

Ceny hypoték na Slovensku prudko stúpajú. Záujemcovia získajú o desaťtisíce eur menej ako pred rokom

- CZ24 News | 6. ledna 2023

SLOVENSKO: Hypotekárne úvery na Slovensku naďalej rýchlo zdražujú. Priemerná úroková sadzba nových poskytnutých úverov sa v novembri minulého roka dostala na 2,91 percenta.

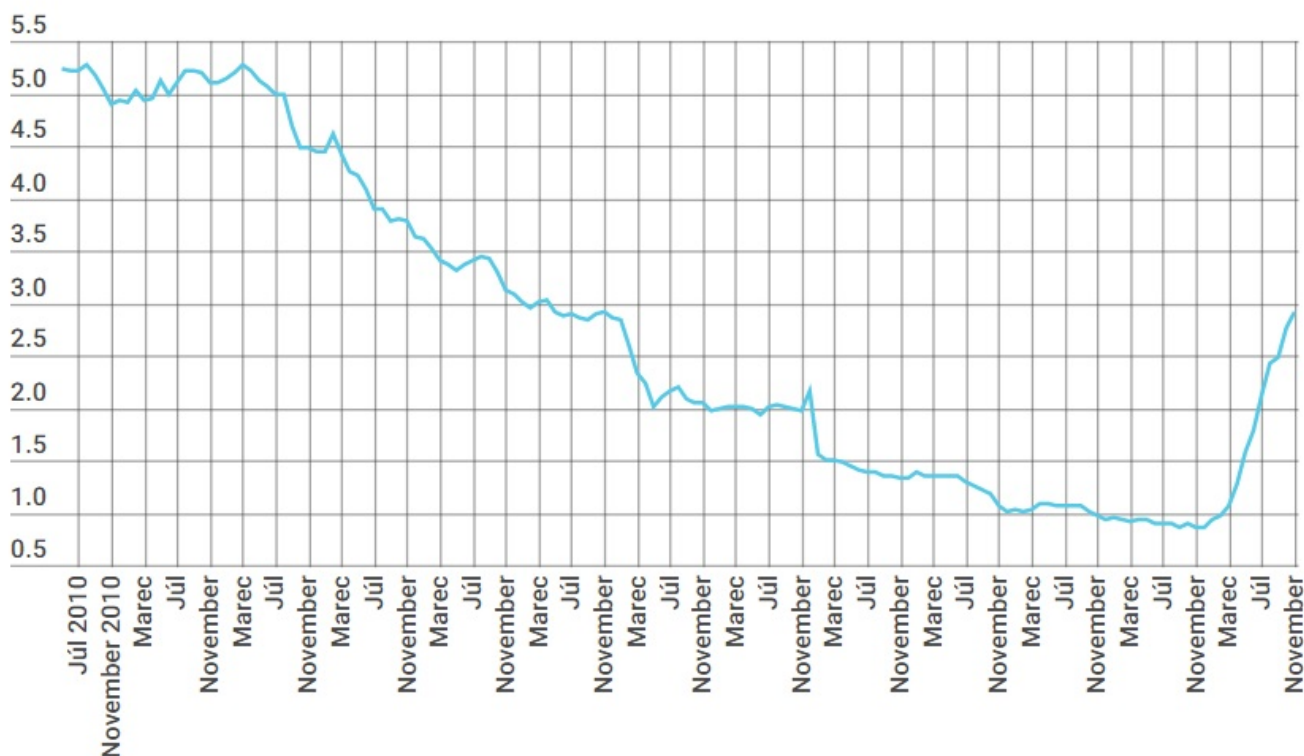
Vyplýva to z údajov Národnej banky Slovenska (NBS). Na podobnej úrovni boli ceny nových hypoték naposledy v novembri 2015. V priebehu niekoľkých mesiacov sa tak trh v podstate vrátil späť o sedem rokov. Pre porovnanie v novembri 2021 sa priemerná sadzba nových hypoték pohybovala na úrovni 0,87 percenta.

Ceny hypoték stúpajú najmä preto, že Európska centrálna banka (ECB) ukončila obdobie, počas ktorého držala vlastné úrokové sadzby mimoriadne nízko. Na Slovensku navyše vládol na hypotekárnom trhu mimoriadne ostrý konkurenčný boj medzi bankami. Hypotéka v slovenských podmienkach je pre banky do určitej miery začiatok dlhodobejšieho vzťahu s klientom a spolu s hypotékou sa finančné inštitúcie snažia klientovi poskytnúť aj ďalšie služby, napríklad bežný účet.

