



Odporúčanie NBS k rizikám spojeným s vývojom na trhu retailových úverov

Pavol Jurča, Národná banka Slovenska

Vývoj na trhu retailových úverov je jedným z najvýznamnejších faktorov vplyvajúcich na stabilitu slovenského bankového sektora. Týka sa to najmä úverov na bývanie, ktorých tempo rastu bolo v predchádzajúcom období jedno z najvyšších v EÚ. Výraznejšie tiež stúpol význam refinancovania už existujúcich úverov. Pri analýze súčasného vývoja však bolo identifikované nedostatočne obozretné nastavenie parametrov poskytovania úverov v bankovom sektore. S cieľom podporiť finančnú stabilitu preto Národná banka Slovenska vydala odporúčanie NBS č. 1/2014 zo 7. októbra 2014 v oblasti politiky obozretnosti na makroúrovni k rizikám spojeným s vývojom na trhu retailových úverov. Hlavným účelom tohto odporúčania je pôsobiť preventívne proti ďalšej kumulácii týchto rizík, hoci negatívne vplyvy materializácie týchto rizík na banky a ich klientov sa ešte nestihli výraznejšie prejavíť.

TRENDY NA TRHU ÚVEROV VÝZNAMNE OVPLYVŇUJÚ BANKY, ICH KLIENTOV AJ CELÚ EKONOMIKU

Poskytovanie retailových úverov na bývanie je jedna z najvýznamnejších aktivít slovenských bánk, a to z hľadiska štruktúry ich aktív aj tvorby zisku. Retailové úvery na bývanie tvoria približne štvrtinu celkových aktív bankového sektora, samotné retailové úvery vrátane spotrebiteľských úverov a ďalších typov úverov dokonca až tretinu. Hoci úroveň zadlženosti domácností zostáva pod priemerom eurozóny, uvedený podiel úverov na bývanie na bilančnej sume bankového sektora je jedným z najvyšších v rámci krajín eurozóny. Vzhľadom na tento podiel vplyvajú trendy na trhu retailových úverov bánk výrazným spôsobom na zmeny ziskovosti bankového sektora, a to prostredníctvom zmeny úrokových marží, objemu poskytnutých úverov aj prípadných nákladov vyplývajúcich z kreditného rizika.

Vývoj na trhu retailových úverov na bývanie vrátane úverových podmienok zo strany bánk a parametrov poskytovaných úverov však má výrazný vplyv aj na samotných klientov bánk. Úver na bývanie predstavuje pre mnohých klientov najväčší finančný záväzok v živote. Prípadné riziká spojené s úverom, napr. v dôsledku straty príjmu alebo výraznejšieho zvýšenia splátky, môžu mať preto na klientov výrazný negatívny dopad.

Trendy týkajúce sa úverov retailu majú zároveň významný vplyv na makroekonomický vývoj v domácej ekonomike. Z tohto hľadiska je najdôležitejším dopad na trh nehnuteľností, ktorý je najvýznamnejším trhom aktív na Slovensku. Hlavným rizikom je, že v prípade príliš uvoľnených úverových štandardov bánk, ktoré by nedostatočne zohľadňovali riziká, by mohol nastať príliš veľký rast úverov spojený s neudržateľným zvyšovaním cien nehnuteľností. Dostupnosť retailových úverov však vplyva aj na výšku domácej spotreby, ako

aj na úroveň ekonomickej produkcie, najmä v sektore stavebníctva. Z týchto dôvodov je vývoj na trhu retailových úverov spolu s vývojom finančnej situácie domácností a s vývojom na trhu nehnuteľností jednou z najvýznamnejších oblastí pre finančnú stabilitu.

Pri hodnotení vývoja na trhu retailových úverov a pri jeho porovnaní s vývojom na tomto trhu v zahraničí, najmä v ostatných krajinách eurozóny, je potrebné zobrať do úvahy viaceré špecifiká slovenskej ekonomiky. Okrem vysokého podielu úverov na bývanie v bilanciách bánk ide najmä o vysoký podiel domácností vlastniacich nehnuteľnosť, pričom táto nehnuteľnosť zároveň predstavuje významnú časť majetku domácností, čo zvyšuje negatívny dopad prípadnej neschopnosti klientov splácať úver a následnej potreby odpredať nehnuteľnosť. Odlišný je aj historický vývoj. Výrazný rast retailových úverov v poslednom desaťročí bol podmienený najmä nízkou zadlženosťou domácností na začiatku tohto obdobia.

