

3. máj 2011

Za hypotéky asi platíme veľa, treba ich „stransparentniť“

Pripravil: Juraj Franek

V podmienkach Slovenska, kde je nájomné bývanie stále relatívne slabo rozvinuté, je pre väčšinu obyvateľstva získanie úveru od bankovej inštitúcie jedinou možnosťou nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti. Úvery na nehnuteľnosti¹ tvoria takmer 3/4 celkových úverov domácností a pravidelné mesačné splátky „hypotéky“ výrazne zaťažujú rozpočet jednotlivca či rodiny. Pri dlhých splatnostiach, ktoré sú pre úvery na nehnuteľnosti charakteristické, znamená aj malá zmena úrokovej sadzby relatívne veľkú zmenu vo veľkosti mesačnej splátky. Tento trh vykazoval veľkú koncentráciu najväčších bánk. Úvery na bývanie sa na Slovensku javia drahšie ako v iných krajinách eurozóny, aj po zohľadnení rôznych dostupných dát. Problémové je najmä opätovné stanovovanie sadzieb. Takisto dochádza pri stanovení sadzieb k informačnej výhode na strane poskytovateľov úverov. Existujú signály, že zle stanovené pravidlá štátnej dotácie na hypotekárne úroky umožnili bankám si neoprávnene priliepať o desiatky miliónov eur na úkor klientov. Preto ponúkame v závere naše odporúčania na nápravu tohto stavu.

Metodika porovnávania

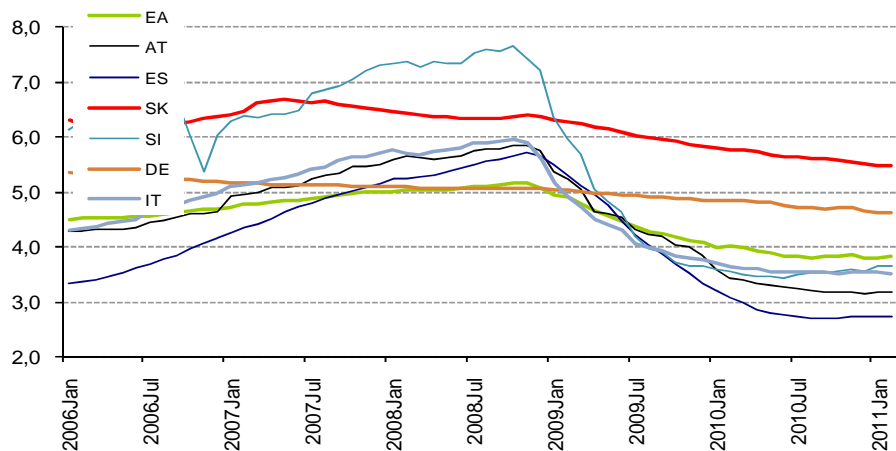
V tomto komentári sa vychádza zo štatistických údajov ECB a porovnávajú sa úrokové sadzby na Slovensku so sadzbami v ďalších 6 vybraných krajinách eurozóny (Eurozóna ako celok, Rakúsko, Slovensko, Taliansko, Španielsko a Nemecko). Jednotlivé krajiny boli vybrané podľa viacerých kritérií ako napr. geografická blízkosť, podobná štruktúra ekonomiky, počet obyvateľov, úroveň nezamestnanosti, či rozvinutosť bankového sektora. Z porovnania boli vynechané ostatné krajiny V4, kvôli rozdielnej menovej politike a tiež kvôli nedostatočnej kompatibilité dát s ECB. Porovnávali sa všetky dostupné údaje ECB o úveroch na nehnuteľnosti, t.j. úrokové sadzby na nové úvery podľa doby fixácie a ako aj úrokové sadzby pri stave úverov podľa doby splatnosti.

SR má najvyššiu úrokovú mieru na hypotéky zo všetkých porovnaných krajín

V rámci porovnaných krajín má Slovensko najvyššiu úrokovú mieru stavu úverov pre všetky doby splatnosti úverov na nehnuteľnosti. Viac ako 95% úverov na nehnuteľnosti na Slovensku má dobu splatnosti dlhšiu ako 5 rokov. Úroková miera na tieto úvery bola vo februári 2011 na Slovensku 5,5%, pričom priemer eurozóny bol 3,8% a sadzba v Rakúsku len 3,2%. **Rozdiel oproti sadzbám v Rakúsku je tak 2,3 p.b., výrazne prevyšujúci rozdiel v rizikovej prirážke** týchto krajín (menej ako 0,7 p.b.). Porovnanie podľa splatnosti však nezohľadňuje rozdelenie úverov do kategórií podľa doby fixácie, pričom doba fixácie má vplyv na výšku úrokovej sadzby. Bohužiaľ rozdelenie stavu úverov podľa fixácie nie je dostupné. Táto skutočnosť by však slovenským úverom pri porovnaní asi „neuškodila“, nakoľko na Slovensku predpokladáme zväčša kratšie fixácie ako na vyspelejších trhoch eurozóny.