Tento ostrý konkurenčný boj ale taktiež do určitej miery oslabil, keďže banky už neposkytujú tak lacné úvery ako v závere roka 2021 a v úvode minulého roka. Tým pádom sa oslabil záujem klientov refinancovať svoj pôvodný úver a čerpať novú hypotéku v inej banke.

Vývoj úrokových sadzieb na nových hypotékach

V percentách



ZDROJ: NBS

[Download data](#)

„Aj keď sa banky pri nastavení úrokov hypoték orientujú podľa menových swapov, ktoré pokračujúce zvyšovanie sadzieb ECB už zohľadňujú, určite uvidíme posun sadzieb smerom nahor,“ hovorí analytik OVB Marián Búlik.

Ceny hypoték podľa jeho slov budú rásť ďalej. „Úvodom tohto roka sa dostane k trom percentám a do konca roka 2023 pravdepodobne uvidíme nárast priemernej sadzby nad štyri percentá. Pre tento rok očakávame ďalšie zvýšenie sadzieb ECB celkovo o 1,5 percentuálneho bodu. Ak nepríde zásadný pozitívny impulz, ktorý by zmiernil infláciu, úrokové sadzby nových hypoték s päťročnou fixáciou sa postupne dostanú nad päťpercentnú hranicu,“ dodáva.

Cena hypoték stúpa už niekoľko mesiacov

Zdražovanie hypoték sa začalo už vo februári minulého roka a klienti zareagovali tým, že v bankách čerpali rekordný objem úverov, aby využili ešte stále výhodné ponuky. Vo februári minulého roku tak čerpali úvery v objeme viac ako dvoch miliárd eur a v marci dokonca objem čerpaných hypotekárnych úverov presiahol hranicu troch miliárd eur. Väčšinu z týchto úverov tvorili refinančné úvery.

Aktivita na hypotekárnom trhu v porovnaní s týmito maximami výrazne oslabila. V novembri

minulého roka sa objem novoposkytnutých úverov vyšplhal len na necelých 962 miliónov eur. V porovnaní s predchádzajúcim mesiacom je to mierny nárast, no oproti rekordnému marcu minulého roka je objem poskytnutých hypoték zhruba tretinový. Navyše, v novembri 2022 tvorili väčšinu už čisto nové úvery, nie refinancované hypotéky.

Úvery na bývanie jednoducho už nie sú tak atraktívne ako v minulých mesiacoch, keďže banky už klientom nedokážu ponúknuť tak výhodné úvery ako sú tie, ktoré už majú. Priemerná úroková sadzba všetkých úverov poskytnutých na trhu bola v novembri minulého roka 1,42 percenta, teda výrazne menej.

Menej peňazí na kúpu bývania

Navyše, rastúce ceny úverov spôsobujú, že klienti si môžu od bánk požičať menej. Pre niektorých klientov to môže znamenať, že nebudú mať dosť peňazí na to, aby si mohli kúpiť nehnuteľnosť. Samotná NBS pripúšťa, že aktuálne sa dostupnosť bývania zhoršuje práve preto, že stúpajú ceny úverov.

NBS stanovuje úverové limity, ktoré stanovujú maximálnu sumu, ktorú si záujemca o úver môže z banky požičať. Banky sú povinné sledovať celkovú zadlženosť klienta a aj pomer ceny založenej nehnuteľnosti a výšky poskytnutého úveru. Okrem toho musia banky dávať pozor na to, aby celková výška splátok netvorila príliš veľkú časť z mesačných príjmov klienta.

Pri úrokovej sadzbe 0,87 percenta, dĺžke splátkového kalendára tridsať rokov a výške úveru stotisíc eur je výška mesačnej splátky 315,7 eura. Ak sa ale cena hypotéky zvýši na 2,91 percenta, rovnakú sumu získa záujemca o úver za 416,77 eur mesačne. Za jeden rok sa výška mesačnej splátky v modelovom prípade zvýšila o sto eur, pri vyšších úveroch je rozdiel ešte výraznejší.

