



Vyššie splátky hypoték zatiaľ nespôsobujú výraznejšie problémy

Schopnosť domácností splácať vyššie splátky úverov sa v poslednom období stala celospoločenskou témou. Zvýšené úrokové sadzby priniesli pre mnohé zadlžené domácnosti dodatočnú záťaž pre ich rodinné rozpočty. Vyššie splátky sa postupne týkajú stále väčšieho počtu hypoték poskytnutých v čase nízkych úrokových sadzieb.

NBS sa tejto téme intenzívne venovala už v minulosti. Doterajšie závery však boli najmä na báze predikcií. V roku 2022 sme sa pozreli, ako sa domácnosti pripravili na rastúce splátky. V roku 2023 sme ukázali, že domácnosti nárast splátok pocítia, no zvládnu ho. V správach o finančnej stabilite k novembru 2023 a k máju 2024 sme zverejnili kvantifikácie, podľa ktorých by samotný nárast splátok nemal predstavovať významnejšie riziko pre splácanie hypoték.

Teraz sme už v situácii, keď časť refixácií reálne prebehla a môžeme ich vyhodnotiť v praxi. K dispozícii sú tiež prvé údaje o poskytnutých kompenzáciách pri náraste splátok zo strany štátu.

Zameriame sa na tri hlavné otázky:

1. aká časť hypoték už prešla refixáciou sadzby, koľko ich pribudne v najbližšom období a o koľko sa úverová splátka v priemere zvyšuje,
2. aké stratégie využívajú dlžníci na zmiernenie vplyvu vyšších splátok a v akom rozsahu,
3. aký vplyv majú vyššie splátky na schopnosť dlžníkov splácať svoj úver.

Hlavné závery sú nasledujúce:



Prechod na vyššie splátky prebieha len postupne. Do polovice roka 2024 si zvýšením splátky v plnej miere prešla približne štvrtina hypoték.¹ Splátky sa v priemere zvýšili o 89 €, čo je v súlade s našimi predchádzajúcimi očakávaniami.



Dlžníci väčšinou aj po zvýšení splátky pokračujú v splácaní bez zmeny. Niektorí dlžníci využívajú možnosť predčasného splatenia, klesla tiež miera navyšovania dlhov. V aktuálnej situácii ide o obozretné správanie, hoci zároveň treba povedať, že tieto zmeny sa týkajú len relatívne malej skupiny hypoték. Pozitívne je, že dlžníci sa dokážu obísť aj bez záchranného kolesa v podobe predlžovania splatnosti, ktorým by sa snažili znížiť svoju splátku.



Nárast splátok zatiaľ nespôsobuje žiadne výraznejšie problémy so splácaním. Potvrďuje to aj vývoj podielu nesplácaných úverov. Hoci jeho predchádzajúci dlhodobý pokles sa zastavil, náznaky jeho nárastu sú zatiaľ len veľmi mierne. Pokiaľ sa nezhorší ekonomický rast (najmä situácia na trhu práce), výraznejšie zhoršenie neočakávame ani v budúcnosti. Nezamestnanosť zostáva stabilne nízka a reálne mzdy začali po dvoch rokoch opäť rásť.

Analytické komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov odboru finančnej stability. Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici finančnej stability“.



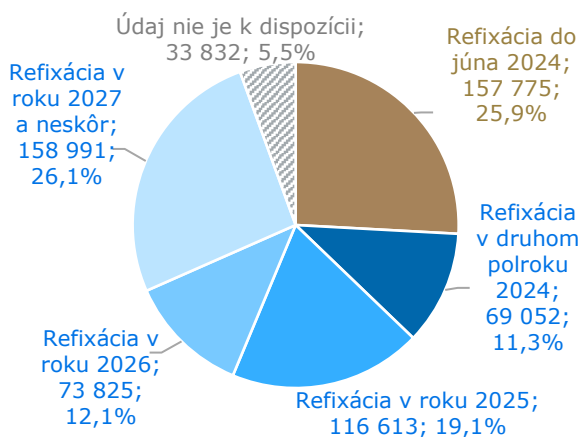
Koľko hypoték sa už refixovalo?

Ako sa očakávalo, refixovanie hypoték prebieha len postupne. K júnu 2024 bola úroková sadzba plne refixovaná pri 26 % hypoték.¹ V druhom polroku 2024 refixácia čaká ďalších 11 % hypoték.

