6 Pri väčšine hypoték s refixáciou sadzby do konca r. 2025 nepresiahne nárast splátky 10 % príjmu dlžníkov



Zdroj: NBS



Zvýšenie splátky najvýraznejšie pocítia vysoko zadlžené domácnosti

Splátka v pomere k príjmom najvýraznejšie vzrastie v domácnostiach, ktoré majú vysoký podiel dlhu k ročným príjmom. Pri týchto úveroch vzrastie splátka v pomere k príjmom najvýraznejšie. Ide najmä o mladých dlžníkov, často jednotlivcov, ktorí si kupovali drahšie nehnuteľnosti (napr. v Bratislave).

Hlavným znakom hypoték s vysokým nárastom splátky v pomere k príjmu je, že zadlženosť klientov v čase poskytnutia úveru bola oproti ostatným úverom takmer dvojnásobná. Pri hypotékach s nárastom splátky v rozmedzí od 15 % do 20 % príjmu je priemerný podiel dlhu k ročnému príjmu (*debt-to-income*, DTI) takmer na úrovni regulátorného limitu (ktorého hodnota je 8). Pri úveroch s nárastom splátok nad 20 % príjmu ide prevažne o úvery poskytnuté v rámci regulátorne povolenej výnimky, ktorá umožňuje poskytovanie úverov s DTI nad 8. Priemerný zostatok týchto úverov (vyše 110 000 €) je v porovnaní s ostatnými úvermi výrazne vyšší, a dokonca presahuje aj priemernú výšku dnes poskytovaných nových hypoték (87 000 €).

V tejto skupine úverov sú viac zastúpení mladí dlžníci, z ktorých mnohí splácajú hypotéku ako jednotlivci. Nadproporčne je zastúpený Bratislavský kraj. Na druhej strane, práve mladí ľudia majú najlepšiu perspektívu rastu príjmov a aj najviac priestoru na zníženie splátky prostredníctvom predĺženia doby splácania. Navyše práve Bratislavský kraj ma dlhodobo najnižšiu nezamestnanosť.

Tabuľka 1 Charakteristiky úverov, pri ktorých nárast splátok predstavuje výraznejšiu časť príjmu

Nárast splátky	Podiel na počte hypoték	Vek dlžníkov	Podiel jednotlivcov	Podiel hypoték v Bratislavskom kraji	Priemerný zostatok úveru	Podiel dlhu k roč. príjmu (DTI)	Podiel splátok k mes. príjmu (DSTI)
Do 15 % príjmu	92 %	37 rokov	53 %	18 %	43 697 EUR	4,1	44 %
15 % až 20 % príjmu	7 %	32 rokov	69 %	31 %	106 157 EUR	7,6	54 %
Nad 20 % príjmu	1 %	32 rokov	81 %	42 %	114 209 EUR	9,5	61 %

Zdroj: NBS

³ Ide o priemerný čistý mesačný príjem dlžníkov pri hypotékach, pri ktorých sa úroková sadzba bude refixovať do konca r. 2025. V prípade viacerých dlžníkov sa zohľadňuje ich spoločný príjem. Údaje týkajúce sa rozdelenia počtu hypoték podľa podielu nárastu splátky k príjmu sú dostupné iba za hypotéky, pre ktoré sú k dispozícii údaje o príjme dlžníkov (cca dve tretiny všetkých hypoték).



Pri domácnostiach, ktorým splátky už vzrástli, sa zatiaľ neukazujú žiadne ťažkosti so splácaním

Podiel nesplácaných hypoték je na najnižšej úrovni (1,1 %) za celé takmer 20-ročné obdobie, odkedy sú tieto údaje k dispozícii.

Žiadne ťažkosti so splácaním sa neukazujú ani v prípade, ak sa cielene pozrieme na tie hypotéky, ktoré nedávno už prešli zvýšením úrokovej sadzby. Pri hypotékach s refixáciou sadzby v uplynulom období vzrástol podiel úverov v omeškaní so splátkou len nepatrne. Pri hypotékach s refixáciou v priebehu štvrtého štvrťroka 2022 vzrástol tento podiel o 0,1 p. b. (z 2,4 % na 2,5 %, čo predstavuje cca 20 hypoték), pri hypotékach s refixáciou v priebehu prvého štvrťroka 2023 o 0,4 p. b. (z 3,3 % na 3,7 %, t. j. cca 80 hypoték).⁴

V niektorých prípadoch sa prejavuje snaha zmierniť efekt nárastu úrokovej sadzby predĺžením doby splácania, ale aj početnosť týchto prípadov je pomerne ojedinelá (približne 2 % až 3 % pri hypotékach refixovaných počas prvého štvrťroka 2023).



Veľká väčšina domácností zvládne splácať úvery aj po náraste splátok

V prospech domácností hrá pozitívny vývoj na trhu práce, dlhodobo rastúce príjmy v minulosti a zdravo nastavené pravidlá poskytovania úverov.

Analýza potvrdila, že negatívny vplyv nárastu splátok pri refixácii úrokových sadzieb by pre väčšinu dotknutých domácností nemal byť zásadný. Tento vplyv navyše domácnostiam pomáha zmiernovať dobrá situácia na trhu práce a rýchly rast nominálnych miezd. Kým majú ľudia prácu, zvýšenie splátok by väčšina mala zvládnuť bez väčších problémov.

Tieto závery potvrdzujú aj závery analýzy prezentovanej v [Správe o finančnej stabilite – máj 2023](#). Detailná simulácia popísaná v tejto správe ukázala, že v základnom scenári by sa v horizonte troch rokov mohlo do rizika ťažšej finančnej situácie dostať približne 5,9 % hypoték (zlyhať by mohlo približne 2,6 % hypoték). Hlavným rizikovým faktorom je pritom rast výdavkov domácností v dôsledku zvýšenej inflácie, zatiaľ čo vplyv nárastu splátok je výrazne menší. Ešte výraznejším problémom by mohlo byť prípadné zhoršenie situácie na trhu práce, ktoré sa však aktuálne neočakáva.

Príliš veľkému nárastu splátok v pomere k príjmom navyše zabraňujú aj limity týkajúce sa novoposkytovaných úverov, ktoré v minulosti zaviedla NBS. Pri úveroch poskytnutých na úrovni limitov na maximálnu zadlženosť a na schopnosť splácať nepresiahne nárast splátok po uplynutí 5-ročnej fixácie 17 % príjmu dlžníkov, pre ľudí s nižšími príjmami to bude ešte menej.⁵

Každý klient navyše pri poskytnutí hypotéky povinne prešiel testom, či by ju zvládol splácať aj pri náraste úrokových sadzieb o 2 p. b. Hoci aktuálny nárast úrokových sadzieb je ešte vyšší, tento test zabezpečuje, že domácnosti majú na nárast sadzieb aspoň čiastočnú rezervu. Dodatočnú rezervu predstavuje samotný limit na maximálny podiel splátok k príjmu, ktorý je na úrovni 60 %. Ak sa vrátíme späť k úvodu, ani cyklisti nechodia na preteky len tak, bez prípravy.

Pavol Jurča, Marek Ličák
financna.stabilita@nbs.sk

⁴ Ide o podiely úverov, ktoré sú v omeškaní 1 deň a viac, nie o podiely zlyhaných úverov. Údaj za úvery refixované v prvom štvrťroku 2023 je len za tri najväčšie banky.

⁵ Výraznejší nárast splátok v pomere k príjmom môže nastať iba pri úveroch, ktoré boli poskytnuté v rámci regulatívne povolených výnimiek nad týmito limitmi.