Problémové refixovanie sadzby

Úroková sadzba úverov na nehnuteľnosti (% , stav úverov, doba splatnosti nad 5 rokov)

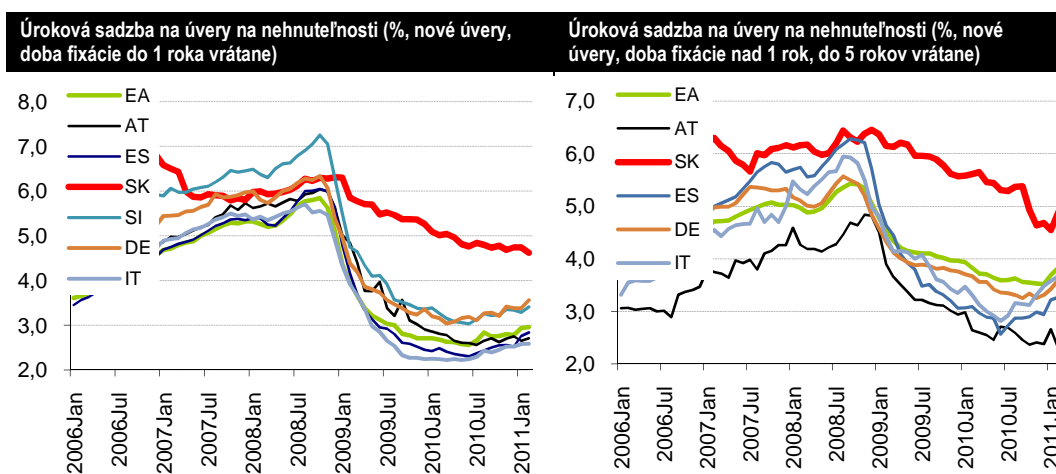


Zdroj: ECB

¹ Pre účely tohto komentára medzi úvery na nehnuteľnosti patria hypotekárne úvery, iné úvery na nehnuteľnosti, stavebné úvery, medziúvery. Termín hypotéky je používaný voľne, označujúc úvery na bývanie.

Ako je vidieť z grafu, **úrokové sadzby na Slovensku na stavoch len minimálne kopírujú spoločné trendy vo vývoji v ostatných krajinách, kde prišlo v priebehu roka 2009 k výraznému zníženiu sadzieb.** Aj keď nie je jednoduché dokonale vyčíslieť všetky relevantné faktory v takomto medzinárodnom porovnaní, ktoré majú objektívny vplyv na riziko a maržu (kvôli dátovým obmedzeniam), **toto prvé porovnanie však môže naznačovať zrejmu vysokú cenu úverov na bývanie na Slovensku, minimálne v prípadoch refixovania úrokovej sadzby.**

Uvedený rozdielny vývoj úrokových sadzieb Slovenska a ostatných krajín je možné vidieť aj pri novo poskytnutých úveroch, a keď tu badať znižovanie rozdielu približne od októbra 2010². **Úvery s fixáciou do jedného roka** sa vyvíjali podobne pre všetky krajiny (s výnimkou Slovinska) v podstate už od roku 2003 odkedy sú dostupné údaje ECB. Vo všetkých týchto krajinách už aj vrátane Slovinska bol zaznamenaný výrazný pokles sadzieb pri tejto fixácii od konca roka 2008. **Úrokové sadzby na Slovensku však klesali výrazne nižším tempom** v porovnaní s prudkým poklesom v iných krajinách. V posledných mesiacoch sadzby v ostatných krajinách pokračujú v spoločnom vývoji, tentokrát začínajú mierne rásť (3,0% v eurozóne, február 2011), pričom sadzby na Slovensku (4,6% február 2011) ešte mierne klesajú, stále sú však v absolútnom porovnaní výrazne nad sadzbami ostatných krajín (o 1,6 p.b. nad eurozónou). Pri fixácii do 5 rokov je vývoj medzi jednotlivými krajinami rôznorodejší a rozdiely sú výraznejšie, stále však platí, že sadzby na Slovensku boli najvyššie počas väčšiny sledovaného obdobia. Tu však sadzby na Slovensku v poslednom období klesli výraznejšie.



