



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA

# Globálna kríza a jej dopad na financovanie realitného trhu bankami

*Realitný trh 2008-2009*  
*Bilancie a plány*

Marek Ličák

Národná banka Slovenska

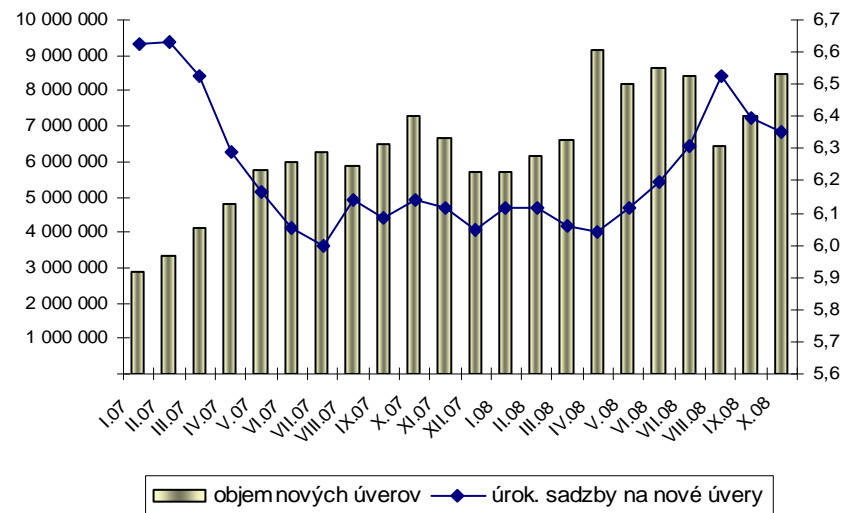
Názory vyjadrené v tejto prezentácii neznamenajú automaticky aj názory NBS

- Vývoj na trhu úverov na rezidenčné nehnuteľnosti v roku 2008
- Trh úverov na komerčné nehnuteľnosti v roku 2008

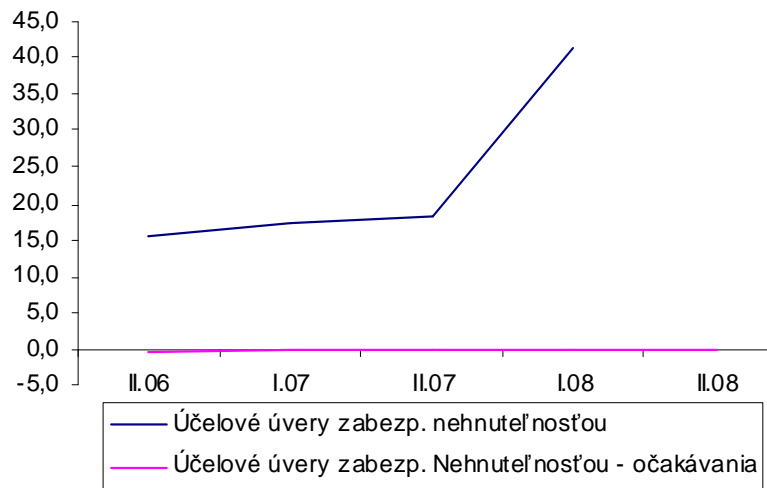
# Vývoj na trhu úverov na rezidenčné nehnuteľnosti v roku 2008

- Priemerný objem nových úverov na nehnuteľnosti bol v priebehu roka 2008 vyšší ako v roku 2007
- Nárast úrokových sadzieb
- Zmena úverových štandardov zo strany bánk

Objemy nových úverov v tis. Sk



Zmeny úverových štandardov

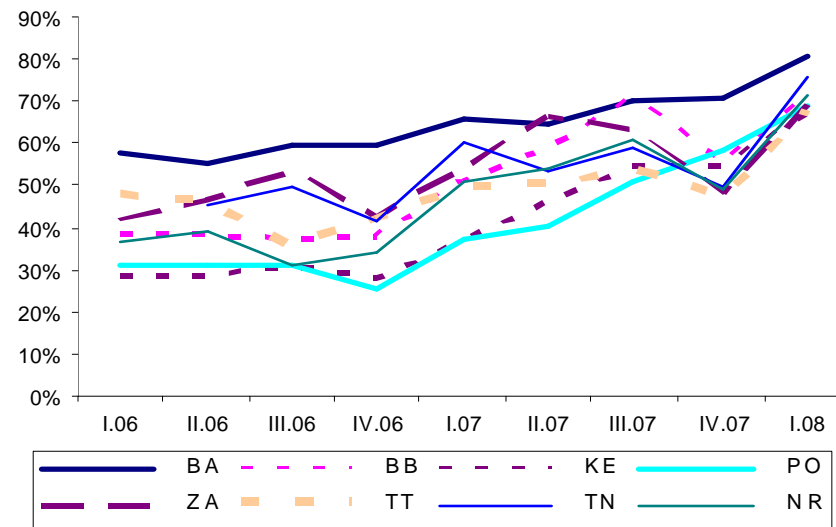




# Vývoj na trhu úverov na rezidenčné nehnuteľnosti v roku 2008

- Stúpla rizikovosť úverov - ceny nehnuteľností rástli podstatne rýchlejšie ako príjmy domácností
- Rástla úroveň LTV na nové úvery
- Vysoký podiel úverov s krátkou fixáciou úrokovej sadzby
- Rizikovosť úverov najmä pri náraste nezamestnanosti a poklese cien nehnuteľností

