

AKTUÁLNE OTÁZKY VÝVOJA CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE



Mikuláš Cár
Národná banka Slovenska



Tézy vystúpenia:

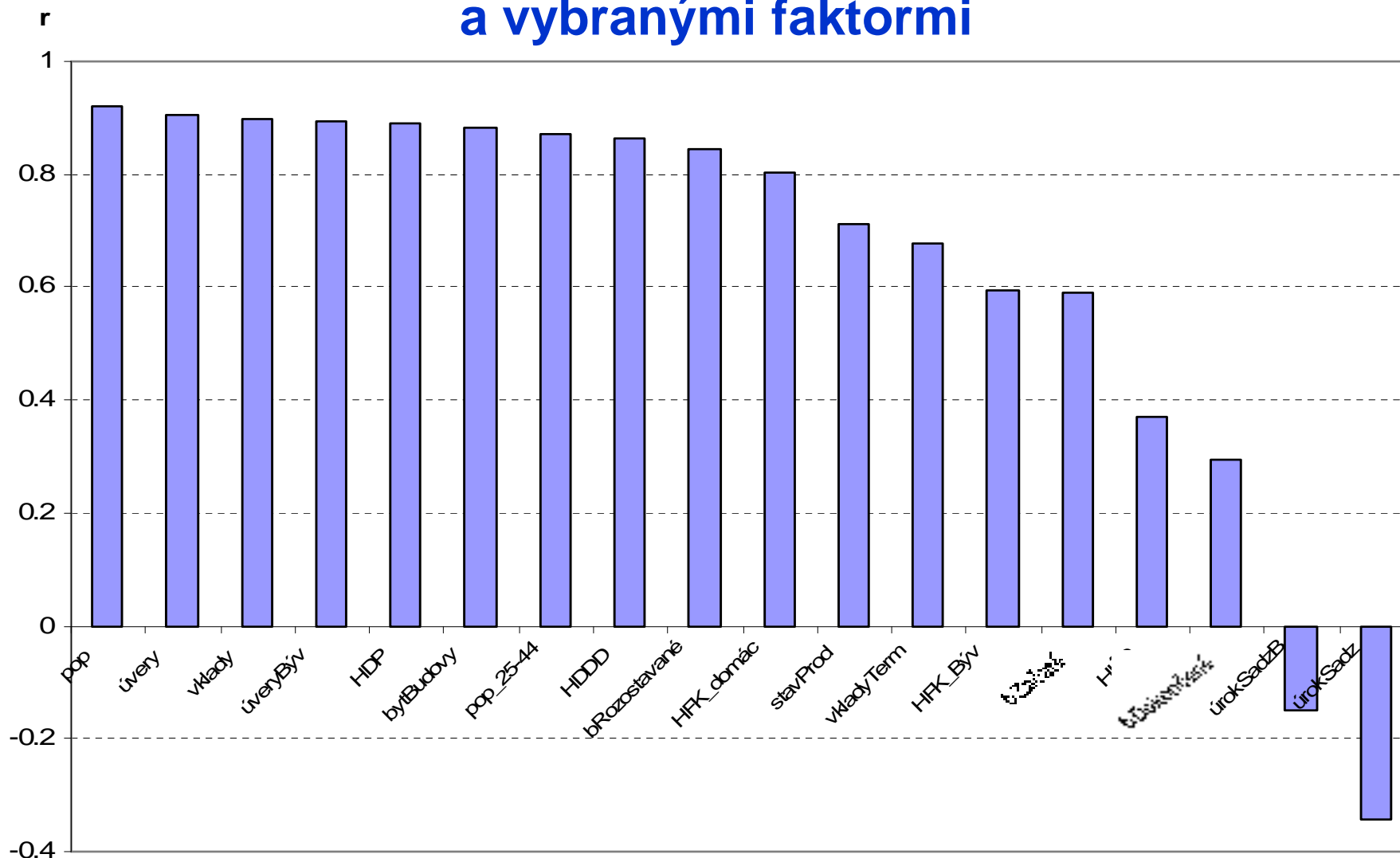
- 1. Faktory ovplyvňujúce realitný trh a ceny nehnuteľností na bývanie**
- 2. Aktuálny stav a predpokladaný vývoj cien nehnuteľností na bývanie**
- 3. NBS a úverovanie bývania**



Dopytové a ponukové faktory na realitnom trhu

- Na strane dopytu možno jednotlivé faktory začleniť do viacerých skupín:
 - **Sociálno-demografické** (počet obyvateľstva, resp. jednotlivých vekových skupín populácie, počet hospodáriacich domácností, pôrodnosť, úmrtnosť, sobášnosť, rozvodovosť, potreba bývania a pod.),
 - **sociálno-ekonomické** (výkonnosť ekonomiky, zamestnanosť, príjmová a dôchodková situácia domácností, kúpyschopnosť obyvateľstva),
 - **sociálno-politické** (štátna bytová politika, dotačná a subvenčná politika podpory bývania),
 - **úverovo-finančné** (miera úspor, miera dostupnosti úverov, úverové podmienky, výška úrokových mier, miera úverového zaťaženia, rizikovosť úverov).
- Na strane ponuky možno uvažovať o nasledujúcich skupinách faktorov:
 - **územné a legislatívno-právne** (miesto bytovej výstavby v územných plánoch miest a obcí, dostupnosť stavebných pozemkov na bytovú výstavbu, legislatívna dostupnosť a podpora bytovej výstavby),
 - **ekonomicko-technické** (miera kapitálu vložená do bytovej výstavby, podiel bytovej výstavby na stavebnej produkcii, počet začatých bytov, počet dokončených bytov, počet rozostavaných bytov, úbytky bytov a pod.).

