

## Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. januára 2017, novelizované od 1. júla 2018 (Prehľad)

### Úvod

Cieľom tohto prehľadu je podať stručnú a prehľadnú informáciu o opatreniach v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie.

Právny rámec pre tieto opatrenia predstavuje zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a opatrenie NBS č. 10/2016 z 13. decembra 2016 v znení opatrenia NBS č. 7/2018 z 29. mája 2018, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

Tieto opatrenia sa týkajú všetkých poskytovateľov úverov na bývanie, a to tak bánk, ako aj finančných spoločností, ktoré nie sú bankami.

Prehľad je zjednodušený a nenahrádza plný text uvedených legislatívnych predpisov.

### Všeobecné princípy

- **Hlavným cieľom** opatrení je **zmierniť riziká vyplývajúce z rýchleho rastu zadlženosti tak pre spotrebiteľov, ako aj pre veriteľov** a obmedziť tvorbu nerovnováh na finančnom trhu a trhu nehnuteľností.
- Tieto **opatrenia vo veľkej miere vychádzajú z odporúčaní, ktoré NBS vydala už v roku 2014**. Navyše, dodatočné požiadavky vychádzajú z aktuálnej trhovej praxe a implementujú sa len postupne počas dlhšieho obdobia. V dôsledku prijatých opatrení sa preto neočakáva žiaden výrazný dopad na trh úverov na bývanie.
- Jednotlivé limity a podmienky sa overujú len v čase, keď je poskytnutý nový úver alebo keď dochádza k výraznému navýšeniu existujúceho úveru.
- Povinnosť uplatňovať jednotlivé opatrenia **sa nevzťahuje** na úvery, ktorými sa refinancujú iné úvery na bývanie, pokiaľ nedochádza k navýšeniu istiny **o viac ako 2000 € alebo 5 %** (podľa toho, ktorá z týchto hodnôt je menšia).
- Uvedené opatrenia predstavujú len minimálne požiadavky, ktoré je potrebné uplatňovať pri poskytovaní úverov na bývanie.

### Limity na ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie (loan-to-value, LTV)

$$\text{Ukazovateľ LTV} = \frac{\text{výška zadlženia}}{\text{hodnota zabezpečenia}}$$

**Ukazovateľ LTV nemôže od 1. júla 2018 presiahnuť hodnotu 90 %.**  
**Maximálny podiel nových úverov s LTV medzi 80 % a 90 % sa postupne zníži na 20 % od 1. júla 2019.**

Obdobie	Maximálny podiel nových úverov s LTV medzi 80 % a 90 %
1.7.2018 až 30.9.2018	35 %
1.10.2018 až 31.12.2018	30 %
1.1.2019 až 30.6.2019	25 %
Po 1.7.2019	20 %

**Výška zadĺženia** = poskytovaný úver + všetky ostatné úvery zabezpečené tou istou nehnuteľnosťou. Pokiaľ je úver dodatočne zabezpečený aj finančným vkladom, možno za istých podmienok znížiť výšku zadĺženia o hodnotu tohto vkladu.

**Hodnota zabezpečenia** = hodnota založenej nehnuteľnosti. Ide o nižšiu z hodnoty stanovenej znalcom alebo kúpnej ceny. Hodnotu založenej nehnuteľnosti veriteľ prehodnotí aj prostredníctvom interného ocenenia.

### Cieľ limitov na ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie

Hlavným dôvodom zavedenia limitu na úvery s vysokým LTV je snaha o zdravý a udržateľný vývoj na trhu úverov na bývanie a zníženie rizika vzniku cenových nerovnováh na trhu nehnuteľností. Vysoké hodnoty LTV môžu spôsobiť problémy pri prípadnom poklese cien nehnuteľností tak pre spotrebiteľa, ako aj pre veriteľa. Ak spotrebiteľ zlyhá v splácaní úveru, jeho nehnuteľnosť nemusí postačovať na vyplatenie úveru a je vystavený exekučnému konaniu. Na druhej strane, aj veriteľovi vzniká zvýšená strata.

