



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA
EUROSYSTEM

Často kladené otázky

k odporúčaniu Národnej banky Slovenska č. 1/2014 zo 7. októbra 2014 v oblasti politiky obozretnosti na makroúrovni k rizikám spojeným s vývojom na trhu retailových úverov

Otázka č. 1:

Ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver: v Čl. III v ods. 11 sa píše, že tento ukazovateľ má zohľadňovať príjmy a výdavky domácnosti. Otázkou je, ako môže banka zohľadniť príjmy a výdavky domácnosti, ak všetci členovia domácnosti nie sú zahrnutí v úverovom vzťahu? Totiž pre člena domácnosti, ktorý nie je v úverovom vzťahu, nie je možné overiť si jeho príjmy ani výdavky. Ako teda splniť toto odporúčanie?

Odpoveď:

V prípade výdavkov je potrebné zahrnúť všetky výdavky všetkých osôb v úverovom vzťahu ako aj ostatných členov domácnosti žiadateľa. V prípade príjmov je možné zahrnúť len tie, ktoré boli overené a nie tie, ktoré boli uvedené klientom pri žiadosti o úver, t. j. na splnenie odporúčania je potrebné overiť príjmy všetkých účastníkov úverového vzťahu. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov je potrebné overiť príjmy oboch manželov, ako aj ich výdavky vrátane záväzkov na základe informácie z úverového registra. V prípade, že sa jedná o zrušené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov alebo o zúženie bezpodielového spoluvlastníctva manželov vyňatím nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zabezpečenia a zároveň druhý z manželov nie je účastníkom úverového vzťahu, tak nie je potrebné overovať jeho príjem (ktorý sa nezohľadňuje) ani zohľadňovať jeho výdavky vrátane záväzkov.

Otázka č. 2:

Overovanie príjmu: v Čl. V ods. 6 sa píše okrem iného, že hodnotenie schopnosti klienta splácať úver by nemalo byť ovplyvnené hodnotou zabezpečenia alebo postavené na zohľadnení inej formy zabezpečenia – skutočne aj pri úveroch zabezpečených termínovaným vkladom alebo inými finančnými aktívami na 100 % výšky pohľadávky musí byť overovaná schopnosť klienta splácať tento úver? Je zřejmé, že klient má finančné prostriedky na prípadné vyplatenie úveru.

Odpoveď:

Schopnosť klienta splácať úver nemusí byť v prípade zabezpečenia úveru finančnými aktívami overená, ak hodnota zabezpečenia v každom momente do splatnosti úveru dosahuje minimálne 100% zo zostatkovej hodnoty istiny a minimálne v tejto výške je aj zmluvne vinkulovaná v prospech banky.

Pri určení typu prípustného zabezpečenia a jeho hodnoty vrátane zohľadnenia prípadnej zrážky zohľadňujúcej možné zmeny hodnoty zabezpečenia v čase by banka mala postupovať obozretne. Na tento účel NBS odporúča zohľadniť požiadavky týkajúce sa zmiernenia kreditného rizika uvedené v čl. 192 až 241 nariadenia CRR. V tomto zmysle NBS odporúča pokladať za prípustné zabezpečenie vklad klienta v banke alebo iné finančné zabezpečenie, ktoré je považované za prípustné finančné zabezpečenie v zmysle čl. 197 až 200. V prípade finančného zabezpečenia iného ako vklad v banke sa odporúča uplatniť pre účely určenia hodnoty zabezpečenia zrážky zohľadňujúce riziko zmeny hodnoty zabezpečenia. Pokiaľ banka používa na účely zmiernenia kreditného rizika súhrnnú metódu nakladania s finančným kolaterálom, odporúča sa aplikovať zrážky určené podľa príslušných ustanovení nariadenia CRR. Pokiaľ banka používa jednoduchú metódu nakladania s finančným kolaterálom v zmysle čl. 222 nariadenia CRR, odporúča sa uplatniť na tieto zabezpečenia zrážky minimálne vo výške 50 %.

Otázka č. 3:

Zachovanie limitu na ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver aj v prípade nepriaznivých podmienok: ak už samotný ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver je dostatočne obozretný, t. j. klientovi zostáva dostatočný vankúš na pokrytie prípadného navýšenia splátky, prečo je potrebné aplikovať ďalší vankúš v podobe výpočtu splátky pri vyššej úrokovej sadzbe?

