

## Odporúčanie NBS č. 1/2014 zo 7.októbra 2014 v oblasti politiky obozretnosti na makroúrovni k rizikám spojeným s vývojom na trhu retailových úverov (Prehľad)

### Upozornenie

Cieľom tohto prehľadu je podať stručnú a prehľadnú informáciu o Odporúčaní NBS č. 1/2014 zo 7. 10. 2014 v oblasti politiky obozretnosti na makroúrovni k rizikám spojeným s vývojom na trhu retailových úverov. Prehľad je preto zámerne zjednodušený a nenahrádza plný text tohto odporúčania zverejnený vo Vestníku NBS.

### Všeobecné princípy odporúčaní

- Odporúčania sa týkajú všetkých bánk, stavebných sporiteľní a pobočiek zahraničných bánk.
- Vo všeobecnosti sú predmetom odporúčaní úvery poskytnuté fyzickým osobám s výnimkou úverov na podnikanie, rozsah aplikácie jednotlivých odporúčaní na rozličné typy úverov (úvery zabezpečené nehnuteľnosťou, nezabezpečené úvery, medziúvery, stavebné úvery) je však rôzny.
- Odporúčania sa nevzťahujú na kreditné karty a prečerpania bežných účtov.
- Cieľom odporúčaní je nadviazať na existujúce fungujúce interné systémy a metodiku riadenia rizika v bankách, nie ich náhrada novým systémom.
- Termín implementácie jednotlivých odporúčaní je rôzny. Niektoré odporúčania by banky mali implementovať od 1. novembra 2014, príp. od 1. marca 2015, pri iných je implementácia postupná v priebehu roka 2015. Detailnejšie informácie sú uvedené priamo pri jednotlivých odporúčaníach.
- NBS bude vykonávať priebežné hodnotenie plnenia jednotlivých odporúčaní. Prvé hodnotenie bude vykonané v priebehu druhého štvrtroka 2015.

### Odporúčanie A.1

Dodržiavať limity na ukazovateľ loan-to-value (LTV)

**Typ úverov:** Novoposkytnuté úvery zabezpečené nehnuteľnosťou

**Obsah:** Podiel nových úverov s LTV medzi 90 % a 100 % by na štvrtročnej báze nemal presiahnuť:

- 25 % na obdobie do 30. júna 2015;
- 20 % na obdobie od 1. júla 2015 do 31. marca 2016;
- 15 % na obdobie od 1. apríla 2016 do 31. decembra 2016;
- 10 % na obdobie od 1. januára 2017.

Hodnota LTV by pri žiadnom úvere nemala presiahnuť 100 %.

**Metodika:** **Hodnota LTV** sa počíta ako podiel výšky zadĺženia k hodnote zabezpečenia.

**Výška zadĺženia** je súčet poskytovaného úveru a všetkých ostatných úverov zabezpečených tou istou nehnuteľnosťou.

**Hodnota zabezpečenia** je nižšia z hodnoty stanovenej znalcom alebo kúpnej ceny, ak je k dispozícii a je relevantná. Túto hodnotu môže banka ďalej znížiť na základe interného hodnotenia.

Do úvahy sa berie len záložné právo v prvom rade, s niektorými výnimkami bližšie špecifikovanými v texte odporúčania.

**Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované od 1. novembra 2014.

**Hodnotenie:** Na báze pravidelného štvrtročného zberu údajov, prvýkrát za obdobia 1.11.-31.12.2014 a 1.1.-31.3.2015.

## Odporúčanie A.2

Zachovávať obozretný prístup pri ocenení založenej nehnuteľnosti

**Typ úverov:** Novoposkytnuté úvery aj portfólio úverov zabezpečených nehnuteľnosťou

**Obsah:** **Banka by mala dodržať nasledovné obozretné zásady:**

- a) kontrolu a prípadnú úpravu znaleckých posudkov,
- b) obozretný prístup pri spolupráci so znalcami, pri ktorých bolo identifikované nesprávne oceňovanie,
- c) pravidelné prehodnocovanie všetkých založených nehnuteľností s cieľom sledovať hodnotu LTV na aktuálnom portfóliu.

**Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované postupne najneskôr do konca roka 2015.

**Hodnotenie:** Splnenie odporúčania bude hodnotené na konci roka 2015, počas roka 2015 bude priebežne hodnotený stupeň implementácie.

