

Príležitostná štúdia NBS 1/2023

Rozklad rastu úverov domácnostiam

Martin Cesnak

© Národná banka Slovenska 2023
research@nbs.sk

This publication is available on the NBS website
www.nbs.sk/en/publications-issued-by-the-nbs/research-publications

The views and results presented in this paper are those of the authors and do not necessarily represent the official opinion of the National Bank of Slovakia.

Netechnické zhrnutie

Úvery domácnostiam, najmä úvery na bývanie, na Slovensku pokračujú v dosahovaní najrýchlejšieho tempa rastu spomedzi krajín eurozóny. Takýto vývoj môže v budúcnosti vyústiť do vážneho problému týkajúceho sa finančnej stability, preto je pochopenie jeho príčin pre subjekty makroprudenciálneho dohľadu veľmi dôležité.

V štúdiu rozkladáme ročnú mieru rastu úverov domácnostiam na hlavné faktory, ktoré k rastu priamo prispievajú alebo ho umožňujú. Hlavnými faktormi sú rast príjmu dlžníkov, zmena úrokovej sadzby, predlžovanie maturity úveru a rast hodnoty kolaterálu. Využívame unikátnu úverovú mikrodatabázu, ktorej dáta sú zbierané od polovice roka 2018. Pre každý úver vypočítame jeho hypotetický objem, t.j. objem úveru za predpokladu že by hodnoty kľúčových determinantov veľkosti úveru ostali konštantné. Rozdiel medzi skutočným a hypotetickým objemom je priradený vplyvu vyššie spomenutých faktorov. Zvyšnú časť rastu prisudzujeme „prirodzenému“ rastu dopytu po úveroch. Ďalej odhadujeme príspevky jednotlivých faktorov a skúmame ich dynamiku. Výsledky dekompozície môžu byť použité pre účely makroprudenciálnej politiky ako doplňujúca informácia pri posudzovaní rastu úverov domácnostiam.

Na základe odhadov vyplýva, že tempo rastu úverov na bývanie by bolo v každom pozorovanom roku aspoň o tretinu nižšie bez vplyvu faktorov. Najvýznamnejšiu úlohu v tom zohrávali rast príjmu dlžníkov a rast hodnoty kolaterálu. Rast hodnoty kolaterálu každým rokom zvyšoval svoj vplyv a stal sa dominantným faktorom v roku 2021. Tento výsledok odráža dianie na realitnom trhu na Slovensku, kde ceny v sledovaných rokoch výrazne zrýchľovali. Silný rast cien nehnuteľností ovplyvnil najmä úvery na financovanie vlastného bývania. Dlžníci si mohli dovoliť čoraz menšiu nehnuteľnosť vzhľadom na dosiahnuteľný objem úveru. Dlhodobý trend znižujúcich sa úrokových sadzieb taktiež prispieval k rastu úverov. Úrokové sadzby však v sledovanom období dosahovali historicky nízke hodnoty a preto na výrazné poklesy už nebol veľký priestor. V roku 2022 začali dokonca znovu rásť, čo by mohlo vytvárať tlak na zmierňovanie rastu úverov v nasledujúcich rokoch. Predlžovanie maturity úverov bolo využívané najmä pri refinančných úveroch a predstavovalo najsilnejší faktor umožňujúci navyšovanie objemu. Dlžníci častokrát predlžovali maturitu úverov na bývanie o viac než 5-6 rokov v priemere, čo im vytváralo priestor na ďalšie zadlžovanie. Takýto vývoj prispieva aj ku zvyšovaniu podielu úverov s maturitou v dôchodkovom veku dlžníkov, čo vytvára obavy z hľadiska finančnej stability.

V súvislosti so spotrebnými úvermi pozorujeme pokles dopytu a postupné znižovanie celkového portfólia týchto úverov. Pozorujeme aj čoraz častejšie refinancovanie spotrebných úverov do úverov na bývanie.

Takmer polovica úverov na bývanie a viac než polovica spotrebných úverov bola v každom sledovanom roku poskytnutá už zadlženým domácnostiam. Významná časť dlžníkov teda svoj dlh ešte viac prehľbuje a tým prispieva k už beztak vysokej úrovni zadlženosti domácností na Slovensku. To implikuje jasné riziká pre finančnú stabilitu do budúcnosti.