IDENTIFIKÁCIA RIZÍK SPOJENÝCH S AKTUÁLNYM VÝVOJOM

Vzhľadom na význam retailových úverov pre banky, klientov, finančnú stabilitu aj pre ekonomický vývoj, vystupuje do popredia potreba obozretného prístupu pri ich poskytovaní, najmä v prípade úverov na bývanie. Konkurenčný tlak na trhu úverov podporený možnosťou splatiť hypotéku v jednej banke hypotékou z inej banky bez poplatkov v čase refixácie úrokovej sadzby je možné vnímať pozitívne. Zároveň je však potrebné podrobne analyzovať parametre poskytovaných úverov a najmä skutočnosť, či v dôsledku konkurencie nedochádza k podhodnocovaniu rizík zo strany bánk. Takéto správanie, ktoré bolo možné zaznamenať na slovenskom trhu najmä v období rokov 2007 a 2008, môže podnietiť nárast systémového rizika. To v prípade negatívneho vývoja v sektore domác-



ností môže viesť k prehĺbeniu negatívneho dopadu na stabilitu slovenského finančného systému.

Jedným z najvýznamnejších rizík je skutočnosť, že pri relatívne významnej časti nových úverov na bývanie dosahuje hodnota LTV¹ úroveň 100 %. To môže viesť k zvýšenému riziku tvorby nerovnováh na trhu nehnuteľností s možnými negatívnymi dôsledkami na banky, ich klientov a ekonomiku ako celok.

Pre finančnú stabilitu je zároveň dôležité, aby banky adekvátne vyhodnocovali schopnosť retailových klientov splácať svoje záväzky voči bankám. Osobitne v období nízkych úrokových sadzieb je dôležité hodnotiť schopnosť klientov splácať úvery dostatočne konzervatívne aj vzhľadom na riziko budúceho zvýšenia úrokových sadzieb, a tým aj splátok úverov.

Jednou zo špecifických charakteristík slovenského retailového trhu v porovnaní s inými krajinami je pomerne výrazný vplyv finančných sprostredkovateľov. S týmto vývojom môže súvisieť najmä riziko zvýšeného tlaku na ďalšie uvoľňovanie úverových štandardov bánk, ktoré je potrebné detailne monitorovať.

Zvýšené riziko môžu predstavovať úvery, pri ktorých dochádza len k veľmi pomalému spláca-

niu istiny úveru. Ide najmä o úvery s neprimerane vysokou dobou splatnosti úveru, ako aj o úvery, pri ktorých banky presúvajú zataženie klienta na neskoršie obdobie. Hlavným dôvodom tohto rizika je, že klientom sa pri rastúcej zadlženosti znižuje možnosť ďalšieho predĺženia splatnosti alebo odkladu splátok v prípade finančných ťažkostí so splácaním úveru v budúcnosti.

Podrobnejší prehľad uvedených rizík identifikovaných na slovenskom trhu s retailovými úvermi je v tab. 1.

PREHĽAD ODPORÚČANÍ NÁRODNEJ BANKY SLOVENSKA

S cieľom podporiť stabilitu bankového sektora z perspektívy obozretnosti na makroúrovni a prispieť k zmierneniu vyššie uvedených rizík, ako aj zachovať zdravo fungujúci trh retailových úverov, vydala Národná banka Slovenska niekoľko odporúčaní. Zámerom Národnej banky Slovenska je predovšetkým zabezpečiť udržateľnosť úverového rastu, nie jeho obmedzenie. Opatrenia sú preto zamerané predovšetkým na podmienky poskytovania retailových úverov. Predmetom odporúčaní je najmä implementácia obozretných zásad zodpovedného poskytovania úverov do procesov a štan-

¹ Ukazovateľ LTV (loan to value) vyjadruje pomer medzi výškou úveru a hodnotou zakladanej nehnuteľnosti.