Pri úveroch na bývanie vo výške 100 % hodnoty nehnuteľnosti sa spotrebiteľ na kúpe nehnuteľnosti nepodieľa vlastnými zdrojmi. Tým sa znižuje jeho motivácia k zodpovednému rozhodnutiu o kúpe nehnuteľnosti. Trh nehnuteľností sa následne dostáva do nerovnováhy a riziko negatívneho dopadu na spotrebiteľov aj veriteľov sa zvyšuje.

### Limit na ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver

$$\text{Ukazovateľ schopnosti splácať} = \frac{\text{splátky všetkých fin. záväzkov (po zohľadnení nárastu sadziieb)}}{\text{čisté príjmy znížené o životné minimum}}$$

**Ukazovateľ schopnosti splácať nemôže od 1. júla 2018 presiahnuť hodnotu 80 %.**

**Splátky všetkých finančných záväzkov** = splátky nového úveru + splátky existujúcich úverov + ostatné finančné záväzky spotrebiteľa v danom mesiaci. Zohľadňuje sa aj prípadný nárast úrokových sadziieb.

### Poznámka: Metodika zohľadnenia nárastu úrokových sadziieb na výšku splátok

- Pri nových aj existujúcich úveroch so zostatkovou splatnosťou nad 8 rokov treba zohľadniť, že úrokové sadzby môžu v budúcnosti vzrásť. Okrem aktuálnej splátky úveru treba preto vypočítať aj splátku pri úrokovej sadzbe vyššej o 2 percentuálne body (najviac však do výšky 6 %) pri splatnosti úveru 30 rokov. Pokiaľ je takto vypočítaná splátka vyššia ako pôvodná, treba ju vo výpočte ukazovateľa použiť. Pri tomto výpočte je zároveň potrebné primerane zohľadniť možné zníženie príjmu spotrebiteľa v prípade dosiahnutia dôchodkového veku.
- Pri fixácii úrokovej sadzby nad 10 rokov stačí vykonať test pri predpoklade nárastu úrokovej sadzby o 1 p. b.
- Pri hypotékach pre mladých so zvýhodnenou sadzbou by sa mal vplyv nárastu sadziieb otestovať pri nezvýhodnenej sadzbe.
- Pri úveroch s fixnou úrokovou sadzbou počas celej lehoty splatnosti tento test nie je potrebné vykonávať.

**Čisté príjmy znížené o životné minimum** = čisté mesačné príjmy spotrebiteľa (t. j. po zdanení a odvodoch) znížené o životné minimum na spotrebiteľa, manžela/manželku a deti, určené v zmysle zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime. Príjem spotrebiteľa musí byť dokladovaný a overený veriteľom z nezávislých interných alebo externých zdrojov.

### Cieľ limitu na ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver

Cieľom limitu je zabezpečiť, aby spotrebiteľovi zostala istá časť príjmu ako rezerva pre nepredvídané udalosti. Snahou je zamedziť situácii, aby spotrebiteľovi zostalo na základné životné potreby len životné minimum. Čistý príjem spotrebiteľa sa preto najprv zníži o jeho životné minimum a životné minimum manželky a detí. Zo zvyšku príjmu spotrebiteľa je možné 80 % použiť na splácanie finančných záväzkov (vrátane zohľadnenia prípadného nárastu úrokových sadziieb), čiže mu zostane rezerva 20 %.

## Príklad

Manželia s dvoma deťmi s celkovým čistým príjmom vo výške 1 200 € žiadajú o úver na bývanie pri úrokovej sadzbe 1,8 % a splatnosti 30 rokov.

Spoločný čistý príjem	1 200,00 €
Životné minimum pre túto domácnosť	- 520,76 € (platné v období od 1.7.2017 do 30.6.2018)
Rozdiel medzi čistým príjmom a životným minimom	679,24 €
Požadovaná rezerva (vo výške 20 % tohto rozdielu)	- 135,85 €
Na splátku úveru zostáva	543,39 €

Veriteľ teda môže poskytnúť úver, ktorého splátka neprekročí sumu 543,39 €, a to ani v prípade zvýšenia úrokovej sadzby o 2 percentuálne body (t. j. na 3,8 %). Maximálna výška úveru, ktorý môže byť v tomto prípade poskytnutý, je 116 618 € pri skutočnej splátke 419,47 €.

