

## (Ne)využitá príležitosť: Ako sa domácnosti chopili šance zafixovať si nízky úrok na dlhšie obdobie?

Na Slovensku sme v uplynulých rokoch poznali pri úrokových sadzbách len pokles. A to oveľa výraznejší ako v zahraničí. Hypotéky na Slovensku boli kedysi jedny z najdrahších, no postupom času nám nízke sadzby hypoték mohli závidieť domácnosti z takmer celej EÚ. Na dobré – a lacné – sa ľahko privyká. Dnes je to však už len minulosť a úrokové sadzby začali rásť. Banky pritom reagujú primárne na nárast výnosov štátnych dlhopisov, ktoré napr. pri 5-ročnej splatnosti vzrástli od začiatku roka do polovice júna o 2,4 p. b.

**Graf 1 Úrokové sadzby na nové hypotéky a výnosy 5-ročných štátnych dlhopisov**  
(%)



Zdroj: NBS

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“.

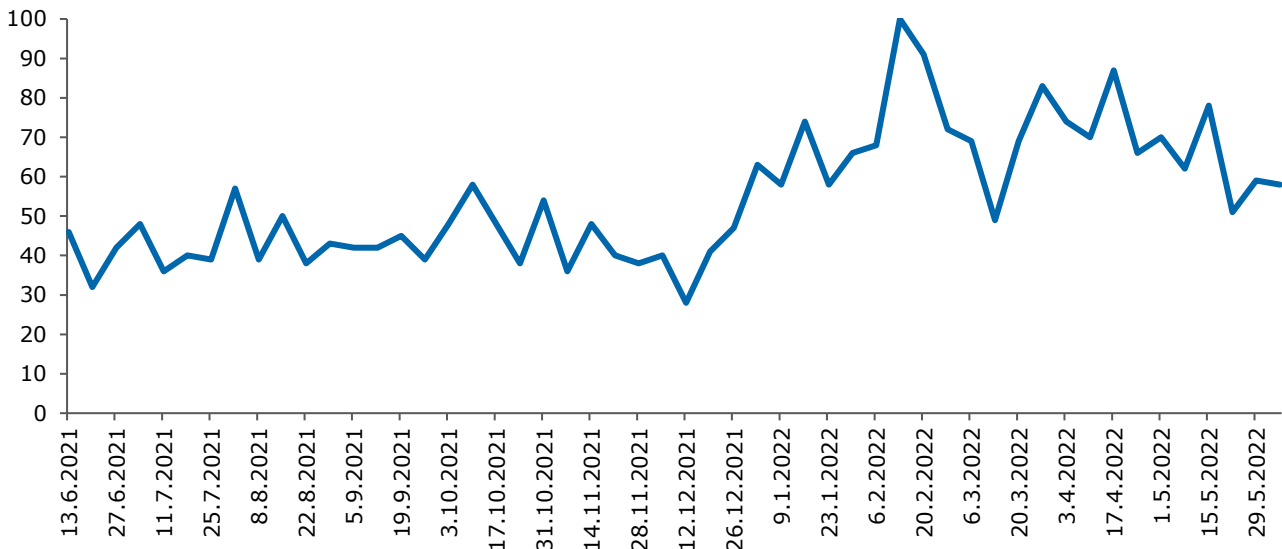
## Aká bola reakcia ľudí?

Mnoho ľudí sa snažilo využiť jedinečnú príležitosť, keď bolo možné zafixovať si priaznivú úrokovú sadzbu na dlhšie obdobie (päť a viac rokov) ešte pred tým, ako začala výraznejšie rásť.

Prvé mesiace roka 2022 sa tak niesli v znamení masívnych refixácií úrokových sadzieb. Mnohí hľadali výhodné podmienky aj v iných bankách, čo spôsobilo „veľké sťahovanie úverov“, najväčšie od uvoľnenia podmienok na refinancovanie v roku 2016. Ešte viac však bolo tých, ktorí si sadzbu zafixovali na dlhšie obdobie vo svojej banke.

