

Ako zvládnu domácnosti nárast splátok?

Vladimír Dvořáček

člen Bankovej rady NBS a výkonný riaditeľ
úseku dohľadu a finančnej stability



Analytický komentár
na stránke NBS

- Aký je vývoj úrokových sadzieb na hypotekách?
- Koľko klientov pocíti zvyšovanie splátok pri refixácii?
- Aký nárast splátok hypoték môžu očakávať klienti bánk?
- Ktorí klienti to najviac pocítia?
- Čo pomôže domácnostiam zvládnuť vyššie splátky?

Vývoj úrokových sadziieb



Sadzba na nové hypotéky
stúpla od začiatku roka 2022 z
1% na 4,4%

- Priemerná sadzba hypoték, ktoré sa budú refixovať do konca roka 2025 je 1,2%
- Kľúčový je vývoj **dlhodobých sadziieb** na finančných trhoch
- Súčasnú úroveň sadziieb z historického hľadiska nie sú ničím výnimočným

Vývoj hypotekárnych sadziieb a trhovú sadzbu



Zdroj: NBS

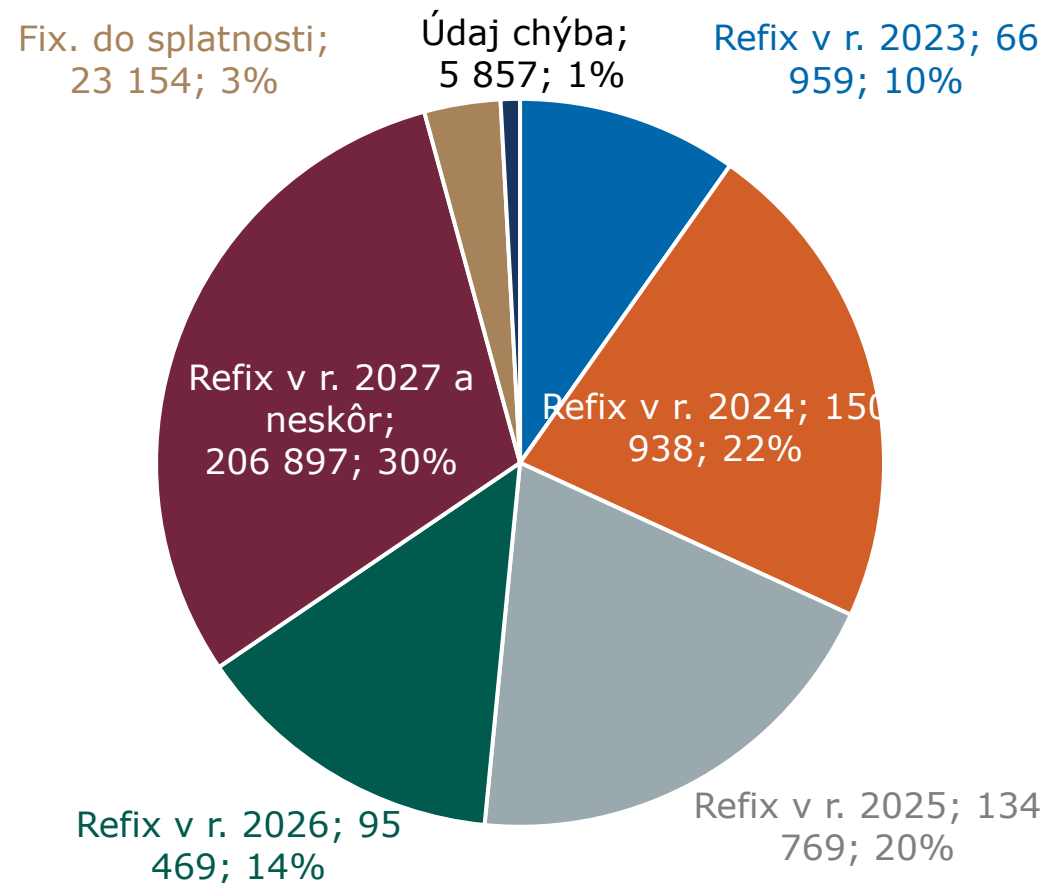
Počet refixovaných hypoték



Do konca r. 2025 sa bude sadzba refixovať pri cca polovici hypoték

- Refixácia sa dotkne približne **350 tis. hypoték** v **300 tis. domácnostiach**
- Ide cca o **13 %** všetkých domácností
- Mnohé ďalšie domácnosti refixovali úrokovú sadzbu v 1. polroku 2022 ešte pri nižších sadzbách a predĺžili si dobu fixácie