Miera korelácie medzi cenami nehnuteľností na bývanie a vybranými faktormi

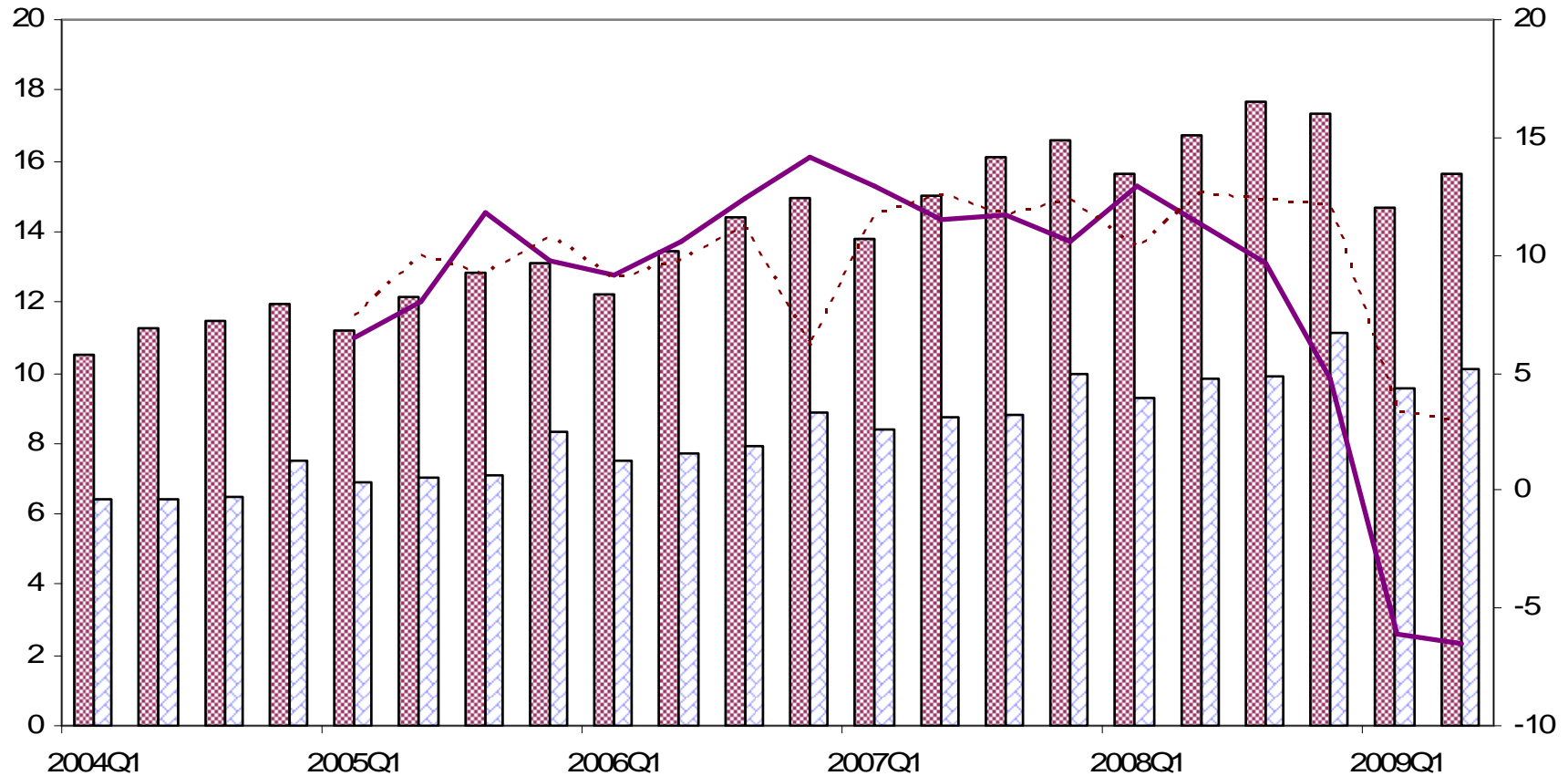


Zdroj: ŠÚ SR, výpočty a graf NBS