Tabuľka 1 Prehľad rizík identifikovaných na trhu retailových úverov

Riziko	Popis rizika
Vznik nerovnováh na trhu nehnuteľností	Poskytovanie úverov s hodnotou LTV blízkou alebo prevyšujúcou 100 % zvyšuje pravdepodobnosť vzniku cenových bublín na trhu nehnuteľností, keďže vlastný vklad klientov do transakcie kúpy nehnuteľnosti je nízky. Trh nehnuteľností sa tým dostáva do nerovnováhy a zvyšuje sa riziko strát pre banky.
Zvýšené vystavenie klienta aj banky voči volatilitie cien nehnuteľností	V prípade poklesu ceny nehnuteľnosti sa pri vysokej hodnote LTV banke zvyšuje strata v prípade zlyhania dlžníka. Klientovi nemusí v prípade problémov so splácaním úveru a následného predaja nehnuteľnosti stačiť výnos z tohto predaja na pokrytie celého záväzku voči banke, čím sa vystavuje exekučnému konaniu.
Nárast úrokových sadzieb a nezamestnanosti	Pokiaľ sa pri nízkych úrokových sadzbách zároveň zvyšuje podiel klientov, ktorým po vynaložení všetkých nevyhnutných výdavkov a odpočítaní splátok zostáva z ich príjmu len veľmi malá časť, môže zvýšenie úrokových sadzieb, nárast nezamestnanosti alebo dokonca ich kombinácia predstavovať výrazné riziko pre klienta aj pre banku.
Koncentrácia dlhu pri už zadlžených klientoch	Hoci celková zadlženosť slovenských domácností je v porovnaní s inými krajinami nižšia, navyšovanie objemu úverov existujúcim klientom alebo pri ich refinancovaní zvyšuje koncentráciu zadlženosti už zadlžených klientov. V súčasnosti sa pri navyšovaní objemu úverov banky spoliehajú najmä na modely založené na doterajšom splácaní úverov. Treba si však uvedomiť, že tento typ modelov sa vyvíjal pri celkovej nižšej zadlženosti klientov a v súčasnosti preto môže pri výraznejšie zadlžených klientoch podhodnocovať riziko.
Kumulácia doteraz nepodchytených rizík	Poskytovanie úverov s príliš dlhou splatnosťou a úverov s odloženými alebo rastúcimi splátkami vytvára nové riziká, ktoré neboli v domácom bankovom sektore výraznejšie prítomné. Neboli preto implementované ani v systémoch riadenia rizík a v oceňovaní úverov. Navyše ide o riziká, ktoré majú systémový rozmer, keďže výrazne zvyšujú procyklický charakter finančných cyklov a postihujú aj tie banky, ktoré tieto úvery neposkytujú.
Riziká plynúce z vystavenia bánk voči finančným sprostredkovateľom	Možným rizikom je aj výrazná previazanosť bánk a finančných sprostredkovateľov pri poskytovaní nových úverov. Snahou finančných sprostredkovateľov je úver poskytnúť, pričom nie sú vystavení možným stratám z týchto úverov. V prípade, ak sprostredkované úvery tvoria významnú časť poskytnutých úverov, zo strany sprostredkovateľov môže vznikať tlak na znižovanie úverových štandardov v banke. Takéto správanie môže predstavovať v konečnom dôsledku zvýšené riziko pre banky aj pre klientov.

Zdroj: NBS.



2 FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices, apríl 2012.

dardov bánk. Ide najmä o povinnosť vyžadovať istú mieru spolufinancovania vlastnými prostriedkami zo strany klienta pri kúpe nehnuteľnosti, zodpovednosť banky za overenie dostatočnosti príjmu klienta na schopnosť splácať úver vrátane nárastu úrokových sadziieb a obozretný prístup k poskytovaniu úverov prostredníctvom externých sietí predaja vrátane finančných sprostredkovateľov. Prehľad jednotlivých odporúčaní je v tab. 2.