Rozdelenie počtu hypoték podľa roku najbližšej refixácie



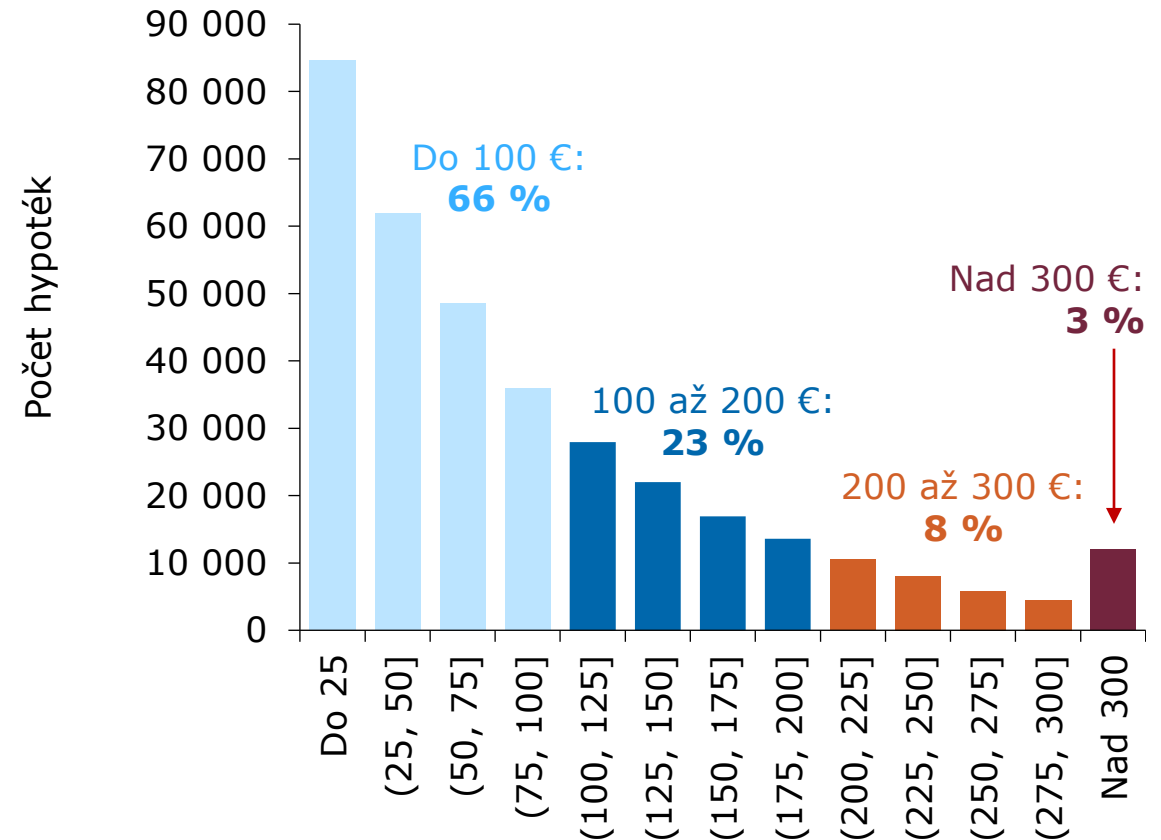
Nárast splátok (v €)



Nárast splátok pri väčšine hypoték nebude dramatický

- Pri refixáciách do konca r. 2025 vzrastú splátky **v priemere o 92 €**
- Pri dvoch tretinách hypoték nárast splátky nepresiahne **sumu 100 €**
- Výrazné nárasty (napr. o 500 € a viac) budú veľmi ojedinelé
 - len pri cca 1 500 hypotékach, čo je menej ako 0,5 % refixovaných hypoték