Vývoj HDP a hrubého disponibilného dôchodku domácností

v mld. EUR

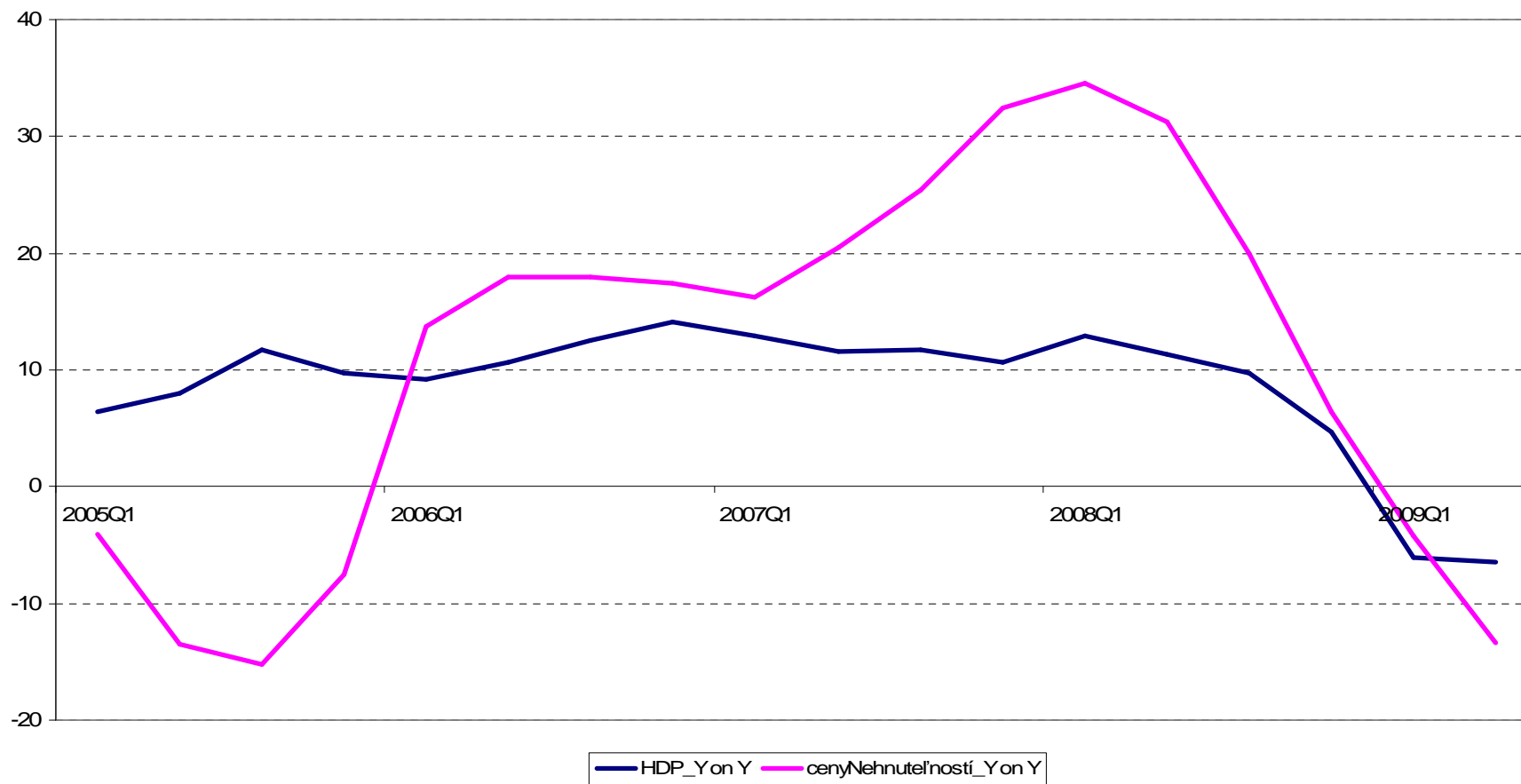
v %



HDP (v mld. EUR, b.c.)
 Hrubý dispon. dôch. dom (v mld. EUR, b.c.)
 HDP_romr
 HDDD_romr