### Graf 2 Intenzita vyhľadávania slova "hypotekárny úver" na internete

(týždenný index 100 = najvyššia historická hodnota)



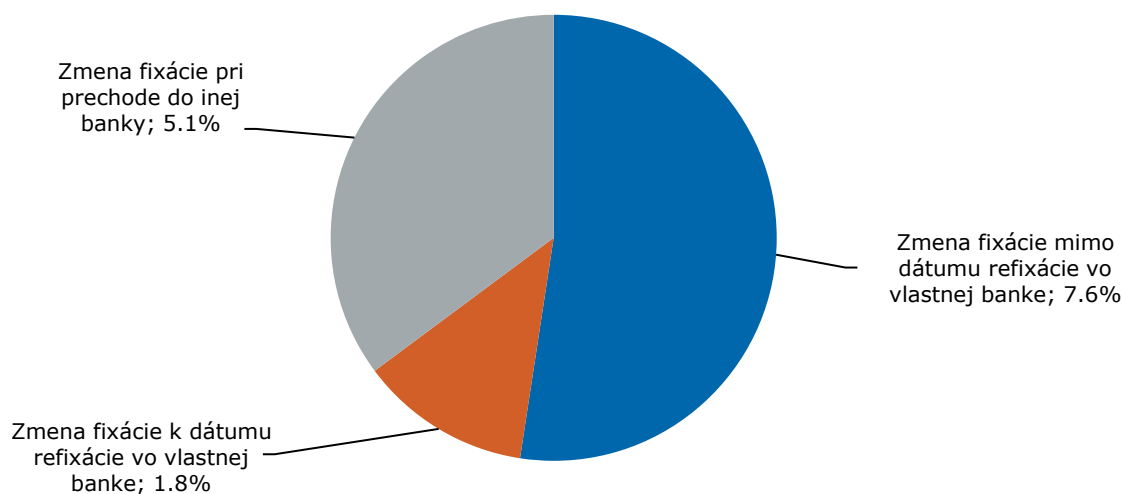
Zdroj: Google Trends

Aký bol rozsah predlžovania fixácie? Kto sa najviac chopil tejto príležitosti a čo to prinieslo? Na tieto otázky sa pokúsime odpovedať.

Aj naše čísla potvrdili, že nová situácia zmobilizovala pomerne veľa dlžníkov. Počas prvého štvrtroka 2022 sa refixovalo o polovicu viac hypoték než je bežné, konkrétne 14,5 %. V priebehu minulého roka to pritom bývalo približne 9,2 % za štvrtročné obdobie. Toto číslo navyše ešte nie je konečné. Refixovanie prebiehalo aj v druhom štvrtroku, hoci tempo sa už zvoľňovalo. Tieto údaje však zatiaľ nie sú k dispozícii.

### Graf 3 Formy refixácie v prvom štvrtroku 2022

(%)



Zdroj: NBS

Jednoznačne dominovali fixácie na päť a viac rokov (68 %). Hoci väčšinu z toho tvorili presne päťročné fixácie (46 %), záujem začal rásť aj o fixácie na 7 rokov (5 %) a na 10 rokov (17 %), ktoré boli v minulosti iba ojedinelé.

### Čo môže nárast sadzieb spôsobiť?

Nedávna skúsenosť z iných krajín nás učí, že rast sadzieb na hypotéky môže byť pomerne rýchly. V Spojených štátoch hypotekárne sadzby vzrástli počas jediného roka o 2 p. b., Kanada zažila nárast o 1 p. b. Výrazný nárast zaznamenali aj susedia z Českej republiky, až o 2,4 p. b. Na Slovensku sme zatiaľ videli nárast sadzieb z 0,9 % na 1,3 % v priebehu štyroch mesiacov.

Takýto nárast sadzieb výrazne zvyšuje splátky, a tak môže citelne zatážiť rodinné rozpočty. Napríklad pri náraste úrokovej sadzby z 1 % na 3 % môže splátka vzrásť až o tretinu.

Pre lepšiu predstavu si zoberme nasledujúci hypotetický scenár: ak by všetkým stúpili sadzby na hypotéke o 2 p. b., odkrojilo by to v priemere takmer 5 % z ich príjmu, v niektorých prípadoch dokonca viac ako 10 %.