Pozn. údaje za Slovinsko neboli brané do úvahy, kvôli pochybnostiam o dôveryhodnosti

Zdroj: ECB

Zdroj: ECB

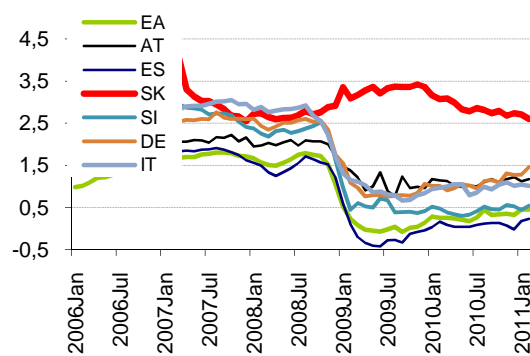
Jedným z problémov, ktorý je možný pozorovať pri úverovom vzťahu, je úprava práv a povinností banky a klienta v čase refixácie. **Takýto stav je umožnený zmluvne slabou vyjednávacou pozíciou klienta pri stanovovaní novej sadzby, nakoľko sadzba nie je určená transparentne.** Dáta za banky, ktoré transparentne stanovujú sadzbu (v súčasnosti sú to len 2 banky na Slovensku) v súčasnosti často poskytujú lacnejšie financovanie cez férovejšie refixované sadzby. Transparentnejšie určovanie a komunikovanie sadzby spolu so zjednodušením možnosti prechodu klienta do inej banky v čase refixácie by zlepšilo vyjednávaciu pozíciu klienta.

Pri posudzovaní „adekvátnosti“ úrokových sadzieb na úvery je okrem porovnania absolútnych úrovní potrebné venovať pozornosť aj nákladom, ktoré musí banka vynaložiť na získanie zdrojov. Zo štatistiky ECB je možné získať úrokové sadzby na termínované vklady. Po odrátaní týchto „nákladov“ banky vychádzajú úrokové sadzby na hypotéky na Slovensku rovnako najvyššie zo všetkých porovnávaných krajín. Samozrejme, že termínované vklady tvoria iba jednu zložku celkových zdrojov banky a nehovoria úplne o celkových nákladoch na zdroje ale ich zohľadnenie je ďalším podporným faktorom toho, že úrokové sadzby na hypotéky sú na Slovensku neprimerane vysoké. Porovnanie, ktoré berie do úvahy termínované vklady tiež abstrahuje od toho, že **v takmer všetkých krajinách eurozóne je bankový sektor v tzv. refinančnej pozícii** (t.j. banky majú neustále požíchané prostriedky z medzibankového trhu, kvôli nedostatku vkladov v pomere k aktívam), zatiaľ čo **na Slovensku objem vkladov prevyšuje objem úverov.**

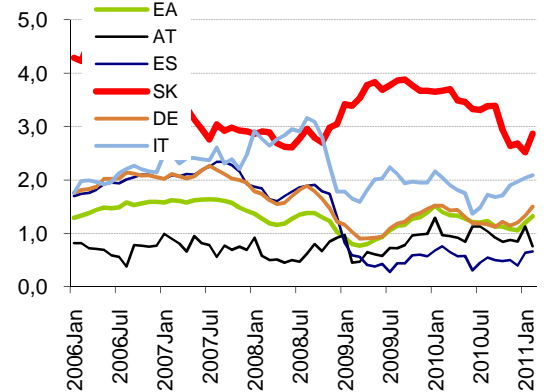
² NBS vo svojej nedávnej analýze poukazuje na prekvapivú zmenu správania slovenských bánk od októbra 2010, kedy sa vplyvom správania niektorých aktérov dosiahol väčší ako očakávaný pokles sadzieb (Analýza slovenského finančného sektora za rok 2010, NBS)

Pri oboch fixáciách zobrazených na grafoch je pri nových úveroch spread voči termínovaným vkladom najvyšší na Slovensku. Pri fixácii do jedného roka sa pohybuje na úrovni 2,5 p.b., zatiaľ čo pri fixácii do 5 rokov sú to takmer 3 p.b.