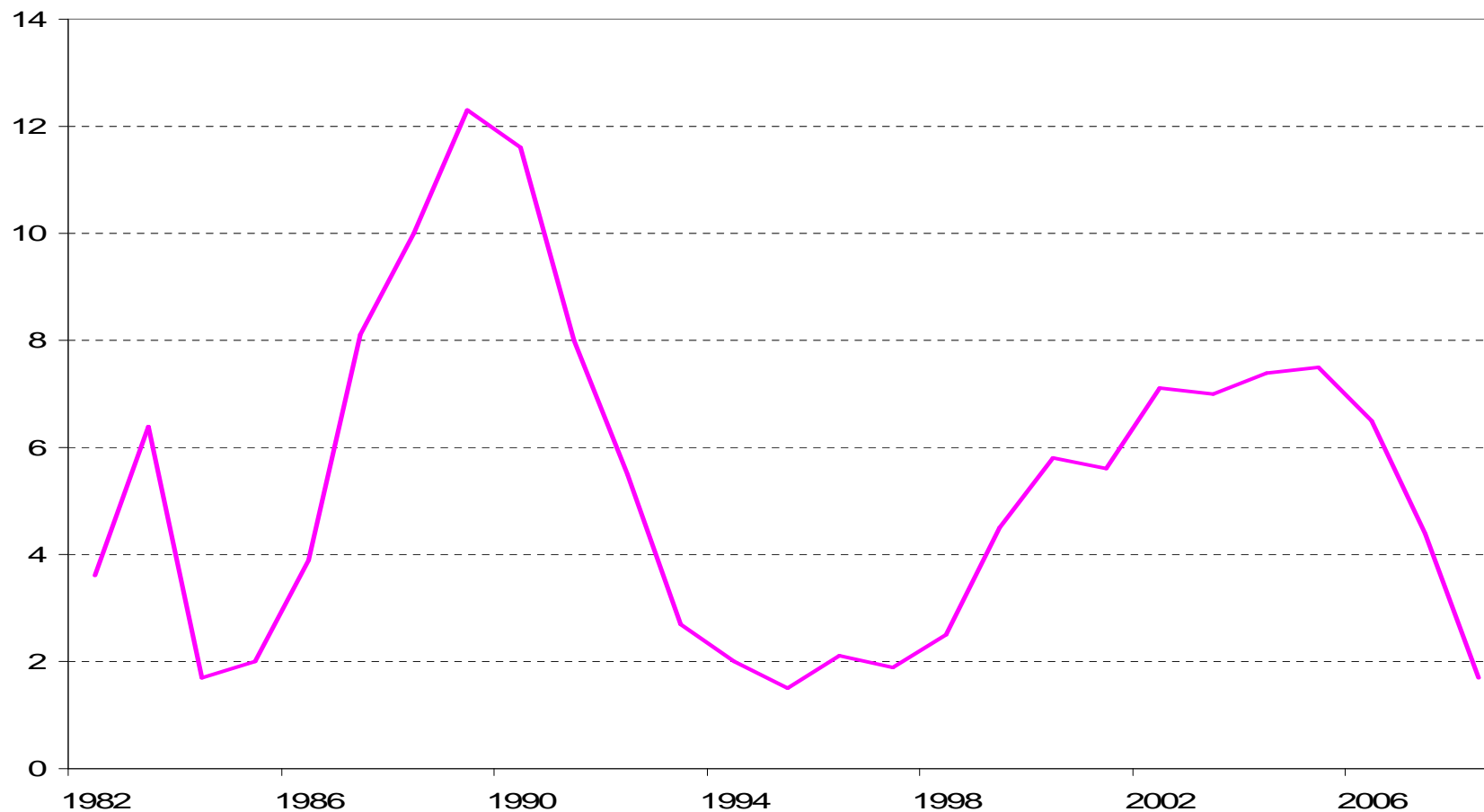
Zdroj: ŠÚ SR, výpočty a graf NBS

Vývoj HDP a priemerných cien nehnuteľností na bývanie (medziročné zmeny v %)



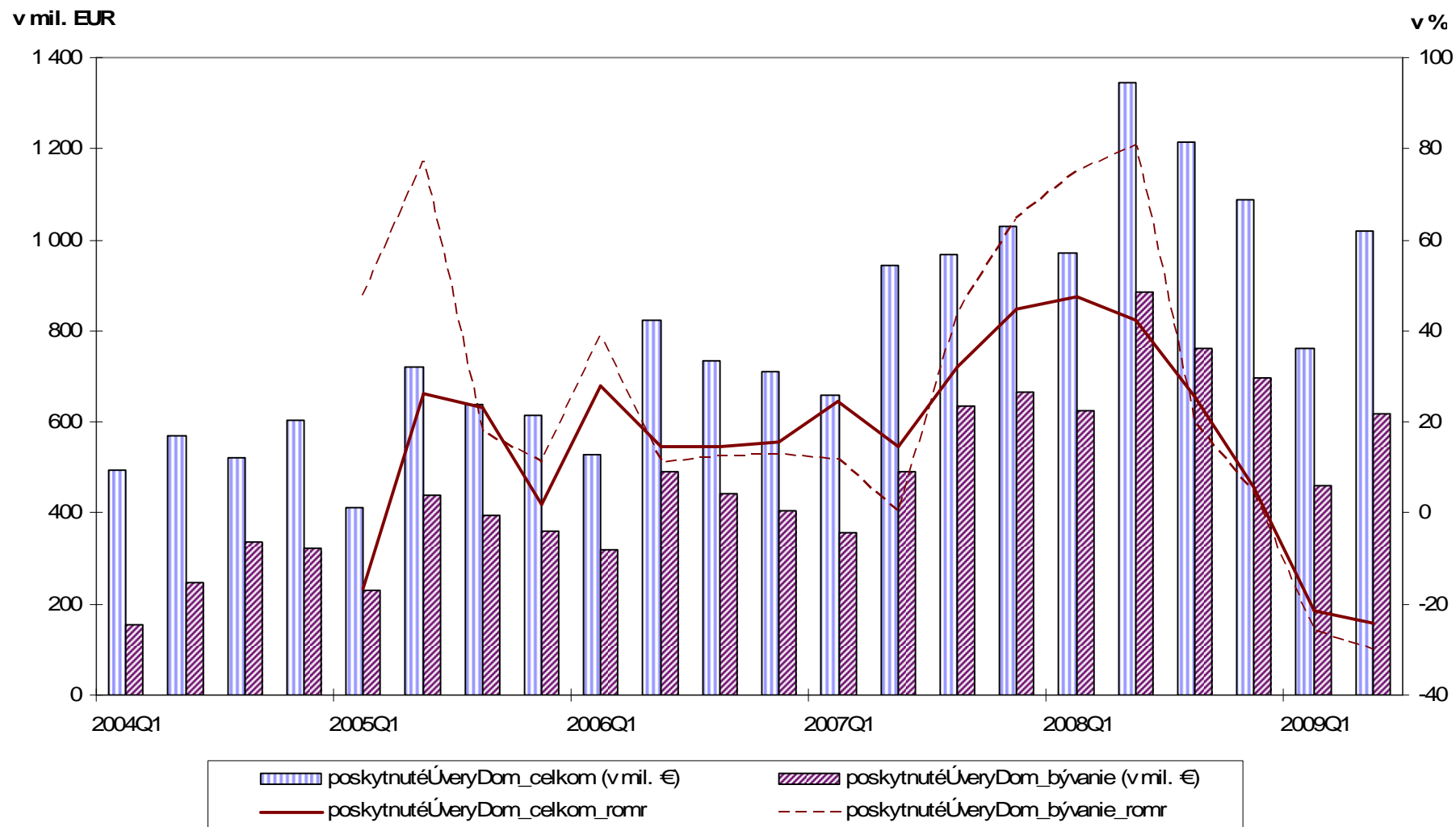
Zdroj: ŠÚ SR, výpočty a graf NBS

Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v eurozóne (medziročná zmena v %)