Účelom odporúčaní je predovšetkým predchádzať zvyšovaniu týchto rizík ešte v čase, keď situácia nevedla k výraznejším stratám pre banky, čo je v súlade s hlavnou úlohou politiky obozretnosti na makroúrovni. V bankovom sektore zatiaľ nebolo zaznamenané výraznejšie zrýchlenie nárastu zlyhaných úverov retailu. Negatívne trendy sa neprejavili ani na trhu nehnuteľností, kde nebola identifikovaná tvorba cenových bublín ani zhoršenie dostupnosti bývania. Viaceré banky poskytujúce retailové úvery navyše disponujú vysokým objemom vlastných zdrojov nad rámec minimálnych kapitálových požiadaviek, čo zvyšuje ich odolnosť voči prípadným rizikám. Z tohto hľadiska možno

vnímať vydanie odporúčaní predovšetkým ako preventívne opatrenie štruktúrneho charakteru. Dôsledkom uvedených rizík totiž môže byť vyššia citlivosť portfólií retailových úverov v prípade nepriaznivého vývoja.

REGULÁTÓRNE PRINCÍPY PRIJATÉ NA MEDZINÁRODNEJ ÚROVNI A V ZAHRANIČÍ

Odporúčania Národnej banky Slovenska sú do veľkej miery založené na legislatívnych dokumentoch a regulatórnych princípoch, ktoré boli v nedávnom období prijaté na medzinárodnej úrovni.

Jedným z dôležitých dokumentov sú základné princípy poskytovania úverov na bývanie,² ktoré vydal Výbor pre finančnú stabilitu (Financial Stability Board, FSB) v roku 2012. Tieto zásady by sa mali v jednotlivých jurisdikciách postupne implementovať. FSB sa v tomto dokumente sústreďuje najmä na nasledujúce základné princípy:

a) Pri poskytovaní úverov by mali veritelia vychádzať z dôkladného hodnotenia príjmu klienta a jeho variability v čase.

Tabuľka 2 Zjednodušený prehľad jednotlivých odporúčaní

Odporúčanie	Popis odporúčania
Dodržiavanie limitov týkajúcich sa hodnoty LTV pri nových úveroch na bývanie	Podiel nových úverov s LTV medzi 90 % a 100 % by sa mal do roku 2017 postupne znižovať z 25 % na 10 %. Hodnota LTV by pri žiadnom úvere nemala presiahnuť 100 %. Banky by mali zachovávať obozretný prístup pri ocenení založenej nehnuteľnosti.
Stanovenie a dodržiavanie vnútorného limitu na ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver	Interný systém banky by mal obsahovať záväzný limit na interný ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver. Banky by mali vyžadovať predloženie dokladov o príjme klienta a overovať ich z nezávislých interných alebo externých zdrojov.
Zachovanie limitu na ukazovateľ schopnosti klienta splácať úver aj v prípade nepriaznivých podmienok	Interný limit na schopnosť klienta splácať úver by mal zostať zachovaný aj pri predpoklade nárastu úrokových sadziieb o 2 percentuálne body a pri predpoklade najdlhšej odporúčanej doby do splatnosti.
Vykonávanie stresového testovania portfólia na nárast sadziieb a zvýšenie nezamestnanosti	Banka by mala vykonávať stresové testovanie portfólia na nárast úrokových sadziieb a na zvýšenie nezamestnanosti. Výsledky by sa mali zohľadňovať pri úprave interných limitov na schopnosť klientov splácať úver.
Neposkytovanie retailových úverov s dlhou dobou splatnosti a s presunom zaťaženia klienta na neskoršie obdobie	Pri úveroch založených nehnuteľnosťou, medziúveroch a stavebných úveroch by splatnosť nemala presiahnuť 30 rokov (s výnimkou 10 % nových úverov). Pri ostatných úveroch by splatnosť nemala presiahnuť 9 rokov v období od 1. marca 2015 do 31. decembra 2015, resp. 8 rokov v období od 1. januára 2016. Banky by nemali poskytovať úvery, pri ktorých je v čase poskytnutia dohodnutý (čiastočný) odklad splátok úroku alebo istiny, postupne sa zvyšujúce splátky alebo dočasné zníženie úroku.
Zachovávanie obozretného prístupu pri refinancovaní úverov spojenom s významným navýšením istiny	Pri refinancovaní úverov spojenom s navýšením istiny o viac ako 2 000 € alebo 5 % by banky mali dodržiavať limity na LTV a najdlhšiu splatnosť, vyžadovať doklady o príjme a overiť interný limit na ukazovateľ schopnosti klienta splácať
Zachovávanie obozretného prístupu k poskytovaniu úverov prostredníctvom sprostredkovateľov	Banky by mali samostatne monitorovať, posudzovať a riadiť kreditné riziko z úverov poskytnutých prostredníctvom finančných sprostredkovateľov vrátane dodržiavania uvedených odporúčaní. Podiel týchto úverov by mali udržiavať na takej úrovni, aby neboli vystavené tlaku na zmierňovanie úverových podmienok.