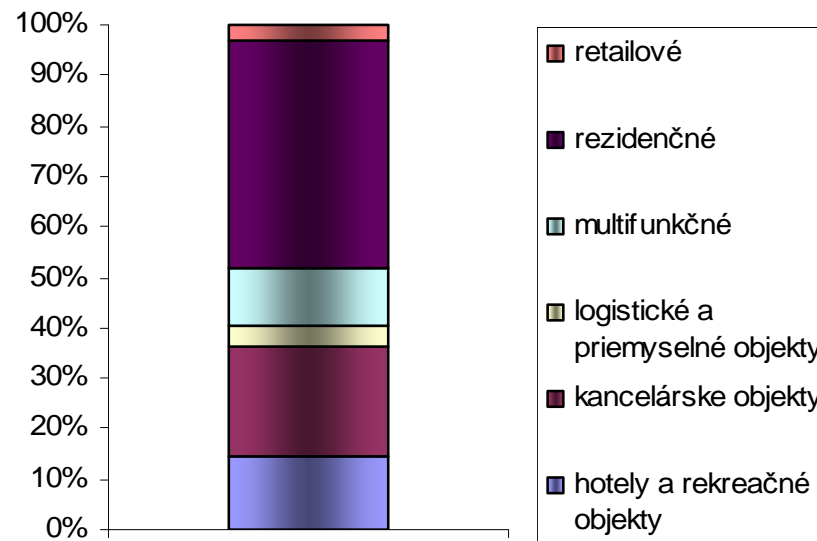
Príklad rastúceho zaťaženia príjmov domácností splátkami úveru



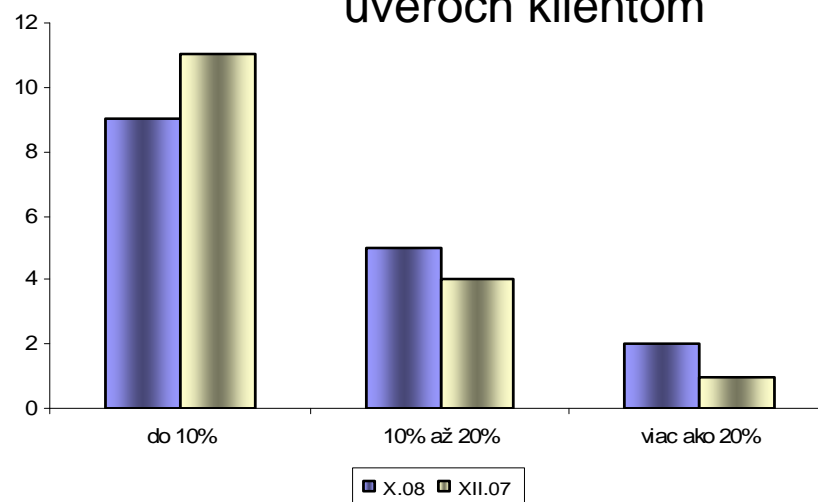
# Trh úverov na komerčné nehnuteľnosti v roku 2008

- Stav úverov poskytnutých na komerčné nehnuteľnosti stúpol (dec 07 a okt 08 o viac ako 20%)
- Na celkových pohľadávkach voči klientom tvorili v októbri 2008 necelých 9%

## Úvery podľa segmentov



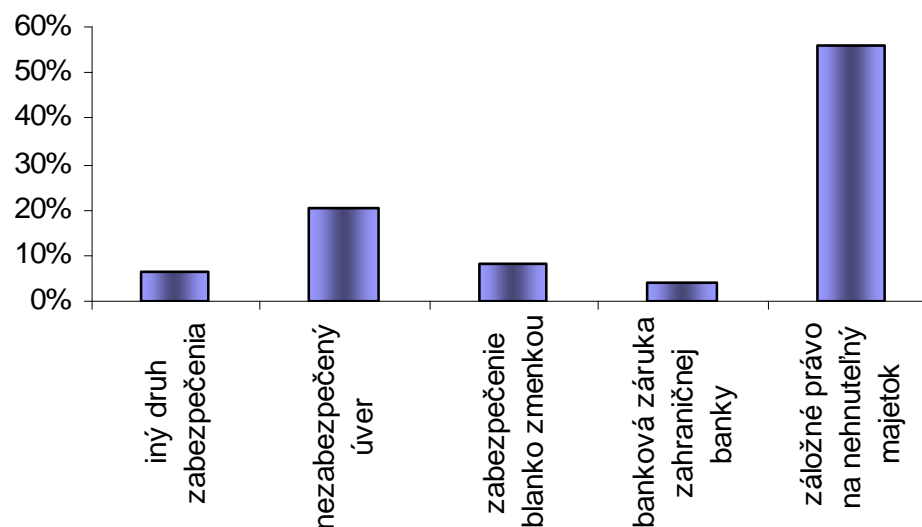
## Podiel úverov na komerč. nehn. na úveroch klientom



