

Žijeme v období historicky najnižších úrokových sadzieb úverov na bývanie. Mnohí odborníci tvrdia, že bývanie je najdostupnejšie za ostatných 10 rokov. Národná banka Slovenska je však obozretná. Obmedzila objem hypotekárnych úverov na financovanie plnej hodnoty nehnuteľnosti. Hrozí Slovensku hypotekárna bublina? A prečo dnes stavebné sporenie nadobúda oveľa väčší význam ako v minulosti? Parlamentný kuriér sa obrátil s týmito otázkami na predsedu predstavenstva Prvej stavebnej sporiteľne Ing. Imricha BÉREŠA. Pripravil Marián Reisel.

Dvakrát merať, až potom strihať...

platí aj pri úveroch na bývanie



Slovenské domácnosti sa dnes výrazne zadlžujú. Najviac požičaných peňazí smeruje práve do bývania. Je takýto trend udržateľný?

Bývanie je segmentom, do ktorého budú ľudia investovať vždy. Životný cyklus domov či bytov je podobný životu človeka. Tiež starnú a potrebujú „lifiting“. To predpokladá aj finančnú injekciu. Faktom je, že bývanie je dnes najdostupnejšie za posledných 10 rokov, najmä z dôvodu nízkych úrokov úverov na bývanie. Obyvatelia chcú bývať, a na to potrebujú peniaze. Najrýchlejšia je práve cesta úveru. V sektore bývania má zásadnú váhu ešte jeden faktor. Ak na Slovensku bude stále absentovať nájomné bývanie, nebude možná iná cesta ako zadlžovanie sa. Nájomné byty dnes tvoria len 3 % z celkového počtu bytov, čo je žalostne málo. Priemer v iných európskych štátoch je 20 až 65 %. Ich výstavbou by sme vytvorili najmä pre mladých ľudí jednoduchší štart do života. Trend prehnaného zadlžovania sa totiž raz zastaví, pretože aj trh má svoje limity.

Počet a objem úverov na bývanie neustále rastie. Hrozí nám prasknutie hypotekárnej bubliny?

Hoci je bankový trh na Slovensku zdravý, môže sa udiť čokoľvek. Som realista. Banky dnes robia záťažové testy pri poskytovaní úverov

na bývanie. Pravdou však je, že klienta pri žiadosti o úver zafažia iba 2-percentným nárastom úrokovej sadzby. Nikto dnes nevie predpokladať, aké budú úrokové sadzby o 5 či 10 rokov. Národná banka Slovenska je však obozretná, a preto svojimi opatreniami robí kroky, ktoré by mali zamedziť krízovým scenárom.

Ak je dnes bývanie najdostupnejšie za ostatných 10 rokov, sú dôvodom len nízke úroky hypoték alebo aj niečo iné?

Dnes sme v úplne inej situácii ako pred krízou a tesne po nej. Nehnuteľnosti boli drahé, po kríze ceny výrazne klesli a príliš sa nemenili. Dnes opäť postupne stúpajú. Zvýšenému dopytu po kúpe nehnuteľností nahráva fakt nízkych úrokových sadzieb, ale rovnako aj zvyšujúca sa kúpyschopnosť obyvateľstva. Platy zamestnancov rastú, domácnosti si tak môžu dovoliť viac, aj brať si vyššie úvery. Tento optimizmus však nemusí trvať večne.

Ako hodnotíte kroky Národnej banky Slovenska?

Úlohou centrálnej banky je vykonávanie dohľadu nad bankovým trhom. Z tohto dôvodu prišla s viacerými opatreniami, ktoré sa týkajú najmä objemu hypotekárnych úverov. V minulosti nebolo výnimočné, že klient dostal na kúpu nehnuteľnosti vo forme hypotéky plnú výšku hodnoty domu či bytu. Takáto príliš ústretová politika bánk by však nebola dlhodobo udržateľná. Preto NBS vydala opatrenia, ktorým obmedzuje poskytovanie hypotekárnych úverov na 80 až 100 percent hodnoty nehnuteľnosti. Toto opatrenie vnímam ako realistické a triezve.