Zdroj: NBS.

Poznámka: Popis jednotlivých odporúčaní v tejto tabuľke je zjednodušený. Plné znenie odporúčaní je uvedené vo Vestníku NBS a obsahuje podrobnejšiu metodikú a viaceré výnimky.



b) Veritelia by mali vhodným spôsobom posudzovať schopnosť dlžníkov splácať úvery, a to bez nutnosti realizácie kolaterálu a aj v prípade nepriaznivého ekonomického vývoja (napr. nárastu úrokových sadzieb).

c) Veritelia by mali mať obozretne nastavenú politiku týkajúcu sa limitov na LTV a oceňovanie nehnuteľností.

Na tieto princípy FSB nadväzuje dokument Európskeho orgánu pre bankovníctvo (European Banking Authority, EBA) zverejnený v roku 2013.³ V rámci tohto dokumentu ich EBA ďalej rozvíja, a to prostredníctvom 17 nezáväzných odporúčaní adresovaných orgánom dohľadu a bankám.

Európska únia prijala a ďalej rozvinula základné princípy FSB v rámci smernice o úveroch na bývanie,⁴ ktorá bola zverejnená v Úradnom vestníku EÚ dňa 28. februára 2014. Členské štáty majú povinnosť transponovať túto smernicu do 21. marca 2016, v záujme finančnej stability je však vhodné zaviesť niektoré princípy čím skôr. Okrem základných princíпов FSB smernica obsahuje ustanovenia o cezhraničných aspektoch poskytovania úverov v EÚ, činnosti sprostredkovateľov a ich odmeňovania, informovania klienta, najmä prostredníctvom štandardizovaného formulára ESIS, reklamy, výpočtu RPMN a ďalšie.

Z hľadiska prijatých odporúčaní je podstatná najmä skutočnosť, že smernica zavádza povinnosť posudzovať bonitu klienta, ktorá sa nesmie zakladať na hodnote zabezpečenia úveru, a to aj v prípade významného zvýšenia úveru. Členské štáty by mali mať možnosť stanoviť pravidlá posúdenia bonity klienta, napr. prostredníctvom LTV a LTI⁵ limitov. Zároveň je potrebné zabezpečiť, aby sprostredkovatelia konali vo výhradnom záujme spotrebiteľov a aby transparentne oboznamovali klientov so škálou produktov a veriteľov, s ktorými spolupracujú, a s províziami, ktoré inkasujú.

Odporúčanie, aby členské štáty mali možnosť stanoviť LTV a LTI limity, obsahuje dokument ESRB.⁶ V tomto dokumente ESRB zároveň odporúča, aby členské štáty zabezpečili pravidelný monitoring hodnôt ukazovateľov LTV a LTI.

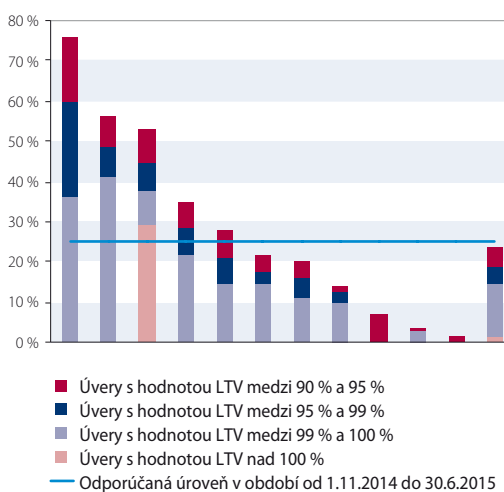
Okrem iniciatív na medzinárodnej úrovni pristúpili k regulácii limitov na hodnoty ukazovateľov LTV a LTI aj viaceré štáty. Z krajín západnej Európy prijala tieto opatrenia napr. Holandsko, Nórsko, Švédsko a Taliansko, zo susedných krajín Poľsko a Maďarsko.