Celkovo bolo za uplynulé dva roky plne refixovaných vyše 157 tis. hypoték. Ďalších takmer 70 tis. hypoték by malo byť refixovaných v druhej polovici roka 2024.

Vyššia intenzita refixovania by mala pretrvať okrem druhého polroka 2024 aj v roku 2025, následne by sa mala postupne znižovať. Dôležité je, že úrokové sadzby sa už dlhodobejšie udržiavajú na stabilnej úrovni (približne 4,5 %) a ďalej nerastú. Na finančných trhoch prevládajú očakávania mierneho zníženia kľúčových úrokových sadzieb ECB. Preto možno predpokladať, že ak sa nestane niečo nepredvídateľné, úrokové sadzby na hypotéky už pravdepodobne dosiahli svoj vrchol. Vo väčšine krajín eurozóny začali už tieto sadzby mierne klesať.²

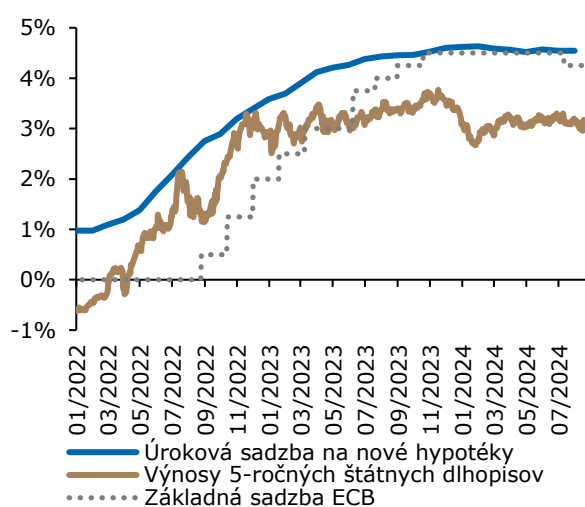
Graf 1 Štruktúra portfólia hypoték podliehajúcich refixácii podľa dátumu refixácie



Zdroj: NBS

Poznámka: Graf zobrazuje štruktúru portfólia hypoték k 30. júnu 2022, ktorých zostatková splatnosť presahovala 2 roky. Hodnoty v grafe zobrazujú počty a podiely hypoték refixovaných v príslušnom období. Bližšie informácie sú v poznámke pod čiarou č. 1.

Graf 2 Úrokové sadzby na hypotéky a trhové sadzby



Zdroj: NBS

Poznámka: Úroková sadzba na nové hypotéky zobrazuje úrokovú sadzbu na hypotéky s fixáciou úrokovej sadzby od 1 roka do 5 rokov.

Zároveň však treba povedať, že ďalší vývoj hypotekárnych sadzieb bude závisieť od viacerých faktorov. Kľúčovým bude najmä vývoj výnosov slovenských štátnych dlhopisov, a to vrátane kreditnej prirážky. Tá môže byť ovplyvnená zemepisnou blízkosťou Slovenska ku konfliktu na Ukrajine, prípadne vnímaním udržateľnosti verejných financií. Ďalšími faktormi sú miera konkurencie medzi

¹ Metodické poznámky k výpočtu podielu doteraz refixovaných hypoték:

- Za plnú refixáciu považujeme prípady, keď bola nová úroková sadzba zvýšená na 3 % a viac. Hypotéky, pri ktorých sa síce úroková sadzba zvýšila, ale zatiaľ iba na nižšiu úroveň (pod 3 %), v tomto počte nie sú zahrnuté.
- Za začiatok obdobia refixácií považujeme polovicu roka 2022. Dôvod je ten, že po tomto dátume začali výraznejšie pribúdať hypotéky, pri ktorých bola úroková sadzba zvýšená nad úroveň 3 %.
- Údaje o refixáciách do júna 2024 vychádzajú zo skutočnej miery refixácií, nie plánovanej. Zahŕňajú teda aj prípady, keď dlžníci dobrovoľne refixovali úrokovú sadzbu ešte pred oficiálnym dátumom refixácie.
- Uvedené percentá vyjadrujú podiel na celkovom počte hypoték, ktoré bolo v bilanciách bánk k júnu 2022 a pri ktorých sa zároveň očakávalo zvýšenie úrokovej sadzby. Tento počet teda nezohľadňuje hypotéky, ktoré mali úrokovú sadzbu fixnú do splatnosti, jej hodnota už v júni 2022 prevyšovala 3 %, alebo boli splatné pred 30. júnom 2024 (spolu cca 8 % hypotekárneho portfólia).
- Do analýzy neboli zahrnuté ani úvery na bývanie poskytnuté stavebnými sporiteľňami (keďže tie väčšinou nie sú vystavené výraznému zvýšeniu úrokovej sadzby) a zlyhané úvery (keďže pri tých mohla byť úroková sadzba zvýšená v dôsledku uplatňovania sankčnej sadzby).

