

Výskumná štúdia NBS

3/2026

Modernizácia bývania: potenciál a limity opatrení v oblasti úverovania

Pierre Monnin, Ádám Banai, Kristína Bojāre, Ján Klacso,
Reiner Martin, János Szakács

Publikácia neprešla jazykovou úpravou.

Bez predchádzajúceho súhlasu autorov je povolené reprodukovat' len krátke úryvky, najviac dva odseky, s uvedením zdroja.

Názory a výsledky uvedené v tejto práci sú názormi autorov a nepredstavujú oficiálne stanovisko Národnej banky Slovenska.

Vydavateľ

© Národná banka Slovenska 2026

research@nbs.sk

Kontakt

Národná banka Slovenska

Imricha Karvaša 1

813 25 Bratislava

Elektronická verzia

<https://nbs.sk/publikacie/vyskumne-a-prilezitostne-studie-wp-op/>



ISSN 2585-9269 (elektronická verzia)

Netechnické zhrnutie

Zlepšenie energetickej účinnosti bývania je kľúčové pre splnenie cieľov Európskej únie v oblasti klímy. Budovy sa podieľajú na veľkej časti spotreby energie a emisií skleníkových plynov a väčšina dnešného bytového fondu bude v prevádzke aj v roku 2050. To znamená, že modernizácia existujúcich budov – prostredníctvom izolácie, vylepšení vykurovania a iných renovačných opatrení – bude nevyhnutná. Tempo obnovy však zostáva pomalé v celej Európe a súčasná úroveň verejného financovania nie je dostatočná na pokrytie potrebných investícií. V dôsledku toho musí súkromné financovanie, najmä bankové, zohrávať väčšiu úlohu pri podpore energetickej úspornej modernizácie bývania.

Prístup k úverom je obzvlášť dôležitý pre domácnosti, ktoré nemajú dostatok úspor na financovanie rekonštrukcií. Rastúce zadlženie domácností však môže vytvárať riziká: nadmerný dlh môže dlžníkov vystaviť budúcim šokom a zvýšiť kreditné riziko v bankách. Makroprudenciálne orgány preto často uplatňujú opatrenia zamerané na dlžníkov, ako sú limity zabezpečenia úveru, limit na ukazovateľ schopnosti splácať alebo limit na ukazovateľ celkovej zadlženosti, aby sa zabezpečila udržateľnosť poskytovania úverov a zachovanie finančnej stability.

V štúdii skúmame, či je možné takéto opatrenia upraviť tak, aby podporili modernizáciu bývania bez toho, aby sa ohrozili ciele finančnej stability. Kľúčovou myšlienkou je, že zlepšenie energetickej účinnosti môže posilniť financie domácností a v niektorých prípadoch znížiť kreditné riziko. Rekonštrukcia môže znížiť mesačné náklady na energie, čím sa zvýši disponibilný príjem, ktorý môže pomôcť so splácaním úveru. Modernizácia môže tiež zvýšiť trhovú hodnotu nehnuteľnosti, zlepšiť kvalitu zabezpečenia pre banky a znížiť straty v prípade zlyhania. Okrem toho môžu verejné dotácie znížiť čisté náklady na rekonštrukciu a ďalej znížiť kreditné riziko. Z toho vyplýva, že starostlivo navrhnuté uvoľnenie makroprudenciálnych opatrení pre úvery súvisiace s rekonštrukciou môže byť „rizikovo neutrálne“ – t. j. môže rozšíriť možnosti financovania bez výrazného zvýšenia kreditného rizika.

Na preskúmanie fungovania v praxi sa v štúdii zameriavame na nedávne uvoľnenia opatrení na Slovensku, v Lotyšsku a Maďarsku. Centrálné banky v týchto krajinách zaviedli cielené uvoľnenie úverových limitov na podporu energetickej úspornej bývania. Uvoľnenia kalibrovali orgány vo všetkých prípadoch opatrne, s cieľom zohľadniť očakávané úspory nákladov na energiu a/alebo zlepšenie hodnoty zabezpečenia.

Keďže jednotlivé centrálné banky uvoľňovali iba nedávno a podrobné kvantitatívne údaje sú stále obmedzené, hodnotíme ich účinky pomocou prieskumu medzi najväčšími bankami v týchto troch krajinách. Výsledky prieskumu naznačujú, že banky po úpravách limitov nezaznamenali významný nárast rizika vo svojich úverových portfóliách. Väčšina bánk uviedla, že pravdepodobnosť zlyhania a straty v prípade zlyhania sa pri týchto úveroch výrazne nezmenila a že objem úverov na modernizáciu bývania zostáva v porovnaní s celkovými úvermi malý.

Prieskum zároveň naznačuje, že vplyv na úvery na modernizáciu bývania bol mierny. Banky vo všeobecnosti nezaznamenali silný nárast dopytu po takýchto úveroch v súvislosti s uvoľnením limitov. To naznačuje, že samotné úpravy makroprudenciálnych opatrení pravdepodobne neprinesú rozsiahle zrýchlenie rekonštrukcií bývania. Identifikovali sme dva hlavné dôvody, ktoré vysvetľujú tento obmedzený účinok. Po prvé, opatrenia ovplyvňujú iba úzku skupinu dlžníkov – tých, ktorí sa blížila k existujúcim úverovým limitom a ktorí by rekonštruovali, ak by sa úverové obmedzenia zmiernili. Po druhé, uvoľnenie limitov samo o sebe nerobí projekty rekonštrukcie finančne atraktívnejšími; zvyšuje úverovú kapacitu domácností až v tom prípade, ak je rozhodnutie o rekonštrukcii tak či tak ekonomicky výhodné.

Záver štúdie preto je, že úpravy úverových limitov môžu podporiť ciele v oblasti klímy s nízkym rizikom pre finančnú stabilitu, ale ich účinnosť je obmedzená, pokiaľ nie sú kombinované s dodatočnými opatreniami. Patria sem verejné dotácie, daňové stimuly alebo záruky, ktoré zlepšujú motiváciu domácností a ich schopnosť renovovať, ako aj opatrenia, ktoré znižujú administratívnu záťaž pre banky a dlžníkov. Väčšie povedomie verejnosti, jednoduchšie pravidlá oprávnenosti a ľahší prístup k informáciám a dokumentácii by tiež mohli zvýšiť mieru využívania. Celkovo môžu byť úpravy limitov užitočným podporným nástrojom, ale mali by byť súčasťou širšieho balíka politík na dosiahnutie zmysluplného pokroku v modernizácii európskeho bytového fondu.