Rozdiel medzi úrokovou sadzbou na úvery na nehnuteľnosti (% , nové úvery, doba fixácie do 1 roka vrátane) a úrokovou sadzbou na termínované vklady (% , stav)



Rozdiel medzi úrokovou sadzbou na úvery na nehnuteľnosti (% , nové úvery, doba fixácie nad 1 rok do 5 rokov vrátane) a úrokovou sadzbou na termínované vklady (% , stav)



Zdroj: ECB, MF SR

Zdroj: ECB, MF SR

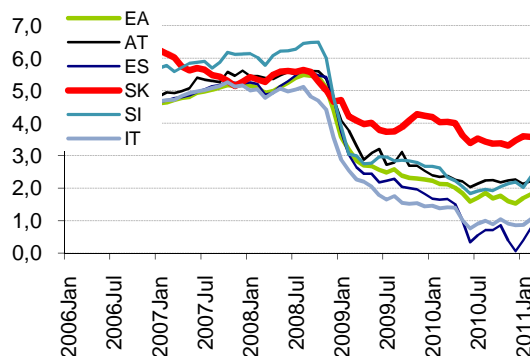
Porovnanie zohľadňujúce rizikový profil krajiny a obyvateľstva

Rôzne krajiny majú rôzne rizikové ekonomické prostredie, zohľadnené napr. v ratingu, dennodennom ocenení štátnych dlhopisoch, alebo tzv. likviditných prirážkach. To by mohlo slúžiť ako aproximácia rizikivosti domácností. Je pravdepodobné, že slovenský klient je rizikovejší ako napr. rakúsky, kvôli množstvu faktorov ako napr. nižší príjem, vyššia nezamestnanosť, vyššia politická nestabilita a pod. **Rizikovosť krajiny vplyva aj na náklady banky** pri získavaní zdrojov na medzibankovom trhu. Slovenské banky si vzhľadom na rating Slovenska nedokážu požičať zdroje za takých podmienok ako napr. nemecké alebo rakúske banky. **Existujú však 2 protiargumenty prečo skutočná rizikovosť domácností na Slovensku môže byť nižšia ako naznačujú tieto indikátory.** Prvý je, že penetrácia úverov na Slovensku je voči ostatným krajinám eurozóny oveľa nižšia a banky teda môžu získať stále viac (relatívne) menej rizikových klientov. Zároveň čo sa týka ceny financovania, **slovenské banky majú viac depozít ako úverov a nemusia sa tak refinancovať**, ako banky v západnej Európe.

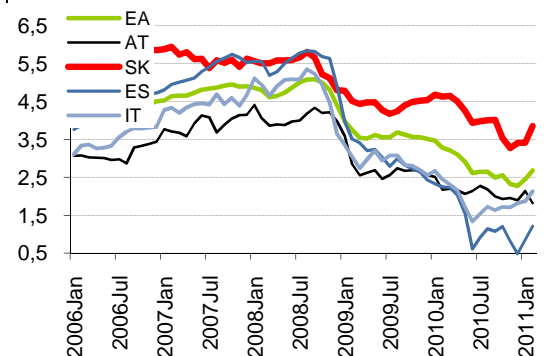
Rizikovosť krajiny je možné najlepšie vyjadriť cez spread štátnych dlhopisov voči referenčným dlhopisom (nemeckým bundom). V našej analýze sme odčítali spread jednotlivých krajín voči nemeckým bundom od úrokových sadzieb pre každý typ fixácie. Takáto hypotetická sadzba predstavuje „čistý“ úrok, očistený o rizikovú prirážku na ktorú majú banky v danej krajine „nárok“ (vhodnejší ale komplikovanejší prístup by bol zobrať porovnateľné zlyhané úvery, tzv. „recovery ratios“ a pomer ceny nehnuteľnosti k príjmu).

Aj po očistení sadzieb o spread 10 r. štátnych dlhopisov sú sadzby na hypotéky na Slovensku vysoké, najmä pri dlhších fixáciách. Pri nových úveroch je tzv. „čistá“ úroková sadzba pri fixácii do jedného roka 3,6% a pri fixácii do 5 rokov 3,9%. **V oboch prípadoch je to najviac zo všetkých porovnávaných krajín.**

Úroková sadzba na úvery na nehnuteľnosti (% , nové úvery, doba fixácie do 1 roka vrátane) znížená o spread 10r. štátnych dlhopisov voči obdobným dlhopisom Nemecka



Úroková sadzba na úvery na nehnuteľnosti (% , nové úvery, doba fixácie nad 1 rok do 5 rokov vrátane) znížená o spread 10r. štátnych dlhopisov voči obdobným dlhopisom Nemecka