Rozdelenie hypoték podľa nárastu splátky



Nárast splátky pri refixácii sadzby (v EUR)

Nárast splátok (faktory)

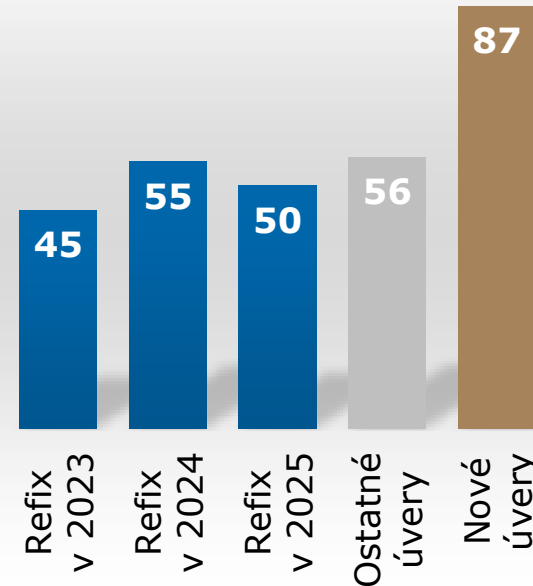


Kľúčový vplyv má zostávajúca suma hypotéky

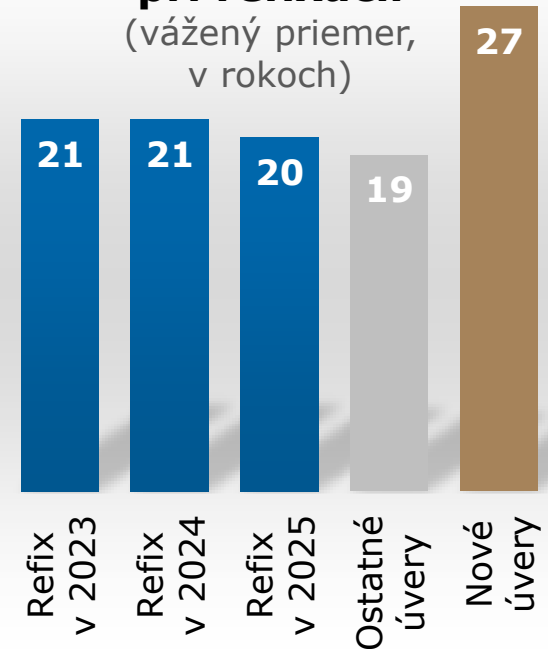
- Nárast sadzieb výrazne zmierňuje to, že hypotéky budú v čase refixácie už **čiastočne vysplácané**
- Zostatok hypoték pri refixácii bude o 42 % nižší ako pri nových hypotékach a aj ich splatnosť bude výrazne kratšia
- Nárast splátok tak bude takmer o polovicu menší ako zvýšenie splátok pri novoposkytovaných hypotékach

Charakteristiky refixovaných úverov

Zostatok úveru pri refixácii (priemer, v tis. EUR)



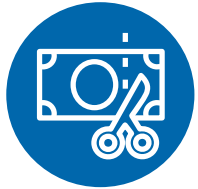
Zost. splatnosť pri refixácii (vážený priemer, v rokoch)



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.