## Odporúčanie B.1

Stanoviť a dodržiavať vnútorný limit na ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver

**Typ úverov:** Všetky novoposkytnuté úvery retailu

**Obsah:** Interný systém banky by mal obsahovať záväzný limit na interný ukazovateľ schopnosť klienta splácať úver.

**Metodika:** **Ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver** by mal zohľadniť príjmy domácnosti, bežné životné náklady domácnosti a výdavky domácnosti vyplývajúce zo všetkých jej finančných záväzkov.

**Výnimky:** Limit nie je potrebné overovať pri tzv. **nevyžiadaných úveroch**, ktorých výška je stanovená v rámci predschvaľovacieho procesu bez aktívnej účasti klienta na základe historických údajov o finančnej situácii klienta získaných z interných zdrojov. Potrebný je však samostatný monitoring a vykazovanie týchto údajov do NBS.

Táto výnimka sa nevzťahuje na úvery založené nehnuteľnosťou, medziúvery a stavebné úvery.

**Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované od 1. marca 2015.

**Hodnotenie:** Splnenie odporúčania bude hodnotené v priebehu druhého štvrťroka 2015. Údaje o objeme a rizikových charakteristikách nevyžiadaných úverov budú štvrťročne reportované do NBS.

## Odporúčanie B.2

Overovať príjem klientov

**Typ úverov:** Všetky novoposkytnuté úvery retailu

**Obsah:** Vyžadovať dokladovanie príjmu klienta a overovať ho z nezávislých interných alebo externých zdrojov. Banky by nemali požiadavku overovať príjem nahrádzať sprísnenými kritériami na LTV.

**Metodika:** Čestné vyhlásenie sa nepovažuje za dostatočný spôsob preukazovania príjmu. Overovanie príjmu nie je potrebné pri nevyžiadaných úveroch, ako je uvedené v odporúčaní B.1.

**Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované od 1. marca 2015.

**Hodnotenie:** Splnenie odporúčania bude hodnotené v priebehu druhého štvrťroka 2015.

## Odporúčanie C

Zachovať limit na ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver aj v prípade nárastu úrokových sadzieb

- Typ úverov:** Všetky novoposkytnuté úvery retailu, pri ktorých nie je fixovaná úroková sadzba na celé obdobie splácania úveru
- Obsah:** Interný limit na schopnosť klienta splácať úver by mal zostať zachovaný aj pri predpoklade nárastu úrokových sadzieb o 2 percentuálne body a pri predpoklade najdlhšej odporúčanej doby do splatnosti (pozri odporúčanie E.1).
- Metodika:** Pri **hypotékach pre mladých** s bonifikovanou sadzbou by sa malo splnenie limitu otestovať pri nebonifikovanej sadzbe zvýšenej o 2 percentuálne body. Ak sú **splátky vopred určené** na celé obdobie splácania úveru a nie sú stanovené v rovnakej výške, splnenie limitu by sa malo otestovať pri najvyššej splátke. Ak je v zmluve uvedená maximálna hodnota zvýšenia úrokovej sadzby menšia ako 2 percentuálne body, použije sa pre účely testovania dopadov nárastu sadzby táto hodnota.
- Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované od 1. marca 2015.
- Hodnotenie:** Splnenie odporúčania bude hodnotené v priebehu druhého štvrtroka 2015.

## Odporúčanie D

Vykonávať stresové testovanie

- Typ úverov:** Portfólio všetkých úverov zabezpečených nehnuteľnosťou, stavebných úverov a medziúverov
- Obsah:** Banka by mala vykonávať **stresové testovanie** portfólia **na nárast úrokových sadzieb a zvýšenie nezamestnanosti**. Výsledky by mali byť zohľadnené pri úprave interných limitov na schopnosť klientov splácať úver.
- Metodika:** **Predpoklady stresového testovania**
- Nárast úrokovej sadzby podľa aktuálnych forwardových kriviek, ktorý sa očakáva na trhu v horizonte päť rokov (najmenej však 3 percentuálne body)
  - Simulácia správania sa individuálnych úverov v situácii, že klient sa stane nezamestnaným alebo výrazne poklesnú jeho príjmy z podnikania
- Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované postupne, najneskôr však do konca roku 2015.
- Hodnotenie:** Splnenie odporúčania bude hodnotené na konci roka 2015, počas roka 2015 bude priebežne hodnotený stupeň implementácie.