Obrátený výpočet zároveň ukazuje, že ak si záujemca pod vplyvom limitov NBS nemôže dovoliť vyššiu splátku, banka mu požičia menej. Ak je dĺžka splátkového kalendára tridsať rokov a mesačná splátka je 315,7 eur mesačne, banka klientovi pri úrokovej sadzbe 2,91 percenta požičia len 75 750 eur. Zdražovanie úverov tak záujemcov o bývanie v modelovom prípade medziročne virtuálne „obralo“ o takmer 25-tisíc eur.

Samotná NBS upozorňuje na to, že dostupnosť bývania sa na Slovensku naďalej zhoršuje, no kým v minulosti dostupnosť zhoršovali rastúce ceny bývania, v súčasnosti dostupnosť zhoršujú skôr drahé úvery.

„V predpandemickom období bola dostupnosť bývania blízko svojich historických maxím a zhoršovala sa veľmi mierne, keďže rast cien nehnuteľností bol do značnej miery kompenzovaný rastom príjmov a poklesom úrokových sadzieb na úvery na bývanie. V roku 2021 sa však rast cien nehnuteľností tak zrýchlil, že ani rast príjmov a nízke úrokové sadzby nedokázali zabrániť prudkému zhoršeniu dostupnosti bývania. Zníženie dostupnosti sa ešte prehĺbilo rastom sadzieb v druhom štvrtroku 2022,“ upozorňuje NBS.

Horšia situácia pre starších žiadateľov

Od roku 2023 sa navyše komplikuje situácia tých žiadateľov o úver, ktorí sú starší ako štyridsať rokov. Vo všeobecnosti platí, že za štandardných okolností maximálna výška záväzkov nemôže presiahnuť osemnásobok ročného príjmu záujemcu o úver.

Od začiatku tohto roka ale platí, že ak má žiadateľ štyridsať rokov a viac, limit celkovej zadlženosti sa

sprísňuje. Parameter DTI (Debt to Income ratio - dlh v pomere voči príjmu) tak so stúpajúcim vekom klesá z úrovne osemnásobku nižšie. S každým rokom veku nad štyridsať rokov sa hodnota parametra DTI znižuje o 0,25 percentuálneho bodu. Výsledkom je, že záujemcovia o úver vo veku 60 a starší si môžu požičať sumu nepresahujúcu trojnásobok ročného príjmu.

„NBS v žiadnom prípade nechce plošne obmedzovať trh. Obmedzenie sa týka len malej časti úverov, pri ktorých vidí rastúce riziko. Ide o úvery, ktoré budú splácané aj na dôchodku a zároveň je ich výška v porovnaní s príjmom príliš vysoká. Inými slovami, regulácia sa dotkne približne len jedného z dvadsiatich klientov. Títo klienti si budú môcť zobrať v priemere o pätnásť percent nižší úver,“ objasňuje centrálna banka.

Znamená to, že ak má záujemca o úver čistý príjem vo výške 1 500 eur a napríklad 38 rokov, môže si požičať 144-tisíc eur. Ak má záujemca s rovnakým príjmom napríklad 65 rokov môže z banky získať len 54-tisíc eur.

Čo je ukazovateľ celkovej zadlženosti (DTI)

Ukazovateľ celkovej zadlženosti je známy ako DTI (z anglického Debt-to-income ratio). Limit na ukazovateľ celkovej zadlženosti zmierňuje riziká z rýchleho rastu zadlženosti domácností. Príliš zadlžené domácnosti môžu mať vážne problémy so splácaním. Nakoniec môže mať problémy celý finančný sektor aj ekonomika. Limit na celkovú zadlženosť k príjmu je určený podľa veku dlžníka a plánovanej splatnosti úveru. Pri dlžníkoch do 40 rokov (vrátane) je určený limit vo výške 8-násobku ročného príjmu domácnosti. Pri dlžníkoch nad 41 rokov, ktorí úver splatia do dovŕšenia 65. roku života, je tiež určený limit vo výške 8-násobku ročného príjmu domácnosti. Pri dlžníkoch nad 41 rokov, ktorí splatia úver po dovŕšení 65. roku života, sa limit znižuje o 0,25 percentného bodu od 41. roku života z 8 na 7,75-násobku ročného príjmu. Od 60. roku života je limit dlhu stanovený na maximálne 3-násobok ročného príjmu.

[ZDROJ](#)