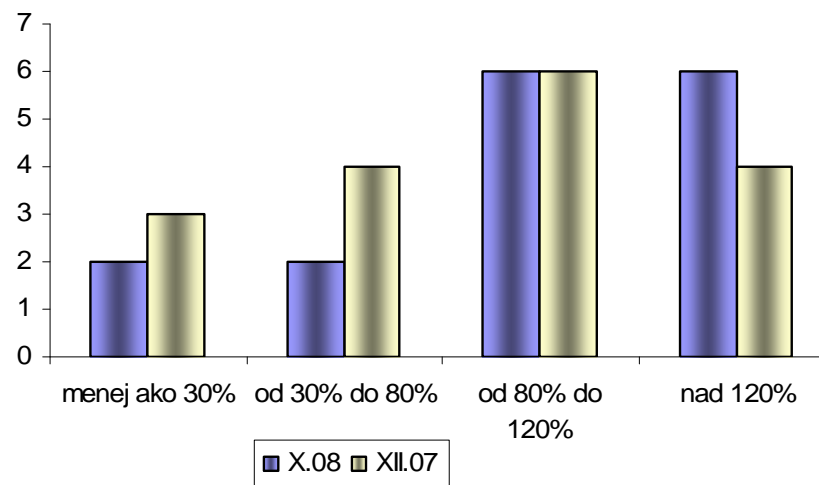
# Trh úverov na komerčné nehnuteľnosti v roku 2008

- Zabezpečenie nehnuteľnosťami tvorilo viac ako 50%
- Výrazne stúpol pomer hodnoty zabezpečenia k zostatku úverov (dec 2007 0,97; okt 2008 2,42)

Zabezpečenie úverov na komerčné nehn.



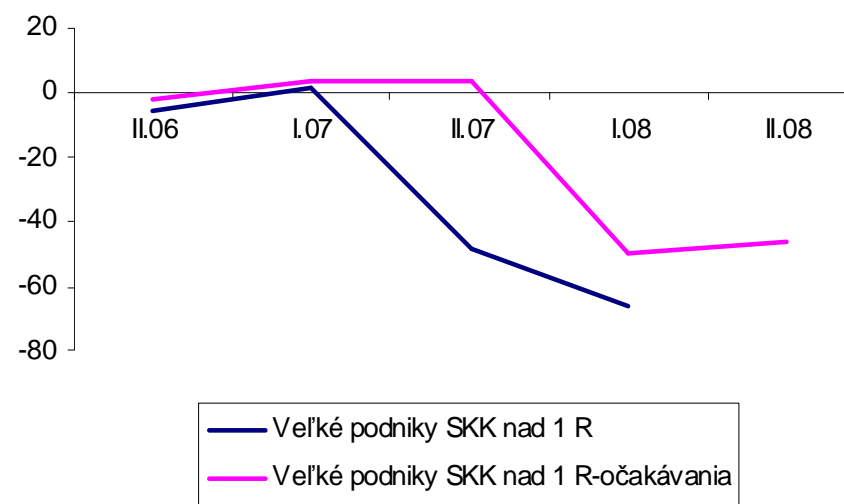
Podiel hodnoty zabezpečenia k úveru



# Trh úverov na komerčné nehnuteľnosti v roku 2008

- Sprísňovanie úverových štandardov zo strany bánk

Zmeny úverových štandardov na úvery veľkým podnikom





# Trh úverov na komerčné nehnuteľnosti v roku 2008

- v najbližších rokoch výrazne stúpne ponuka nových priestorov, najmä kancelárskych
- otáznym ostáva dopad hospodárskej krízy na domácu ekonomiku a najmä na dopyt po komerčných nehnuteľnostiach

# Trh úverov na komerčné nehnuteľnosti v roku 2008

- Hodnotenie citlivosti bánk na možný pokles hodnoty nehnuteľnosti a pokles očakávaného toku peňazí z úverov – stresové testovanie
- Mierny scenár – pokles zabezpečenia o 30%, pokles návratnosti úveru o 10%
- Vážny scenár - pokles zabezpečenia o 50%, pokles návratnosti úveru o 30%