Zdroj: ECB

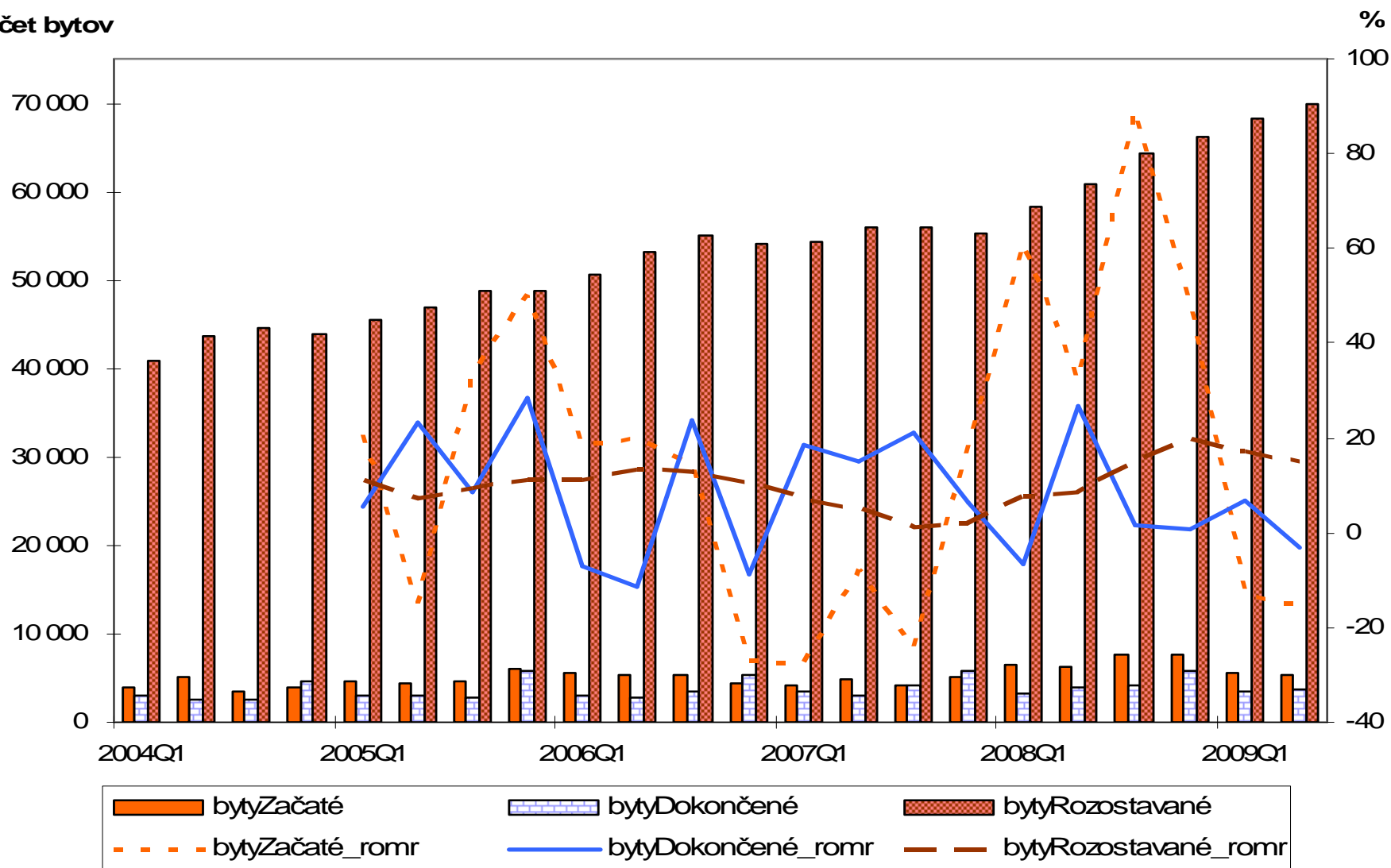
Vývoj poskytnutých nových úverov a úverov na bývanie