Zdroj: ECB, Reuters, MFSR

Zdroj: ECB, Reuters, MFSR

Vplyv HZL na úroky

Ďalším argumentom zo strany bánk vysvetľujúcim vyššie úrokové sadzby na hypotéky je existencia zákonnej povinnosti vydávania hypotekárnych záložných listov, ktoré nesú vyšší výnos ako iné zdroje banky. Podľa súčasne platnej legislatívy musia banky vydať HZL v objeme najmenej 70% z objemu poskytnutých hypotekárnych úverov. Podľa názoru ministerstva však HZL nepredstavujú pre banku markantný relevantný dôvod na vyššie úrokové sadzby. Podľa grafov vyššie možno vidieť, že úrokové sadzby na nehnuteľnosti sú na Slovensku zrejme vysoké, pričom hypotekárne úvery pre obyvateľstvo, na ktoré sa viaže povinnosť vydávania HZL tvoria z tejto celkovej kategórie iba 36% (3,7 mld. €). Navyše, v držbe obyvateľstva je len malý zlomok vydaných HZL. To môže naznačovať, že banky si napr. môžu vydávať HZL recipročne a teda eliminovať časť zvýšených nákladov (keďže banka na jednej strane úroky z HZL platí a na druhej sama inkasuje), resp. HZL kupuje ich materská banka.

Vplyv štátnej bonifikácie úverov

Slovenský trh s hypotekárnymi úvermi je navyše z časti deformovaný štátnou podporou, pričom na úroky má primárny vplyv predovšetkým tzv. bonifikácia hypoték. V minulosti bola poskytovaná vo forme vysokého fixného percenta na základe **nedomyšlenej legislatívy**, ktorá neumožňuje prechod takejto dotácie do inej banky. Takáto podpora znižuje úrokové sadzby, ktoré by pri poskytovaní úverov za trhových podmienok mali byť na Slovensku ešte o niečo vyššie. Skutočne čerpané výdavky rozpočtu na dozrievanie bonifikácií z minulosti predstavovali v roku 2010 14,3 mil. €. Navyše **existuje reálne podozrenie** podporované útržkovými dátami, že **banky neznižujú úroky pre obyvateľov o celú výšku štátnej bonifikácie a výrazná časť z nej predstavuje neodôvodnený transfer finančného bohatstva v prospech bánk**. Ak by sme predpokladali, že banky si ponechajú 50% z poskytovanej štátnej bonifikácie, tak tento nezaslúžený transfer príspevku z obyvateľstva na banky predstavuje **7 mil. € ročne** (v roku 2010). **Kumulatívne** za roky 2000-2010 nás stáli dotácie 151,4 mil. eura. Pri predpoklade 50% ponechania si dotácie pre seba, banky si mohli **neoprávneného prílepiť až o 76 mil. eura**.

Zdá sa, že úvery na bývanie môžu mať vyššie marže ako by bolo odôvodnené nami dostupnými dátami. Možným dôvodom môže byť vysoká koncentrácia najväčších hráčov (napr. za rok 2009 udelili dve najväčšie banky takmer 2/3 nových úverov) a informačná výhoda pri znovu stanovovaní sadzieb na strane poskytovateľov.

Návrh legislatívnych zmien

Vzhľadom na skutočnosti uvedené v tomto komentári by IFP odporúčalo zväziť nasledujúce legislatívne opatrenia:

- **Stanovenie úrokových sadzieb na úvery by malo byť povinne transparentné v zmysle, že by sa malo stanoviť ako trhový benchmark (euribor pre krátkodobé úvery, IRS pre dlhodobé úvery) navýšený o hrubú maržu zohľadňujúcu všetky ostatné zložky ceny úveru, predovšetkým rizikový profil klienta. Hrubá marža sa môže meniť v čase refixácie. Takéto transparentné stanovovanie sadzieb by malo byť na všetkých úveroch pre obyvateľstvo, kde dochádza k refixovaniu sadzby.**
- **Pri existujúcich úveroch na bývanie, ktoré nemajú úrokovú sadzbu stanovenú takýmto spôsobom legislatívne umožniť jednorazové splatenie úveru bez akýchkoľvek sankcií.**
- **Umožniť prechod štátnej bonifikácie s klientom aj do inej banky bez akéhokoľvek poplatku a straty nároku na štátnu dotáciu.**
- **Zväziť povinnosť vydávania HZL, namiesto toho zaviesť „net stable funding ratio“. Zlepšiť technické podmienky pre vyššiu atraktivitu HZL na dobrovoľnej báze.**
- **Preskúmať bariéry pre čerpanie úverov na bývanie od nerezidenčnej banky (záložné právo, potrebné dokumenty, atď.)**

Upozornenie:

Materiál prezentuje názory autorov a Inštitútu finančnej politiky, ktoré nemusia nutne odzrkadľovať oficiálne názory Ministerstva financií SR. Cieľom publikovania komentárov Inštitútu finančnej politiky (IFP) je podnecovať a zlepšovať odbornú a verejnú diskusiu na aktuálne ekonomické témy. Citácie textu by sa preto mali odkazovať na IFP (a nie MF SR), ako autora týchto názorov.