DOPAD ODPORÚČANÍ NA TRH RETAILOVÝCH ÚVEROV

V prípade niektorých odporúčaní je väčšina bánk už v súčasnosti v zhode s princípmi stanovenými v týchto odporúčaníach a ich účelom je predovšetkým zachovať aktuálnu situáciu bez ďalšieho uvoľňovania parametrov poskytovania úverov, ktoré by mohli viesť ku kumulácii rizík. Na druhej strane, viaceré odporúčania by mali viesť k úprave úverových štandardov vo väčšom počte bánk. Ide najmä o tieto odporúčania:

- Odporúčanie týkajúce sa limitov na LTV sa bude na začiatku týkať iba niektorých vybraných bánk. Ako však ukazuje graf 1, nemalo by výraznejšie

Graf 1 Podiel nových úverov na bývanie s hodnotou LTV > 90 % a ich štruktúra podľa výšky LTV



Zdroj: NBS.

Poznámka. Údaje sú za obdobie druhého štvrťroka 2014.

ovplyvniť trh ako celok, keďže stanovený podiel úverov s LTV nad 90 % vo výške 25 % približne zodpovedá trhovej situácii v druhom štvrťroku 2014. Postupné sprísňovanie tohto limitu na hodnotu 10 % v roku 2017 by však postupne malo viesť aj k obozretnejšiemu poskytovaniu úverov zo strany ostatných bánk.

- Druhou požiadavkou s potenciálne najvýznamnejším dopadom je odporúčanie neposkytovať úvery klientom, ktorí by ani pri maximálnej odporúčanej dobe splatnosti neboli schopní splácať úver pri prípadnom náraste úrokových sadzieb. Toto odporúčanie môže viesť k zníženiu objemu poskytovaných úverov tým klientom, ktorí nemajú dostatočnú kapacitu splácať aj potenciálne zvýšenú splátku pri náraste sadzieb. Odporúčania by však mali prispieť k celkovo zdravšiemu a udržateľnému rastu úverov.

Banky, ktoré sa v súčasnosti pri refinancovaní úverov spojených s významným navýšením istiny spoliehajú len na údaje o doterajšej platobnej disciplíne klienta, by mali pri tomto refinancovaní hodnotiť aj aktuálny príjem klienta a jeho schopnosť splácať navýšený úver, čo väčšina bánk v súčasnosti nerobí.

Viaceré banky, ktoré majú v súčasnosti vysoký podiel úverov poskytnutých prostredníctvom finančných sprostredkovateľov, by sa mali snažiť tento podiel obmedziť a obozretne riadiť s tým súvisiace riziká.

Odporúčania obmedzujúce poskytovanie úverov s neštandardnými podmienkami, najmä pri úveroch na bývanie s príliš dlhou splatnosťou a odkladom zaťaženia klienta na neskoršie obdobie, by nemali mať na trh úverov výrazný dopad. V súčasnosti je podiel týchto úverov nízky a cieľom odporúčaní je najmä predísť nárastu tohto podielu v budúcnosti. Na druhej strane výraznejší dopad môže mať odporúčanie týkajúce sa maximálnej splatnosti pri nezabezpečených úveroch, ktoré by sa do roku 2016 malo postupne znížiť na osem rokov.

- 3 Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending, June 2013.
- 4 Smernica Európskeho parlamentu a Rady č. 2014/17/EÚ zo 4. februára 2014 o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a 2013/36/EÚ a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.
- 5 Ukazovateľ LTI (loan to income) vyjadruje pomer medzi výškou úveru a príjmom, resp. úverovými splátkami.
- 6 The ESRB Handbook on Operationalising Macro-prudential Policy in the Banking Sector, 2013.