

Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. januára 2020 (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 a opatrenia NBS č. 10/2019 zo 17. decembra 2019, 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.
- 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.
- Všetky výnimky, ktoré umožňujú prekročenie limitov pre stanovený podiel úverov, sú vyjadrené ako percento z objemu nových úverov poskytnutých v rámci príslušného polroka. V rámci jednotlivých štvrtrokov môžu byť mierne prekročené, najviac však o 2 p. b. (napr. 7 % úverov namiesto 5 % úverov).

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

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

Ukazovateľ LTV nemôže presiahnuť hodnotu 90 %.

Podiel nových úverov s LTV medzi 80 % a 90 % nemôže presiahnuť 20 %.

Výška zadlženia = poskytovaný úver + všetky ostatné úvery zabezpečené tou istou nehnuteľnosťou. Pokiaľ je úver dodatočne zabezpečený aj finančným vkladom, možno za istých podmienok znížiť výšku zadlženia 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.

Ciel 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

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

Limit na ukazovateľ schopnosti splácať je stanovený vo výške 60 % (s výnimkami).

Obdobie	Maximálny podiel nových úverov s ukazovateľom schopnosti splácať medzi 60 % a 70 %	Maximálny podiel nových úverov s ukazovateľom schopnosti splácať medzi 60 % a 80 %
1. januára 2020 až 31. marca 2020	Bez limitu	15 %
1. apríla 2020 až 30. júna 2020	Bez limitu	5 %
od 1. júla 2020	5 %	-

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

Poznámka: Metodika zohľadnenia nárastu úrokových sadzieb 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 úrokového sadzby nad 10 rokov stačí vykonať test pri predpoklade nárastu úrokového sadzby o 1 p. b.
- Pri hypotékach pre mladých sa nezapočítava daňové zvýhodnenie. Pri úveroch s fixnou úrokovou sadzbu 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.

Ciel limitu na ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver

Cieľom limitu je zabezpečiť, aby spotrebiteľovi zostala istá časť príjmu ako rezerva pre nepredvídané udalosti. Zníži sa tým riziko zlyhania úveru v prípade zhoršenia ekonomických podmienok. Čistý príjem spotrebiteľa sa preto najprv zníži o jeho životné minimum a životné minimum manželky a detí. Zo zvyšku príjmu spotrebiteľa je možné 60 % použiť na splácanie finančných záväzkov (vrátane zohľadnenia prípadného nárastu úrokových sadzieb), čiže mu zostane rezerva 40 %.

Príklad

Manželia s dvoma deťmi s celkovým čistým príjmom vo výške 1 400 € žiadajú o úver na bývanie pri úrokovej sadzbe 1,0 % a splatnosti 30 rokov.

Spoločný čistý príjem	1 400,00 €
Životné minimum pre túto domácnosť	- 548,76 € (platné v období od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2020)
Rozdiel medzi čistým príjmom a životným minimom	851,24 €
Požadovaná rezerva (vo výške 40 % tohto rozdielu)	- 340,50 €
Na splátku úveru zostáva	510,74 €

Veriteľ teda môže poskytnúť úver, ktorého splátka neprekročí sumu 510,74 €, a to ani v prípade zvýšenia úrokovej sadzby o 2 percentuálne body (t. j. na 3,0 %). Maximálna výška úveru, ktorý môže byť v tomto prípade poskytnutý, je 121 143 € pri skutočnej splátke 389,64 €.

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 hodnotu 8 nemôže presiahnuť 5 % + 5 % (s dodatočnými podmienkami*).

* **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
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.