² Mediánová hodnota úrokovej sadzby na hypotéky s fixáciou úrokovej sadzby od 1 do 5 rokov v krajinách eurozóny v období od septembra 2023 do júna 2024 poklesla zo 4,4 % na 4,0 %.

bankami a vplyv legislatívnych zmien³. Tieto riziká potvrdzujú, že aj v čase poklesu úrokových sadzieb je dôležitou súčasťou regulácie testovanie schopnosti klientov splácať hypotéku aj v prípade ich opätovného nárastu.⁴ K opatrnosti v tomto smere [vyzýva aj ECB](#), podľa ktorej by mala zostať aktuálna úroveň podmienok poskytovania úverov zachovaná.



Aké je priemerné navýšenie splátky?

Priemerný nárast splátok je v súlade s predchádzajúcimi očakávaniami. Splátky v priemere vzrástli o 89 €, čo predstavovalo 6 % príjmu v čase refixácie.

Uvedený nárast splátok sa vzťahuje na refixácie v období od 1. októbra 2023 do 30. júna 2024. Vzhľadom na očakávania, že úrokové sadzby by už ďalej nemali rásť, možno predpokladať, že ani v budúcnosti nebude priemerný nárast splátok výrazne vyšší.

V približne dvoch tretinách prípadov neprevyšoval nárast splátky sumu 100 €. Na druhej strane, výraznejší nárast splátok (nad 300 €) sa týkal len 2 % hypoték. Prípady, keď nárast splátok vzrástol o viac ako 15 % príjmu v čase refixácie, tvorili menej ako 1 % celkových refixácií.

	4. štvrťrok 2023	1. štvrťrok 2024	2. štvrťrok 2024
Priemerný nárast splátok	79 €	88 €	96 €
Podiel nárastu splátok na príjme v čase poskytnutia úveru	6,7 %	8,1 %	8,3 %
Podiel nárastu splátok na príjme v čase refixácie ¹	4,7 %	5,7 %	5,9 %
Podiel úverov s nárastom splátok najviac o 100 €	74,2 %	67,4 %	62,5 %
Podiel úverov s nárastom splátok viac ako o 100 €, ale nie viac ako o 200 €	18,9 %	24,1 %	26,9 %
Podiel úverov s nárastom splátok viac ako o 200 €, ale nie viac ako o 300 €	4,9 %	6,0 %	7,9 %
Podiel úverov s nárastom splátok viac ako o 300 €	2,0 %	2,5 %	2,7 %
Podiel úverov s nárastom splátok o viac ako 15 % príjmu v čase refixácie ¹	0,4 %	0,9 %	0,6 %
Priemerná úroková sadzba po refixácii	4,61 %	4,66 %	4,65 %

Zdroj: NBS

Poznámka: V tabuľke sú zobrazené údaje za hypotéky s dátumom refixácie v príslušnom štvrťroku, ktoré zostali v tej istej banke a pri ktorých nebola pri refixácii výraznejšie zmenená výška úveru ani lehota splatnosti.

¹ Príjem v čase refixácie bol odhadnutý prostredníctvom indexácie príjmu na základe vývoja priemernej mzdy.



Čo sa deje s hypotékami pri navýšení splátok?

Dlžníci vo veľkej väčšine aj po zvýšení splátky pokračujú v splácaní, a to bez zmeny doby splatnosti alebo splátkového kalendára. Malá časť dlžníkov viac využíva možnosť predčasného splatenia, klesla tiež miera navyšovania dlhov.

V porovnaní s minulosťou sa znížila miera navyšovania dlhov. Podiel úverov, pri ktorých je refixácia úrokovej sadzby spojená s navýšením úveru, klesol v porovnaní s obdobím pred zvyšovaním sadzieb viac ako o polovicu (Graf 3 vľavo).⁵ Pokles sa týka aj úverov prenesených do inej banky.