Odpoveď:

V rámci predbežného zisťovania týkajúceho sa výpočtu a limitov na ukazovateľ schopnosti klientov splácať úvery v jednotlivých bankách, ktoré vykonala NBS počas prípravy odporúčania sa ukázalo, že tento ukazovateľ vo väčšine bánk v plnej miere nezachytáva riziko spojené s možným nárastom úrokových sadzieb. Z tohto dôvodu NBS očakáva, že interné systémy bánk budú upravené tak, aby bolo možné plnohodnotne vykonať test na nárast úrokovej sadzby o 2 percentuálne body na individuálnom žiadateľovi o úver. Druhou alternatívou by bolo definovať harmonizovanú metodiku a limity pre ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver, NBS však nechce vstupovať do metodiky interných ukazovateľov schopnosti klienta splácať úver používaných aktuálne bankami.

Otázka č. 4:

Všeobecne problematika vykazovania, resp. reportingu vyplývajúca z nového odporúčania – vysvetlenie pojmov, obsahová stránka reportov, výpočet LTV (a to aktuálne najmä v súvislosti s priebežným hodnotením splnenia odporúčania A čl. IV, následne ako aj hodnotenie splnenia ostatných odporúčaní v zmysle čl. XI).

a) Kedy bude k dispozícii presná špecifikácia reportu k vyhodnoteniu parametra LTV?

b) Bude sa meniť aktuálna štruktúra reportovania objemov načerpaných úverov (tu je LTV rozdelenie 0-70, 70-85, 85-100)?

Odpoveď:

Presná špecifikácia výkazu bude oznámená do konca roka 2014 a následne zaslaná na konzultáciu Slovenskej bankovej asociácii. Potom bude výsledná verzia výkazu distribuovaná listom výkonného riaditeľa útvaru dohľadu nad finančným trhom do jednotlivých bánk. Perspektívne sa môže nová štruktúra LTV premietnuť aj do výkazu V (NBS) 30-12.

Otázka č. 5:

Limity v prípade postupného čerpania: V čl. IV ods. 2 je uvedené, že v prípade postupného čerpania úveru sa limity na LTV aplikujú v čase poskytnutia príslušného úveru na bývanie, nie v čase jeho čerpania. Je akceptovateľné monitorovať LTV na úveroch v čase prvého čerpania (a teda nezávisle od kompletného dočerpania hypotéky)? Tento postup banka využíva v súčasnosti, pretože časť schválených úverov nie je prakticky vôbec čerpaná a v týchto prípadoch považujeme za presnejšie monitorovať LTV len na čerpanej produkcii.

Odpoveď:

Limit na LTV je nutné dodržiavať na poskytnutých úveroch a taktiež aj monitoring je potrebné realizovať v čase poskytnutia príslušného úveru. NBS si uvedomuje, že risk management sa realizuje pri schvaľovaní úverov. Preto ak z dôvodov na strane klienta nedôjde k podpisu úverovej zmluvy alebo uzavretie zmluvy nastane až v ďalšom štvrtroku a toto bude mať vplyv na plnenie limitu na podiel úverov s LTV medzi 90 % a 100 % podľa článku IV, je možné spolu s monitoringom poskytnutých úverov sledovať aj limity na LTV na úveroch v čase schválenia a toto použiť ako prípadné dovysvetlenie miernych odchýlok od stanoveného limitu v článku IV. Stále však platí, že limit na LTV je nutné dodržiavať na poskytnutých úveroch.

Otázka č. 6:

V prípadoch, kedy banka pri predaji nie je schopná zistiť príjem a výdavky celej rodiny (napr. pri predaji len jednému klientovi cez internet banking, kde sa dá overiť len identita samotného klienta, ale nie údaje a súhlasy o spoludlžníkoch/členoch rodiny od týchto členov), je možné na príjem druhého z partnerov použiť odhadované príjmy partnera (samozrejme so zachovaním určitej miery konzervativizmu), alebo pristúpiť k výpočtu osobnej zadlženosti klienta bez zohľadňovania príjmov a výdavkov, o ktoré sa delí s partnerom?

Samozrejme, banka ráta so schopnosťou reportovať ex-post akceptovateľný risk profil takto získaných úverov (nie je to celkom predschválený úver, ale skôr alternatívny prístup ku kapacite splácať vyvolaný formou predajného procesu).

Odpoveď:

V tejto situácii je podľa názoru NBS vhodnejší prístup založený na princípe osobnej zadlženosti ako prístup založený na odhadovaných príjmoch partnera. Úvery poskytnuté na tomto princípe budú podrobené osobitnému monitoringu. Podľa NBS by použitie tohto prístupu malo byť limitované na poskytovanie nezabezpečených retailových úverov. Pri poskytovaní zabezpečených úverov by vo všeobecnosti banka mala vždy započítať náklady na všetkých členov domácnosti žiadateľa a zahrnúť iba overiteľné príjmy.

Otázka č. 7:

Nemá NBS obavu, že klienti, ktorí nebudú môcť „administratívne“ dostať úver na 100 % LTV, siahnu kvôli dofinancovaniu rozdielu v sume po spotrebnom financovaní, ktoré je samozrejme drahšie, a zadlženosť takýchto domácností bude oproti úveru so 100 % LTV hypotékou vyššia, ergo dosiahne sa presný opak pôvodného zámeru?