Zdroj: ŠÚ SR, výpočty a graf NBS

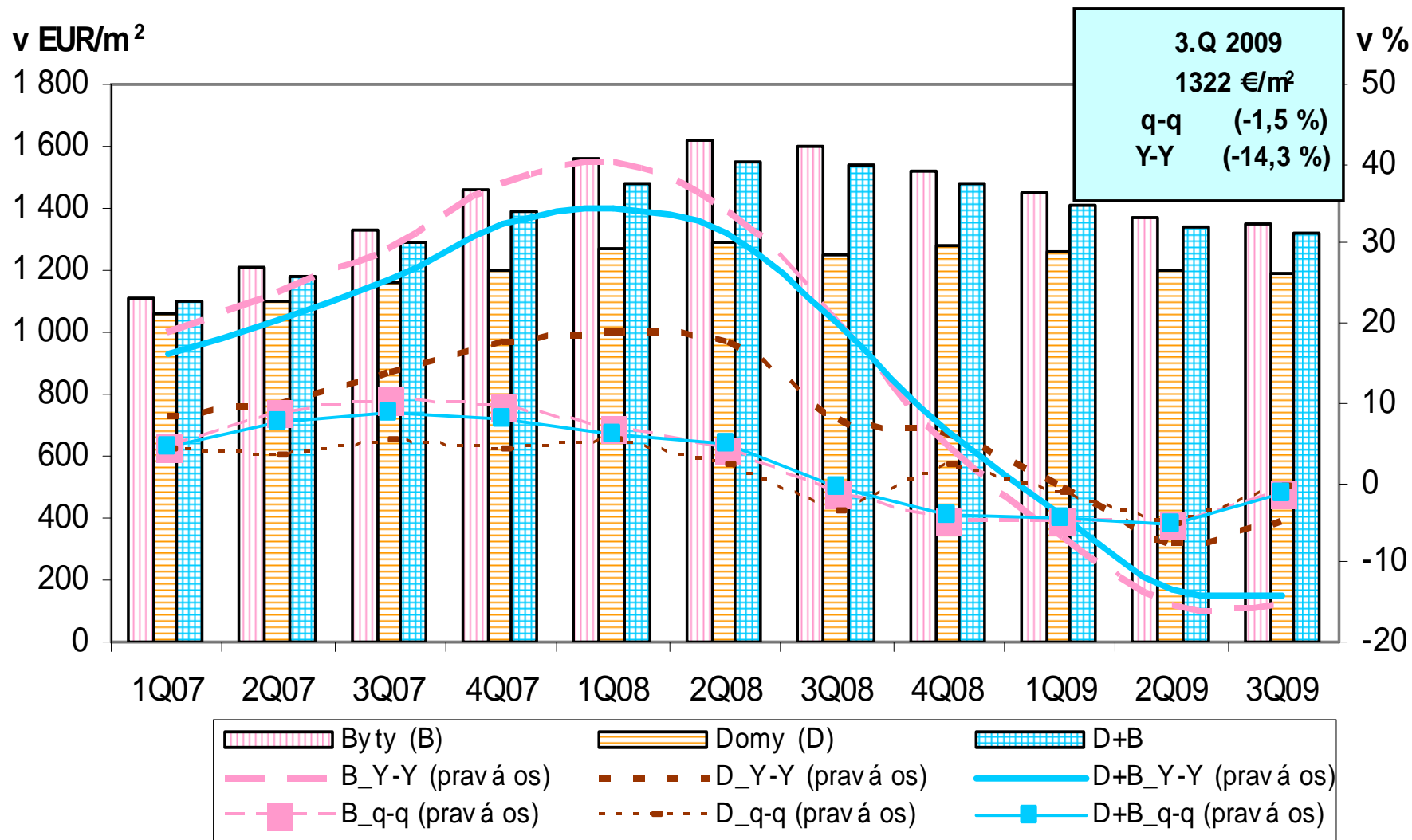
Vývoj bytovej výstavby na Slovensku

počet bytov



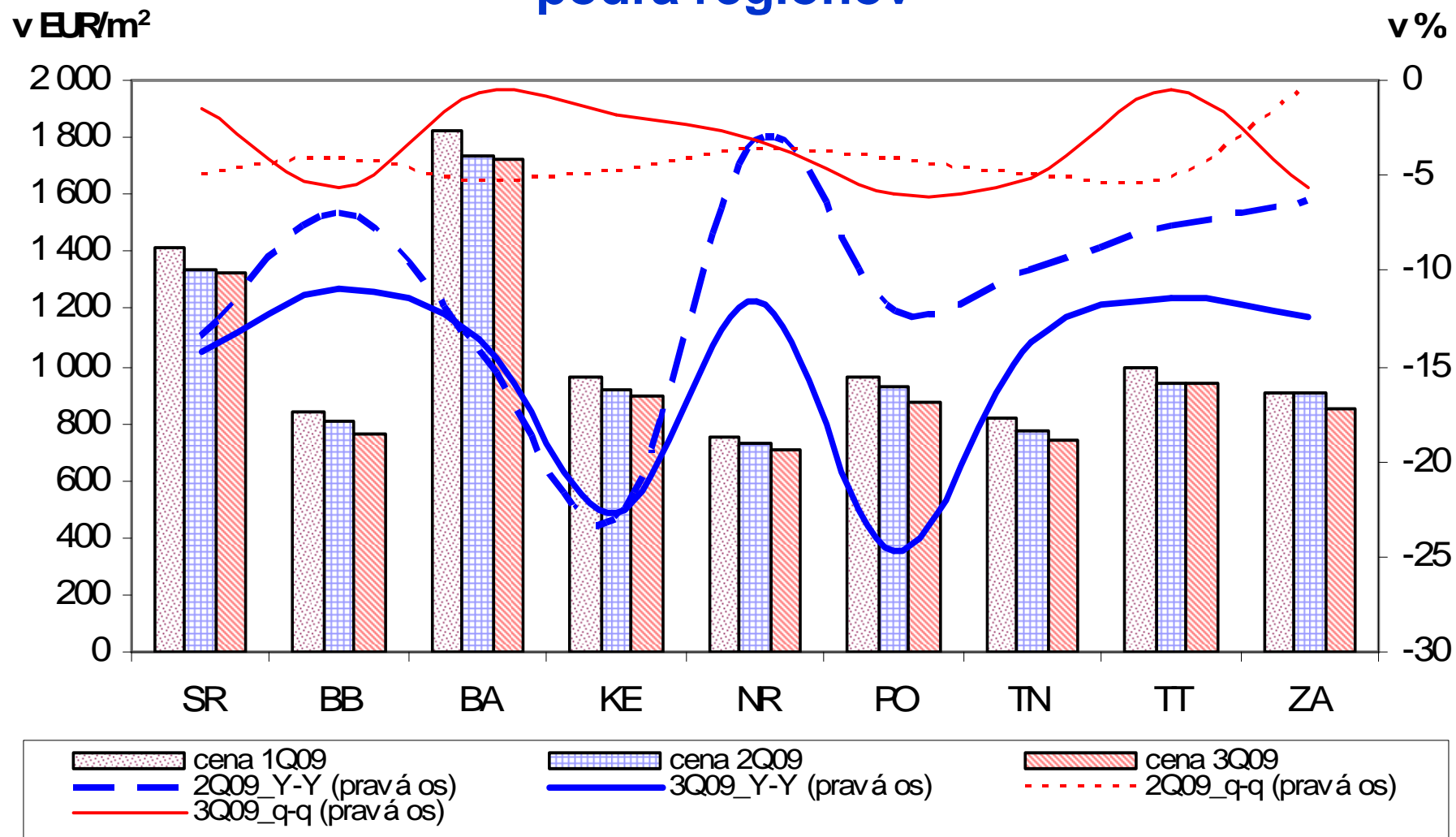
Zdroj: ŠÚ SR, výpočty a graf NBS

Aktuálny stav cien nehnuteľností na bývanie



Zdroj: NARKS, graf NBS

Aktuálny vývoj cien nehnuteľností na bývanie podľa regiónov



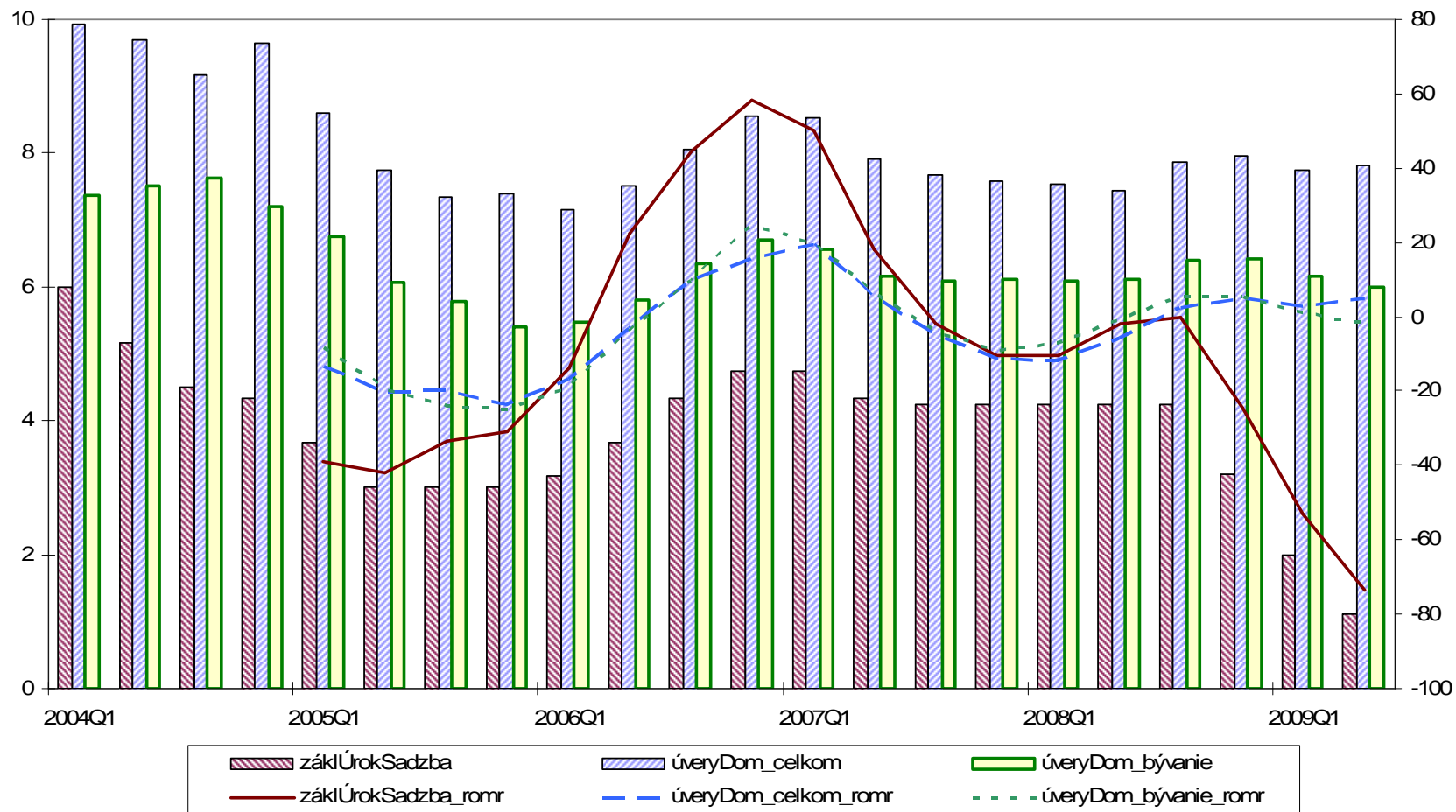
Zdroj: NARKS, graf NBS



Možný vývoj cien nehnuteľností na bývanie

- Krehké oživovanie výkonnosti ekonomiky, spotrebiteľského sentimentu aj záujmu o obstarávanie vlastného bývania
- Výrazná zásoba domov a bytov
- Pretrvávanie relatívne prísnych podmienok komerčných bánk na úverovanie bývania
- Vplyv aktuálneho vývoja vonkajších a domácich faktorov na realitný trh signalizuje, že ponuka domov a bytov bude v najbližších štvrtrokoch vo všeobecnosti prevyšovať dopyt
- V roku 2010 možno skôr predpokladať stagnáciu priemerných cien bývania
- Rok 2010 bude pravdepodobne rokom zásadnej kryštalizácie slovenského realitného trhu