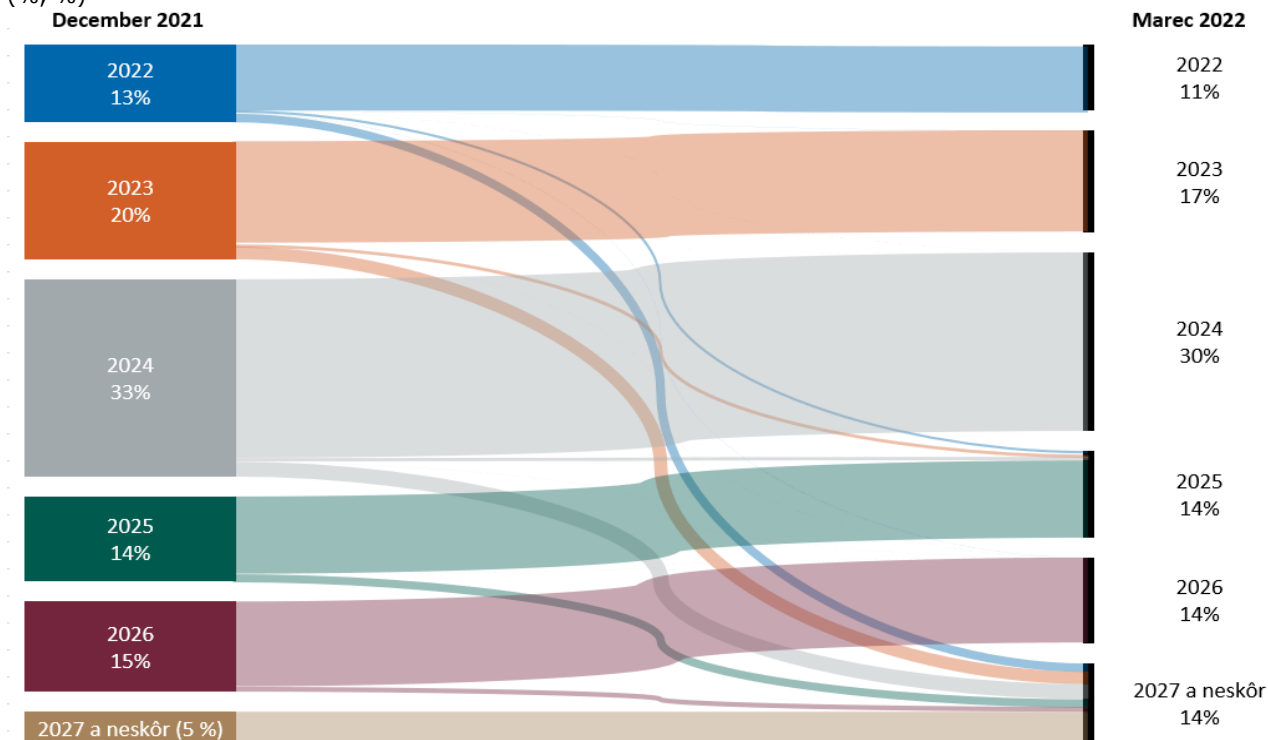
Hoci takýto nárast nikoho nepoteší, väčšina domácností to zrejme zvládne a bude pokračovať v splácaní. Bude si to ale vyžadovať úsporu pri iných výdavkoch. V kombinácii s inými faktormi, najmä so zvýšenou infláciou, však môže nárast sadzby niektorým domácnostiam splácanie dlhov skomplikovať. Tejto téme sme sa podrobne venovali v Správe o finančnej stabilite – máj 2022, kde sme odhadli, že samotný nárast sadzieb o 2 p. b. až 4 p. b. môže viesť k ťažkostiam so splácaním pri 0,5 % až 1,1 % hypoték.

### Aký je efekt predlžovania fixácií?

Predlžovanie fixácií malo pomerne významný vplyv. Podiel hypoték, pri ktorých by mala byť sadzba refixovaná počas obdobia od apríla 2022 do konca roka 2024, sa znížil zo 66 % na 58 %. Priemerná doba, ktorá zostáva do fixácie úrokovej sadzby, sa predĺžila približne o pol roka.