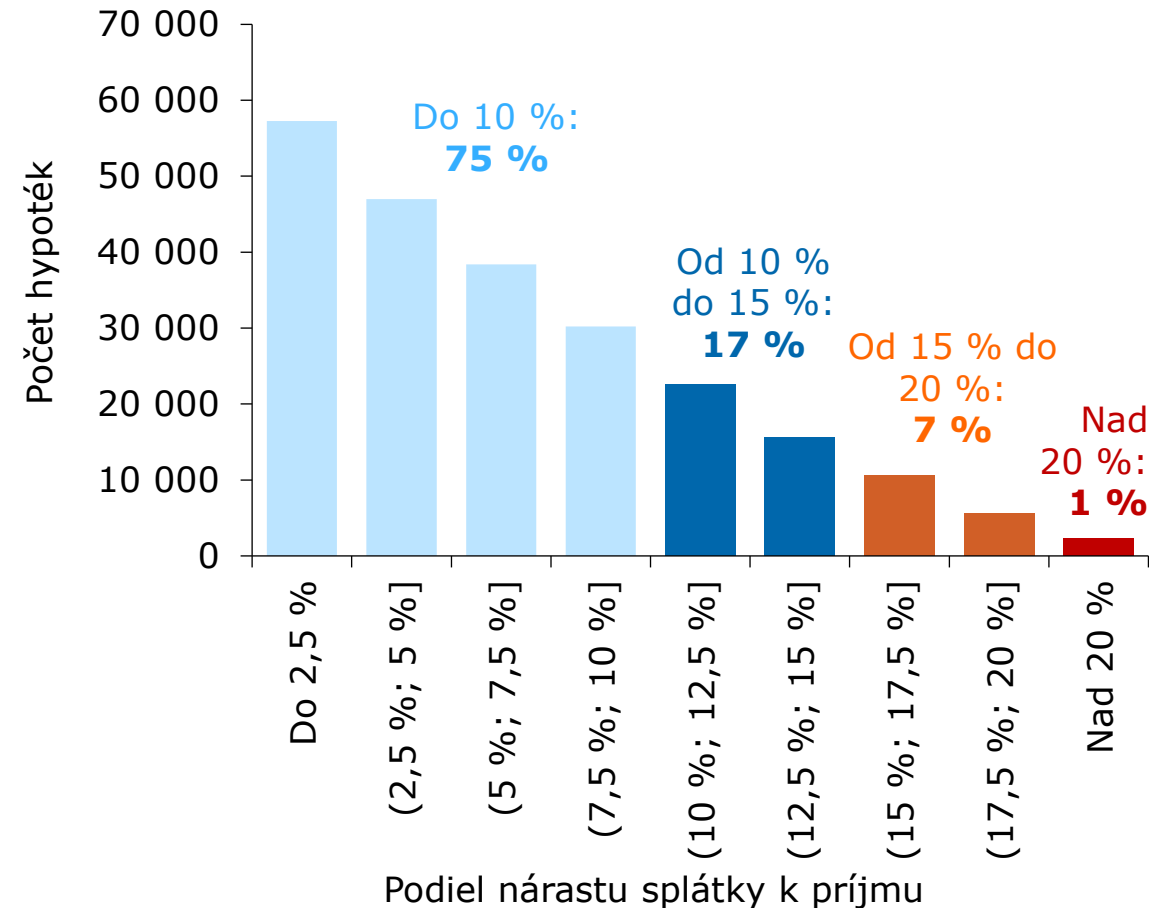
Nárast splátok (% z príjmov)



Dodatočné výdavky ukroja
v priemere 7 % príjmov

- **Pri troch štvrtinách hypoték nárast splátok neprekročí 10 % príjmu v čase poskytnutia**
- Hranica 20 % príjmu sa presiahne iba pri 1 % hypoték
- Priemerný čistý príjem hypotekárnych dlžníkov je pritom cca 1 700 €
- **Ak zohľadníme rast príjmov v ekonomike, dodatočné výdavky budú 5 % príjmov v čase refixácie**

Rozdelenie hypoték podľa nárastu splátky k príjmu



Zdroj: NBS



Zvýšenie splátky najviac pocítia vysoko zadlžené domácnosti

- Hlavným znakom hypoték s vysokým nárastom splátky v **pomere k príjmu je vysoká zadlženosť** (t. j. vysoký dlh k ročnému príjmu)
- Väčšinu z týchto hypoték banky poskytli v rámci regulátórne povolenej výnimky (limit na celkový dlh k ročným príjmom na úrovni 8)
- Ide prevažne o mladých ľudí, často jednotlivcov, s vysokým zostatkom úveru (115 000 €), ktorí kupovali drahšiu nehnuteľnosť (najmä v Bratislavskom kraji)