## Limit na ukazovateľ celkovej zadlženosti k príjmu (debt-to-income, DTI)

$$\text{Ukazovateľ celkovej zadlženosti k príjmu} = \frac{\text{celková zadlženosť}}{\text{ročný čistý príjem}}$$

**Maximálny podiel nových úverov, pri ktorých ukazovateľ celkovej zadlženosti k príjmu presahuje 8, sa postupne zníži na 10 % od 1. júla 2019.**

Obdobie	Maximálny podiel nových úverov, pri ktorých ukazovateľ celkovej zadlženosti k príjmu presahuje 8
1.7.2018 až 30.9.2018	20 %
1.10.2018 až 31.12.2018	15 %
1.1.2019 až 30.6.2019	10 %
Po 1.7.2019	5 % + 5 % pri splnení dodatočných podmienok

\* **Dodatočné podmienky:** úvery na bývanie poskytované klientom do 35 rokov s príjmom neprevyšujúcim 1,3-násobok priemernej mzdy a DTI pri týchto úveroch neprevyšuje hodnotu 9.

**Celková zadlženosť** = poskytovaný úver + všetky ostatné existujúce úvery, okrem tých, ktoré budú pri čerpaní poskytnutého úveru vyplatené. Započítavajú sa aj existujúce kreditné karty a povolené prečerpania na bežných účtoch, pričom ich vyčerpaná časť sa započítava v plnej výške a z nevyčerpanej časti úverového rámca len 20 %, nie plná suma.

## Cieľ limitu na ukazovateľ celkovej zadlženosti k príjmu

Cieľom limitu je zmierniť riziká spojené s rýchlym rastom zadlženosti domácností. Zadlženosť rastie pri súčasných veľmi nízkych úrokových sadzbách nadmerným tempom, čo nie je z dlhodobého pohľadu udržateľné. Domácnosti s príliš vysokým dlhom v porovnaní s ich príjmom môžu mať neskôr vážne problémy so splácaním týchto úverov. A ak takýchto prípadov bude veľa, vážne problémy sa môžu dotknúť finančného sektora a aj domácej ekonomiky ako celku.

## Limity na maximálnu lehotu splatnosti a požiadavky na pravidelné splácanie

Typ úverov	Limit	Dodatočná podmienka (za kalendárny štvrtrok)
Úvery na bývanie zabezpečené nehnuteľnosťou	30 rokov	Nad 30 rokov: 10 %
Úvery na bývanie poskytnuté stavebnými sporiteľňami, ktoré nie sú zabezpečené nehnuteľnosťou	30 rokov	Od 20 do 30 rokov: 20 % Od 25 do 30 rokov: 10 %
Ostatné úvery	8 rokov	

**Pri úveroch na bývanie nemôže byť v čase poskytnutia dohodnutý (čiastočný) odklad splátok úroku alebo istiny, postupne sa zvyšujúce splátky, dočasné zníženie úroku alebo menej častá ako mesačná frekvencia splácania.**

Táto podmienka sa netýka odkladu splácania dočasného zníženia splátok, ak sa spotrebiteľ počas splácania úveru dostane do neočakávaných finančných ťažkostí. Požiadavka nemusí byť splnená ani v niektorých zákonom stanovených prípadoch (zníženie úrokovej sadzby pri hypotékach pre mladých, zníženie splátok pri narodení dieťaťa), ďalej pri štandardnej zmene splátky pri refixácii úrokovej sadzby a v prípadoch, ktoré sa netýkajú príliš dlhého obdobia.

#### **Cieľ limitov na maximálnu lehotu splatnosti a požiadavky na pravidelné splácanie**

Cieľom týchto opatrení je zabezpečiť, aby splatnosť úverov bola v súlade s ich charakterom a tiež, aby tieto úvery boli pravidelne splácané. Tým sa okrem iného zmierni riziko rastúcej zadlženosti domácností.

#### **Požiadavky na obozretný prístup pri poskytovaní úverov prostredníctvom sprostredkovateľov**

**Veriteľ je povinný osobitne monitorovať úvery poskytnuté prostredníctvom finančných sprostredkovateľov a porovnať ich kreditné riziko s ostatnými úvermi. Pri identifikovaní výrazne vyššieho rizika nesplácania týchto úverov je povinný bezodkladne prijať potrebné opatrenia na zníženie tohto rizika.**