Dlžníci tiež viac využívajú možnosť predčasného splatenia, hoci v porovnaní s veľkosťou portfólia ide o pomerne malé počty úverov. V čase refixácie úrokovej sadzby zákon umožňuje splatenie akejkoľvek časti hypotéky bez poplatku. Časť dlžníkov, ktorým to umožňovala ich finančná situácia, začali túto možnosť aj intenzívnejšie využívať.⁶ Podiel hypoték, ktoré boli k dátumu fixácie predčasne vyplatené v plnej miere, vzrástol približne o 2 p. b. Pri aktuálnych počtoch refixovaných hypoték tak dlžníci každý štvrťrok k dátumu refixácie predčasne vyplatia takmer dvojnásobne viac

³ Ako je uvedené nižšie, aktuálna schéma poskytovania štátnej podpory pri náraste splátok hypoték môže znižovať motiváciu preniesť úver do inej banky, čo môže mať vplyv na úrokovú sadzbu ponúknutú v čase jej refixácie.

⁴ Podrobnejšie vysvetlenie uvádza [Správa o finančnej stabilite – máj 2024](#) (s. 48 a 49).

⁵ Nižší záujem o navyšovanie dlhov môže okrem vyšších sadzieb súvisieť aj s celkovou ekonomickou neistotou v období zvýšenej inflácie.

⁶ Domácnosti, ktoré využili predčasné splatenie, disponovali finančnými aktívami v priemernej výške 20 tis. €, čo bol približne trojnásobok v porovnaní s domácnosťami, ktoré predčasné splatenie nevyužili.

(t. j. cca o 400 hypoték viac), ako by zodpovedalo trendom z minulosti.⁷ Približne rovnako (cca o 2 p. b.) vzrástol aj podiel hypoték, ktoré boli čiastočne predčasne vyplatené.

Zároveň vzrástla aj priemerná suma predčasne splatených hypoték. Priemerná výška predčasne plne splatených hypoték stúpla približne na 32 tis. €, čo predstavuje nárast približne o tretinu.

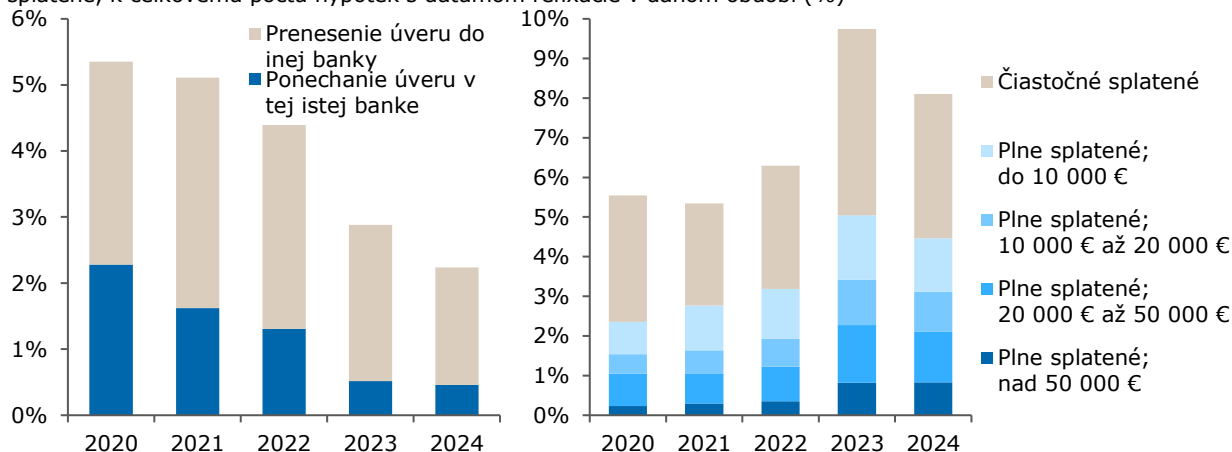
Pozitívne možno hodnotiť, že dlžníci nežiadajú vo zvýšenej miere o záchranné koleso v podobe zmiernenia nárastu splátky prostredníctvom predĺženia doby splácania. Podiel úverov, pri ktorých si dlžníci v čase refixácie predĺžili splatnosť, klesol z 3,5 % na 2,4 %. To naznačuje, že výrazná časť dlžníkov dokáže splácať svoju hypotéku aj po zvýšení splátky.