Vývoj úrokových sadzieb na úvery (v %)



Zdroj: NBS



Postoj NBS k úverovaniu bývania

- **Relatívna autonómnosť komerčných bánk v oblasti úverovania bývania**

Kolaterál

- hypotekárna banka je viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľností, pri ktorom môže prihliadať iba na trvalé vlastnosti nehnuteľností a možný výnos, ktorý môže nehnuteľnosť pri riadnom hospodárení dlhodobo poskytovať jej vlastníkovi

- Pri nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená záložným právom alebo obmedzením prevodu nehnuteľnosti, hypotekárna banka vždy zníži hodnotu tejto nehnuteľnosti o výšku pohľadávky, na zabezpečenie ktorej slúži toto záložné právo alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti

(Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 73)

- V súvislosti s výkonom integrovaného dohľadu nad finančným trhom sa NBS snaží zabezpečiť **minimalizáciu úverového rizika komerčných bánk**

- podmienky, za ktorých má obytná nehnuteľnosť ako záloh alebo predmet zabezpečovacieho prevodu práva účinky zmierňujúce kreditné riziko

(Opatrenie NBS č. 17/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 4/2007 o vlastných zdrojoch financovania bánk a požiadavkách na vlastné zdroje financovania bánk a o vlastných zdrojoch financovania obchodníkov s cennými papiermi a požiadavkách na vlastné zdroje financovania obchodníkov s cennými papiermi v znení opatrenia NBS č. 10/2007, § 100 a 110)

- požiadavky na používanie štatistických metód na monitorovanie a preceňovanie nehnuteľností v komerčných bankách

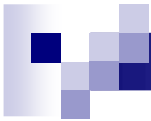
(Opatrenie NBS č. 17/2008 ..., § 110a)

Zameranie opatrení NBS

na minimalizovanie úverového rizika komerčných bánk

- Opatrenie NBS č. 17/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 4/2007 § 100 a §110
Podmienky, za ktorých má obytná nehnuteľnosť ako záloh alebo predmet zabezpečovacieho prevodu práva účinky zmiernujúce kreditné riziko
 - má dlžník možnosť uhradiť svoj dlh z iných zdrojov, alebo
 - sa vykonáva monitorovanie hodnoty nehnuteľnosti s dostatočnou frekvenciou vzhľadom na charakter nehnuteľnosti, ale aspoň každých 36 mesiacov pri obytných nehnuteľnostiach a aspoň každých 12 mesiacov pri komerčných nehnuteľnostiach a pozemkoch podľa § 100 ods. 15 uvedeného opatrenia; monitorovanie hodnoty nehnuteľnosti sa vykoná vždy, keď dochádza k podstatným zmenám trhových podmienok; na monitorovanie a následné preceňovanie nehnuteľnosti v rozsahu ceny určenej nezávislým oceňovateľom podľa písmena f) predmetného opatrenia sa môžu používať štatistické metódy, pričom výrazné poklesy alebo vzostupy v porovnaní so všeobecnými trhovými cenami sa preverujú nezávislým oceňovateľom; ak ide o úvery presahujúce 3 000 000 eur alebo 5 % vlastných zdrojov banky, proces monitorovania a preceňovania podlieha najmenej každých 36 mesiacov preskúmaniu nezávislým oceňovateľom.

- Opatrenie NBS č. 17/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 4/2007.... §110a
Konkrétne požiadavky na používanie štatistických metód na monitorovanie a preceňovanie nehnuteľností v komerčných bankách:
 - Štatistický súbor je tvorený údajmi o nehnuteľnostiach, ktoré pochádzajú
 - a) zo zmluvnej dokumentácie, na základe ktorej prišlo k zápisu vkladu do katastra nehnuteľností,
 - b) zo znaleckého posudku podľa osobitného predpisu, alebo
 - c) z ocenenia nezávislým oceňovateľom podľa tohto opatrenia.
 - Štatistický súbor zohľadňuje každý konkrétny zdroj údajov podľa predošlého odseku iba jeden raz.
 - Údaje z uvedených zdrojov môžu byť pri zostavovaní štatistického súboru doplnené o iné, najmä makroekonomické údaje, ktoré majú vzťah k hodnote nehnuteľnosti a pochádzajú z dôveryhodného zdroja.
 - Údaj o hodnote nehnuteľnosti, obsiahnutý vo výberovej vzorke môže pochádzať len zo zdroja, ktorý je najaktuálnejší.
 - Používaná štatistická metóda zohľadňuje hodnotu nehnuteľnosti a aspoň tri rôzne charakteristiky, ktoré možno považovať za významné z hľadiska ocenenia príslušnej nehnuteľnosti.
 - Množstvo, vek a homogenita údajov vo výberovej vzorke sú primerané použitej štatistickej metóde.
 - Štatistická metóda je jasne zdokumentovaná.



Ďakujem za pozornosť

- **Otázky ???**