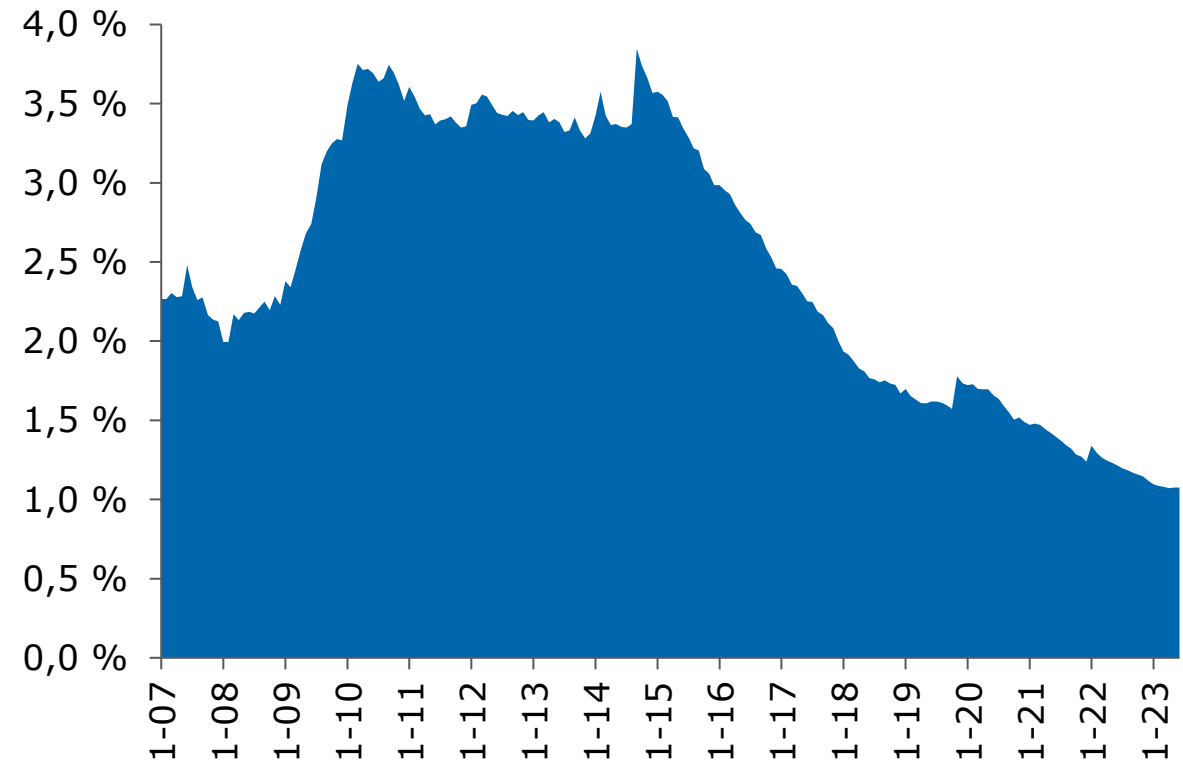
Vplyv na schopnosť splácať



Pri doterajších refixáciách nie sú zatiaľ 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**
- Pri simulácii rastu sadzieb, zvýšenej inflácie a nárastu nezamestnanosti by podiel dlžníkov v ťažšej finančnej situácii stúpol v horizonte troch rokov o 6 % (zlyhať môže polovica z nich)

Podiel zlyhaných úverov na bývanie



Čo pomôže zvládnuť nárast splátok

1 TRH PRÁCE

Kľúčovým faktorom je, že nezamestnanosť nerastie

2 RAST PRÍJMOV

Nominálne príjmy dlhodobo rastú, čo domácnostiam splácajúcim úver postupne znižuje podiel splátok k príjmom

3 OPATRENIA NBS

Limity zavedené zo strany NBS chránia klientov pred nadmerným zadlžením. Limitujú max. nárast splátky v pomere k príjmom a vyžaduje sa aj test na nárast sadziieb



Nárast splátok bude, ale nebude dramatický

Vo väčšine prípadov splátka vzrastie menej ako o 100 €

Dôležité je, že hypotéky budú v čase refixácie už čiastočne vysplácané

Nárast splátok je pre väčšinu domácností zvládnuteľný

Dodatočné výdavky na splátky budú v priemere 7 % príjmu (po indexácii 5 %)

Najvyšší vplyv pocítia príliš zadlžené domácnosti, ktoré kupovali drahšie nehnuteľnosti

Pri doterajších refixáciách nevidíme takmer žiadne problémy

Plošné opatrenia nie sú potrebné

Nejde o systémové riziko

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