Dôležité je tiež povedať, že napriek vyššie uvedeným zmenám sa pri veľkej časti hypoték (cca 83 %) okrem splátky nič ďalšie nemení. Tento podiel zostáva dlhodobo stabilný a výraznejšie sa neodlišuje ani od obdobia pred začiatkom zvyšovania úrokových sadzieb.

Graf 3 Dlžníci pri refixáciách menej navyšovali svoj dlh a viac využívali možnosť predčasného splatenia

Graf vľavo: Podiel počtu hypoték, ktoré boli k dátumu refixácie úrokovej sadzby navýšené, k celkovému počtu hypoték s dátumom refixácie v danom období (%)

Graf vpravo: Podiel počtu hypoték, ktoré boli k dátumu refixácie úrokovej sadzby predčasne čiastočne alebo úplne splatené, k celkovému počtu hypoték s dátumom refixácie v danom období (%)



Zdroj: NBS

Poznámka: Údaj za rok 2024 vychádza z údajov o hypotékach refixovaných v prvom polroku 2024.

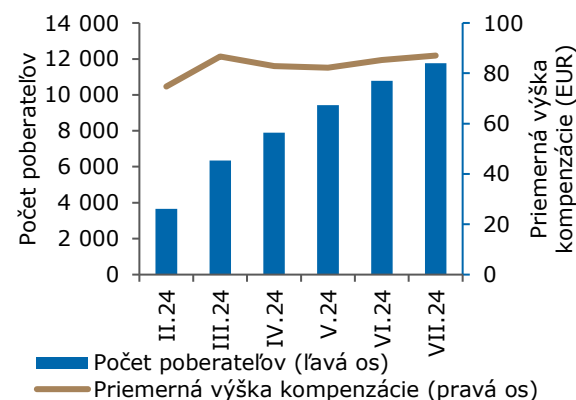


Ako sa využívajú štátne kompenzácie?

Nábeh je zatiaľ len veľmi pozvoľný. Štátnu podporu pri navýšení splátky úveru na bývanie poberalo k 31. júlu 2024 celkovo 11 754 žiadateľov, čo predstavuje menej ako 7 % doteraz refixovaných hypoték.

Priemerná výška podpory bola 83 € mesačne⁸, čo zodpovedá navýšeniu splátky o 111 €. Znamená to, že o podporu sa vo väčšej miere uchádzajú dlžníci, ktorým splátka vzrástla viac. Celková vyplatená suma podpory za obdobie od januára do júla 2024 bola vo výške 1,0 mil. €.

Graf 4 Počet poberateľov štátnej podpory a jej priemerná výška



Zdroj: ÚPSVaR

⁷ Z hľadiska celkového portfólia nejde o významný vplyv. Celkový zostatok hypoték, o ktorý vzrástla suma predčasne vyplatených hypoték, predstavuje na ročnej báze cca 0,2 % celkového portfólia.

⁸ Ide o priemernú hodnotu za mesiace apríl a máj 2024. Údaje za jún a júl 2024 sú mierne vyššie, čo však môže odrážať skutočnosť, že v priebehu júna a júla 2024 bolo možné žiadať o spätnú výplatu kompenzácií aj pri niektorých typoch úverov, pri ktorých to dovtedy legislatíva neumožňovala.

Štátny príspevok pomáha kompenzovať nárast splátky v dôsledku vyšších úrokových sadzieb. Poskytuje sa do výšky 75 % z rozdielu medzi novou a pôvodnou splátkou úveru, najviac 150 €. Príjem žiadateľa, príp. spoludlžníka, nemôže prekračovať 1,6-násobok priemernej mzdy v SR. Tiež sa vyžaduje riadne splácanie úveru a niektoré ďalšie požiadavky⁹. Za rok 2023 sa príspevok poskytoval vo forme daňového bonusu, od roku 2024 ho formou dávky vypláca [Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny](#).

Od 1. júna 2024 sa rozšírila možnosť čerpať kompenzáciu aj na niektoré úvery, ktoré boli predtým vylúčené.¹⁰ V praxi to znamená, že úvery refinancované v minulosti sa už môžu kvalifikovať na príspevok, hoci v údajoch zatiaľ nevidíme zrýchlenie nárastu poskytnutých príspevkov.