## Odporúčanie E.1

Dodržiavanie limitov na splatnosť retailových úverov

- Typ úverov:** Všetky novoposkytnuté úvery retailu
- Obsah:** Banka by nemala poskytovať úvery, ktorých splatnosť presahuje nasledovné hodnoty:
- a) Pri úveroch založených nehnuteľnosťou, medziúveroch a stavebných úveroch: **30 rokov**. Podiel nových úverov so splatnosťou nad 30 rokov by na štvrtročnej báze nemal presiahnuť 10 %.
  - b) Pri ostatných úveroch:
    - **9 rokov** v období od 1. marca 2015 do 31. decembra 2015,
    - **8 rokov** v období od 1. januára 2016.
- Metodika:** Banka by zároveň mala primerane zohľadniť pokles príjmu klienta počas dôchodkového veku.
- Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované od 1. marca 2015.
- Hodnotenie:** Splnenie odporúčania bude hodnotené v priebehu druhého štvrtroka 2015.

## Odporúčanie E.2

Neposkytovať úvery s presunom zaťaženia klienta na neskoršie obdobie

**Typ úverov:** Všetky novoposkytnuté úvery retailu

**Obsah:** Banky by nemali poskytovať úvery, pri ktorých je v čase poskytnutia dohodnutý (čiastočný) odklad splátok úroku alebo istiny, postupne sa zvyšujúce splátky, dočasné zníženie úroku alebo menej častá ako mesačná frekvencia splácania.

**Výnimky:** Možné výnimky sú nasledovné:

- Zmeny úrokovej sadzby v čase jej refixácie na základe vývoja na finančných trhoch,
- Zníženie úrokovej sadzby pri hypotékach pre mladých, resp. jej obdobné dočasné zníženie pri iných úveroch na bývanie, ak je výška splátok zmluvne dohodnutá na celé obdobie splatnosti,
- zníženie splátok hypotéky pri narodení dieťaťa,
- prípady, ktoré nemajú výrazný finančný dopad na klienta v neskoršom období a netýkajú sa obdobia dlhšieho ako šesť mesiacov od prvého čerpania úveru, resp. viac ako šesť splátok alebo obdobia 18 mesiacov v prípade odkladu splátok istiny pre financovanie výstavby obytnej nehnuteľnosti.

**Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované od 1. marca 2015.

**Hodnotenie:** Splnenie odporúčania bude hodnotené v priebehu druhého štvrtroka 2015.

## Odporúčanie F

Zachovávať obozretný prístup pri refinancovaní úverov

**Typ úverov:** Refinancovanie úverov, pri ktorom sa súčet zostávajúcich istín refinancovaných úverov zvyšuje o viac ako 2 000 eur alebo 5 %

**Obsah:** **Banka by mala dodržať nasledovné obozretné zásady:**

- a) Pri refinancovaní úverom zabezpečeným nehnuteľnosťou dodržať **limity na LTV** podľa Odporúčania A.1, overené na základe aktuálnej hodnoty nehnuteľnosti v súlade s interným hodnotením.
- b) Pri každom úvere vyžadovať **dokladovanie príjmu** a overiť **splnenie interného limitu** na ukazovateľ schopnosti splácať podľa Odporúčaní B.1 a B.2
- c) Pokiaľ sa zároveň predlžuje splatnosť, pri každom úvere dodržať **limity na najdlhšiu splatnosť** uvedené v odporúčaní E.1.

**Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované od 1. marca 2015.

**Hodnotenie:** Splnenie odporúčania bude hodnotené v priebehu druhého štvrtroka 2015. Hodnotenie časti a) bude vykonávané podľa Odporúčania A.1 na báze pravidelného štvrtročného zberu údajov.

## Odporúčanie G

Zachovávať obozretný prístup pri poskytovaní úverov prostredníctvom sprostredkovateľov

**Typ úverov:** Novoposkytované úvery aj portfólio úverov retailu poskytnutých prostredníctvom sprostredkovateľov s výnimkou viazaných sprostredkovateľov

**Obsah:** **Banka by mala dodržať nasledovné obozretné zásady:**

- a) Samostatne posudzovať a riadiť kreditné riziko z týchto úverov vrátane dodržiavania vyššie uvedených odporúčaní.
- b) Udržiavať podiel týchto úverov na takej úrovni, aby nebola vystavená tlaku na zmiernenie úverových podmienok a dostatočne diverzifikovať sprostredkovateľov.
- c) Osobitne monitorovať tieto úvery a porovnať ich kreditné riziko s ostatnými úvermi.

**Účinnosť:** Odporúčanie by malo byť implementované postupne najneskôr do konca roka 2015.

**Hodnotenie:** Podiel úverov poskytnutých prostredníctvom sprostredkovateľov bude vykazovaný do NBS. Splnenie odporúčania bude hodnotené na konci roka 2015, počas roka bude 2015 priebežne hodnotený stupeň implementácie.