Odpoveď:

Podľa názoru NBS sú úvery s LTV 100 % skutočne rizikovejšie ako úvery s LTV 90 %. Dôvodom je riziko poklesu cien nehnuteľností, riziko realizácie kolaterálu za nižšiu ako očakávanú hodnotu, ako aj absencia finančnej participácie dlžníka na kúpe nehnuteľnosti. Z uvedeného dôvodu viaceré banky potvrdili, že úvery s LTV 100 % boli už v uplynulom období poskytované pri vyššej úrokovej sadzbe ako úvery s nižšou hodnotou LTV. Absencia zohľadnenia tejto zvýšenej rizikovosti by podľa názoru NBS viedla k podhodnoteniu rizika.

Otázka č. 8:

Čl. III ods. 1 podľa tohto článku – výkladovo – pokiaľ na predmete zabezpečenia bude viazať záložné právo v prospech stavebnej sporiteľne – takýto úver sa bude považovať za nezabezpečený?

Odpoveď:

Áno, výklad je správny.

Otázka č. 9:

Čl. III. ods. 4 – výklad pojmu – je tým myslený dátum podpisu úverovej zmluvy oboma zmluvnými stranami?

Odpoveď:

Áno, výklad je správny.

Otázka č. 10:

Čl. IX ods. 1 – podľa tohto článku refinančné úvery (u ktorých nedochádza ku navýšeniu zostávajúcej istiny, ktorej hodnota by presahovala 2000 EUR alebo 5 % súčtu zostávajúcich istín) nebude naozaj potrebné zarátavať ich objemy do limitov v zmysle čl. IV?

Odpoveď:

Nie je to potrebné. V zmysle odporúčania tieto úvery dokonca nie je možné ani započítať pre účely výpočtu podielu úverov s LTV medzi 90 % a 100 % pri hodnotení splnenia limitov na LTV.

Otázka č. 11:

Ako sa bude dokladovať zostávajúca istina pri refinancovaní retailových úverov, ktorá má byť predmetom refinancovania, resp. ktorý dátum a aký podklad bude pre jej vyčíslenie rozhodujúci?

Odpoveď:

Zostávajúca istina pri refinancovaní retailových úverov sa bude dokladovať k dátumu schválenia úveru. Ako zdroj tejto informácie má slúžiť najmä úverový register. V prípade, že medzi dátumami schválenia a čerpania úveru dôjde k výraznému poklesu zostatkovvej istiny, tak takýto prípad sa nebude považovať za nesplnenie odporúčania. (V prípade refinancovania úverov, ktoré nie sú v úverovom registri, je potrebné overiť schopnosť klienta splácať úver bez ohľadu na výšku navýšenia úveru.)

Otázka č. 12:

Čl. IX. ods. 2 - pri refinancovaní úverov, pri ktorom sa súčet zostávajúcich istín refinancovaných úverov nezvyšuje o viac ako 2000 EUR alebo 5 %, nemusí banka dokladovať príjem a overovať splnenie interného limitu na ukazovateľ schopnosti splácať v zmysle čl. V, VI?

Odpoveď:

V tomto prípade banka nemusí dokladovať príjem ani overovať splnenie interného limitu na ukazovateľ schopnosti splácať. Je však potrebné poznamenať, že to platí len v prípade, pokiaľ nejde o refinancovanie úverov z nebankových spoločností.

Otázka č. 13:

Čl. IX ods. 2 – obsahovo vysvetliť, čo je presne myslené vetou z tohto odseku:navýšenie nebolo predpokladané a zahrnuté do hodnotenia už pri poskytnutí pôvodného úveru?

Odpoveď:

Tento bod bol prebratý zo znenia čl. 18 ods. 6 Smernice 2014/17/EÚ o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie, primárnym cieľom nebolo reflektovať konkrétny bankový produkt poskytovaný na slovenskom trhu retailových úverov.

Otázka č. 14:

Čl. VII (Odporúčanie D) – „Vykonávanie stresového testovania portfólia na nárast úrokových sadzieb a zvýšenie nezamestnanosti“:

- Týka sa táto požiadavka aj pobočiek zahraničných bánk? Článok I síce uvádza, že opatrenie je určené aj pre pobočky zahraničných bánk a neuvádza výnimky, štandardne sa ale stresové testovania vykonávajú so zreteľom na kapitál banky, pričom pobočka zahraničnej banky vlastný kapitál nemá.
- Reflektuje odporúčanie D smernicu CRD IV, resp. nariadenie CRR?