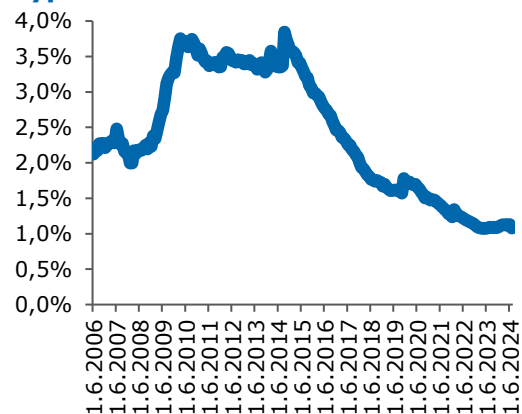
Prejavujú sa rastúce splátky v zhoršení schopnosti splácať?

Žiadne výraznejšie zhoršenie schopnosti splácať zatiaľ nevidno. Hoci predchádzajúci dlhodobý pokles podielu zlyhaných úverov sa zastavil, následné náznaky nárastu sú len veľmi mierne.

Podiel zlyhaných úverov na bývanie dosiahol svoje dno v apríli 2023 (1,07 %). Do júna 2024 vzrástol na 1,13 %, v júli však znova poklesol na 1,08 %. Preto nemožno hovoriť o výraznejšom zhoršení schopnosti splácať.

Údaje potvrdzujú, že mierne väčšie ťažkosti so splácaním majú dlžníci, ktorí čelili nárastu splátky. Ani tu však nemožno hovoriť o výraznejších problémoch. Ukazuje to porovnanie miery zlyhania počas prvého polroka 2024 pri úveroch s navýšením sadzby a bez navýšenia sadzby. Pri úveroch, ktoré prešli refixáciou sadzby v období od júna 2022 do decembra 2024, je táto miera zlyhania mierne vyššia (0,23 %) ako pri ostatných úveroch (0,18 %). Mierne vyšší je aj podiel úverov v omeškaní viac ako jeden mesiac (0,77 % oproti 0,60 %). Treba však poznamenať, že situácia napriek tomu zostáva pomerne priaznivá, keďže tieto podiely zostávajú na veľmi nízkych úrovniach.

Graf 5 Vývoj podielu zlyhaných hypoték



Zdroj: NBS

Pokiaľ nenastane zhoršenie ekonomického vývoja, výraznejšie problémy so splácaním neočakávame ani v nasledujúcom období. Reálne mzdy po dvoch rokoch poklesu opäť rastú¹¹ a úrokové sadzby už pravdepodobne dosiahli svoj vrchol. Zvýšenú záťaž môže čiastočne zmierniť aj štátny príspevok na zvýšenú splátku. Hlavným faktorom ovplyvňujúcim schopnosť dlžníkov splácať hypotéky tak aktuálne nie je nárast sadzieb, ale vývoj na trhu práce. Ten je naďalej priaznivý.

Pavol Jurča, Pavol Latta, Anna Kandričáková, financna.stabilita@nbs.sk

⁹ Za riadne splácanie sa považuje omeškanie splátky najviac do konca nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Ďalej sa vyžaduje, aby sa úver vzťahoval na tuzemskú nehnuteľnosť slúžiacu na bývanie pre žiadateľa o kompenzáciu alebo jeho blízkeho rodinného príslušníka a ďalšie administratívne požiadavky.

¹⁰ Podľa pôvodnej legislatívy sa na príspevok nekvalifikovali najmä prípady refinancovania. Aktuálna verzia, účinná od júna 2024, zahrnuje nielen všetky úvery určené na kúpu, výstavbu či rekonštrukciu nehnuteľnosti, ale aj refinancovania a konsolidácie takýchto úverov, ak nastali do konca mája 2024. Do konca júla 2024 sa dalo požiadať o príspevok aj spätne za obdobie od januára 2024. Po tomto termíne sa príspevok môže poskytnúť spätne len za jeden mesiac. Kto však chce refinancovať úver dnes, musí si vybrať: buď zachová hypotéku v pôvodnej banke a môže sa o príspevok zaujímať, alebo ju refinancuje úverom z inej banky a nárok na príspevok stratí.

¹¹ Kým v roku 2023 rástli mzdy pomalšie ako inflácia a reálne mzdy klesli o 0,7 %, v roku 2024 sa očakáva ich nárast o 4,5 %. Ďalší rast, hoci miernejší, by mal pokračovať aj v nasledujúcich rokoch.