## Graf 4 Zmena podielu hypoték, ktoré sa majú refixovať v jednotlivých rokoch

(%, %)



Zdroj: NBS

Poznámka: Graf zobrazuje podiely úverov s fixáciou v jednotlivých rokoch ku koncu decembra 2021 a ku koncu marca 2022. Na grafe je napr. vidieť, že podiel hypoték s fixáciou od apríla do decembra 2022 klesol z 13 % na 11 %, pričom tento pokles bol spojený s refixáciou úrokovej sadzby prevažne na rok 2027 a neskôr. Na grafe nie sú zobrazené hypotéky, ktoré mali byť refixované v priebehu prvého štvrťroka 2022, ani nové úvery poskytnuté počas tohto obdobia.

Vzniká prirodzená otázka, či si takýmto predlžovaním fixácie len neodsúvame problém na neskôr. Je pravdou, že odsun refixácie sadzby nutne nemusí znamenať, že sa vyhneme jej nárastu. Získame však viac času na riešenie prípadných ťažkostí. Pomôcť môže aj postupný rast nominálnych miezd. Čím neskôr teda dôjde k nárastu sadzby, tým ľahšie sa s ňou domácnosti vysporiadajú.

Tiež by sa dalo namietat, že predlžovaním fixácie sa problém prenese z domácností na banky. Banky budú žiť v prostredí vyšších úrokových sadzieb a pritom príjmy z hypoték budú fixované na nízkych úrovniach. To by im, samozrejme, ukrojilo z čistého úrokového príjmu. Treba však povedať, že takýto presun rizika z domácností na banky vnímame pre finančnú stabilitu ako prospešný. Banky majú viac možností, ako toto riziko riadiť alebo zmierniť a majú aj vyššiu kapacitu vysporiadať sa s prípadnými negatívnymi efektmi.

Predlžovanie fixácií sadzieb však zároveň niektorých motivovalo k ďalšiemu navýšeniu dlhu. Kým počas roka 2021 sa pri predlžovaní fixácie pri prenose úveru do inej banky objem úveru zvyšoval v menej ako polovici prípadov (48 %), v prvom štvrťroku to bolo približne 63 %.

## Ktorí dlžníci boli pri refinancovaní najaktívnejší?

Z pohľadu finančnej stability je dôležité aj to, či sa príležitosti zafixovať si nižšie splátky chopili tí najzraniteľnejší. Údaje však ukazujú skôr opak. Pri refixovaní na dlhšie obdobie boli aktívnejší bonitnejší klienti. Ide najmä o klientov s vyšším príjmom a dlhšou splatnosťou úveru (a následne aj vyšším dlhom), ako aj klientov s vyššou sumou finančných aktív.

(Ne)využitá príležitosť: Ako sa domácnosti chopili šance zafixovať si nízky úrok na dlhšie obdobie?

Analytický komentár č. 120 | 20. júna 2022 | © Analytici finančnej stability

Nebola to pritom otázka úrokovej politiky. Rizikové prirážky pri dlhších fixáciách zostali na približne rovnakej úrovni ako pri kratších.

Dôležitú úlohu tu zohrala aj finančná gramotnosť. Desaťročnú fixáciu volili častejšie ľudia s vysokoškolským vzdelaním, a to v 17 % prípadov, kým ľudia so stredoškolským vzdelaním len v 9 %. Častejšie si ju tiež volili zamestnanci ako podnikatelia.

Z pohľadu finančnej stability to však znamená, že dlhé fixácie využívali najmä tí, ktorým aj tak hrozí najmenšie riziko finančných ťažkostí. Tí klienti, ktorým hrozia väčšie riziká, menej využívali príležitosť na dlhé zafixovanie výhodných podmienok. Aj im však stále zostáva nejaký čas na prípravu. Ten však treba efektívne využiť – sledovať si svoje rodinné financie a v prípade potreby si vytvoriť rezervu na nárast splátky pri najbližšej refixácii.

Pavol Latta, Anna Košútová, Pavol Jurča  
[financna.stabilita@nbs.sk](mailto:financna.stabilita@nbs.sk)