Odpoveď:

Odporúčanie vykonávať stresové testovanie celého portfólia sa vzťahuje aj na pobočky zahraničných bánk. NBS si je vedomá, že pobočky zahraničných bánk nie sú povinné vykonávať stresové testovanie v zmysle požiadaviek nariadenia CRR a smernice CRD IV. V rámci odporúčania D je účelom vykonávania stresového testovania predovšetkým posúdenie potreby úpravy stanovených interných limitov na ukazovateľ schopnosti splácať, ktorý sa vzťahuje aj na pobočky zahraničných bánk poskytujúce retailové úvery.

Metodika stresového testovania je s výnimkou ustanovenia čl. VII ods. 2 ponechaná na banky a pobočky zahraničných bánk.

Otázka č. 15:

Čl. VIII (Odporúčanie E), ods. 1 - aký je presný výklad podmienky zohľadnenia dôchodkového veku? Ako presne si máme vykladať pojem „dôchodkový vek“ a aká má byť presná metodika jeho zohľadnenia? A predovšetkým, prečo je potrebné ho zohľadňovať, keď už v súčasných postupoch pristupujeme obozretne k posudzovaniu príjmu (kde už máme zohľadnenú rezervu)?

Odpoveď:

Cieľom NBS nie je definovať konkrétnu metodiku zohľadňovania dôchodkového veku, ale poukázať na výrazný pokles príjmov v dôchodkovom veku a v prípade, že splatnosť úveru zasahuje do dôchodkového veku klienta, sa bankám odporúča túto situáciu primerane zohľadniť.

Otázka č. 16:

Kontrola príjmu a bonity klientov: NBS vo svojom odporúčaní uvažuje kontrolu príjmu a bonity v prípade predschválených limitov, teda overenie na základe informácií z bežných účtov. Otázkou je, či za alternatívu tejto kontroly je možné považovať aj informácie o vkladoch klientov na účty stavebného sporenia? Klient v prípade stavebného sporenia totiž sporí svoje tzv. „prebytočné“ finančné prostriedky, a to po uhradení ostatných nákladov.

Odpoveď:

Pri poskytnutí stavebného úveru alebo medziúveru je možné považovať pravidelné sporenie na mesačnej báze za preukázanie „čistého príjmu“. Ak teda žiadna zo splátok poskytovaného stavebného úveru alebo medziúveru nepresahuje najnižšiu z hodnôt, ktoré boli pravidelne na mesačnej báze pripisované na sporiaci účet, z hľadiska NBS je takéto overenie príjmu postačujúce.

Otázka č. 17:

Preceňovanie portfólia nehnuteľností: NBS zadefinovala povinnosť pre banky preceňovať portfólio nehnuteľností na pravidelnej báze. Otázkou je, či je možné preceňovať portfólio na štatistickej báze aj s použitím externých dostupných údajov (dáta publikované NBS, dáta zozbierané realitnými spoločnosťami)?

Odpoveď:

Podľa Článku IV, ods. 3, písm. c) sa bankám odporúča „pravidelné prehodnocovanie všetkých založených nehnuteľností (napr. pomocou štatistických modelov) s cieľom sledovať hodnotu LTV na aktuálnom portfóliu“. Štatistické modely sú uvedené iba ako príklad, navrhnutý postup (t. j. preceňovanie portfólia s použitím dát o cenách nehnuteľností publikovaných NBS) sa považuje za splnenie odporúčania.

Otázka č. 18:

Maximálna odporúčaná splatnosť v prípade úverov zabezpečených termínovanými vkladmi: Podľa odporúčania sa tieto úvery nechápu ako úvery na bývanie a teda aktuálne by mala byť odporúčaná maximálna splatnosť 9 rokov. Na druhej strane, počas diskusií k odporúčaniam boli pre úvery zabezpečené finančnými aktívami odsúhlasené isté úľavy (napr. v súvislosti overovaním schopnosti klienta splácať úver). Za dodržania podmienky, že hodnota zabezpečenia je v každom momente minimálne 100% hodnoty istiny a v tejto výške je aj zmluvne vinkulované v prospech banky, je možné aby maximálna splatnosť úveru presahovala 9 rokov (resp. 8 rokov od 1.1.2016)?

Odpoveď:

V prípade zabezpečenia úveru termínovaným vkladom, ktorého hodnota v každom momente do splatnosti úveru dosahuje minimálne 100% zo zostatkovej hodnoty istiny a minimálne v tejto výške je aj zmluvne vinkulovaná v prospech banky, je možné tento úver považovať pre účely odporúčania za zabezpečený. V prípade odporúčania E to znamená, že na takýto úver sa vzťahuje maximálna odporúčaná splatnosť 30 rokov (s možnou výnimkou v objeme 10 % nových úverov v danom kalendárnom štvrtroku).

Aktualizácia: 31. júl 2015