Veľa ľudí však bude mať problém kúpiť si svoj nový byt či dom...

Vyznie to tvrdo, ale konečne si budú ľudia kupovať to, na čo budú mať. Nie je totiž mysliteľné, aby mladý manželský pár vo veku 25 rokov s nižším alebo priemerným príjmom kupoval cez hypotéku dom za 150-tisíc eur. Nikdy neviete, čo sa stane o 10 či 15 rokov a aká bude situácia na trhu. NBS dokonca vo svojom opatrení tvrdí, že je potrebné, aby zvyšných 20 percent, ktoré klient nedostane vo forme úveru, mal k dispozícii z vlastných zdrojov. Naspené peniaze potrebuje aj ako poistku v prípade straty zamestnania či choroby.

Nebudú teda ľudia dofinancovávať hypotéky aj formou spotrebiteľských alebo iných typov úverov?

To sa deje aj dnes. Vždy je však lepšie, keď si tieto prostriedky dokáže človek nasporiť sám. V tomto prípade je stavebné sporenie jedným z najvhodnejších riešení. Už rodičia môžu svojim

deťom sporiť od ich narodenia. Po dovŕšení dospelosti má mladý človek k dispozícii balík peňazí, s ktorým sa už dá hospodáriť a použiť ho napríklad na kúpu bývania. Nasporiť si potrebnú sumu sa však dá aj za kratší čas. Všetko závisí od možností klienta.

Znamená to, že stavebné sporenie pri súčasných podmienkach na trhu nadobúda výraznejšie postavenie?

Ak sa pozrieme na súčasné opatrenia NBS a ak zopakujem, že bývanie budeme potrebovať vždy, odpoveď je áno. Stavebné sporenie poskytuje nielen možnosť nasporiť si finančné prostriedky a vykryť tak „dieru“ pri kúpe nehnuteľnosti, ale sú tu aj úvery zo stavebného sporenia. Ich úrokové sadzby sú oveľa nižšie ako pri štandardných spotrebiteľských úveroch. Dnes sa pohybujú už od 2,89 % ročne. Dokonca pri úvere do 50-tisíc eur klient nepotrebuje zakladať nehnuteľnosť. Čiže kombinácia hypotekárneho úveru a naspených prostriedkov, prípadne úveru zo stavebného sporenia, bude čoraz vyhládávanejším spôsobom financovania nehnuteľnosti.

Ako z pohľadu všetkých týchto faktov vnímate medializovanú snahu o zmenu v nastavení štátnej prémie?

Priznám sa, medializované informácie nás prekvapili, pretože o týchto údajných návrhoch s nami nikto oficiálne nerokoval. Média to prezentovali ako údajnú dohodu celej koalície, avšak nebola to pravda. Priznávať štátnu prémie na základe výšky príjmu je, s prepáčením, nezmyselné riešenie. Predstavte si, že prídete do banky s cieľom sporiť si vlastné peniaze a bankový úradník bude preverovať váš príjem. Okrem toho, ako by sa to riešilo pri detských zmluvách či klientoch, ktorí majú viacero zamestnaní? Túto údajnú snahu vnímame aj ako antisociálnu, keďže na štátnu prémie by malo nárok oveľa menej ľudí. Sme proti, pretože takéto zásahy do systému by nikomu nepomohli a sú technicky nezrealizovateľné. Oceňujem preto, že sa napokon od týchto údajných zámerov upustilo.

A na záver rada pre tých, ktorí sa chystajú požiadať o úver na bývanie...

V prvom rade som bankár a banky žijú z toho, že môžu požičiavať. Zároveň som však pragmatik a myslím si, že opatrenia, ktoré povedú k zníženiu rizika aj na strane bánk, aj na strane klientov, sú v prospech vecí. Našťastie dnes sa klienti správajú oveľa rozumnejšie. Špekulatívnych nákupov je menej, klienti si nechajú poradiť od odborníkov. Moja rada – dvakrát merať, až potom strihať.