

Prísnejšie pravidlá pri úveroch

(25.06.2018; Televízna stanica TA 3; Ekonomika; 16.30; por. 3/3; - / Marek Mašura)

Marek Mašura, moderátor:

"Mnohí klienti bánk môžu mať problém získať hypotéku. Od budúceho týždňa totiž sprísnia **banky** pravidlá pre žiadateľov o úver. Peniaze požičajú najviac na 90 percent hodnoty nehnuteľnosti. Zvyšok musí klient doložiť z vlastných zdrojov. Žiadateľ o pôžičku musí mať zároveň väčšiu finančnú rezervu ako doteraz, a od 1. júla začne platiť aj tzv. dlhový strop."

Redaktorka:

"Keď požiadate o pôžičku, **banka** bude prísne posudzovať vašu finančnú situáciu, teda to, aký máte dlh. Od 1. júla nesmie presiahnuť osemnásobok vášho ročného čistého platu. V opačnom prípade úver nedostanete. A to ešte nie je všetko. Od budúceho týždňa **banky** obmedzia 90-percentné hypotéky. Ak si teda klient bude chcieť požičať na byt v hodnote napríklad 50-tisíc eur, s najväčšou pravdepodobnosťou bude musieť doložiť 20 percent z vlastných zdrojov, v tomto prípade 10-tisíc eur. S prísnejšími pravidlami pri úveroch prišla **Národná banka**. Nepáčilo sa jej, že dlhy Slovákov rýchlo rastú, a nechcela, aby sa jej situácia vymkla spod kontroly."

Marek Mašura:

"O prísnejších pravidlách pre žiadateľov o úver, ktoré začnú platiť od budúceho týždňa, som sa dnes rozprával už s odborníkom na financie Ľuboslavom Kačalkom. Teraz dostane priestor Štefan Rychtárik, risk analytik **Národnej banky**, ktorý si takisto našiel čas na rozhovor u nás v štúdiu. Prajem príjemný dobrý deň. Ďakujem veľmi pekne, že ste si našli čas."

Štefan Rychtárik, risk analytik **NBS**, (host' v štúdiu):

"Dobrý deň. Ďakujem pekne aj ja."

Marek Mašura:

"Tak ako prvý dnešný rozhovor, aj tento začnem dôvodmi, prečo **Národná banka** prichádza s týmito obmedzeniami. Niečo sme už naznačili v príspevku pred chvíľou, ale poďme si to pozrieť na grafoch. Pripravil som dva grafy z aktuálnej správy o finančnej stabilite, ktorú **Národná banka** vypracovala. Na tom prvom môžeme vidieť, že dlhy Slovákov pomerne rýchlo rastú. A nech sa páči, pán Rychtárik, máte priestor na komentovanie tohto vývoja."

Štefan Rychtárik:

"Ďakujem pekne. Toto je prvá dôležitá informácia, myslím, že sme už viackrát hovorili o tom, že úvery na Slovensku rastú veľmi rýchlo, že rastú najrýchlejšie, na tomto grafe vidíme takú súmerný pohľad. Ide o to, že úvery, ktoré **banky** poskytli slovenským domácnostiam, nerastú rýchlejšie len dnes, alebo minulý rok, je to už niekoľko rokov, a keď to zrátame za posledných šesť rokov, vidíme obrovský odskok medzi Slovenskom a ostatnými krajinami, takže ak hovoríme o rýchlom raste úverov, je to naozaj veľmi rýchly rast úverov, ktorý už dlhšie trvá. Ak sa pozrieme na druhý graf, ktorý je teraz zobrazený, vidíme tak dôsledky tohto rýchleho rastu. Takže najprv upozorním na čiernu čiaru, čierna čiara je zadlženosť slovenských domácností. Ak ju porovnáme s modrou čiarou, čo je zadlženosť domácností v priemere strednej a východnej Európy, vidíme, že Slovensko sa pohlo od roku 2007, alebo 8 z relatívne najnižších pozícií medzi najvyššie. To znamená, že voči krajinám, s ktorými sa porovnáваме, Česko, Poľsko, pobaltské krajiny, sme jednoducho už najzadlženejšia ekonomika, čo sa týka domácností. A toto všetko samozrejme sú dôvody na to, aby **Národná banka** niečo urobila, nie je to iba **Národná banka**, na tieto riziká upozorňujeme, vidíme tu správy medzinárodných inštitúcií, dokonca **Európskej centrálnej banky**, **ratingových** agentúr, takže je to téma, ktorá si zaslúžila pozornosť už, dá sa povedať, všade."

Marek Mašura:

"Toľko k dôvodom, prečo od 1. júla začnú platiť nové, a dovoľm si povedať, ďalšie obmedzenia pre žiadateľov o úver. Spomínali sme tri obmedzenia. Obmedzenie 80-percentných a 90-percentných hypoték, tzv. dlhový, alebo úverový strop, a potom väčšia finančná rezerva pre žiadateľov o úver. Skúsme povedať, ktoré z týchto troch opatrení je podľa vás také najvýznamnejšie v boji s tým rastúcim zadlžením Slovákov."

Štefan Rychtárik:

"Treba povedať, že každé z týchto sprísnení má svoje vlastné charakteristiky. Voči tomu, čo sme videli na grafe, voči tej vysokej zadlženosti, môžeme začať tým dlhovým stropom. Ten dlhový strop sme párkrát už vysvetľovali, v podstate ide o to, že žiadateľ o úver predstaví svoj čistý príjem, ak sa žiada o úver na bývanie, spravidla sú to manželia, tento ich čistý príjem sa vynásobí dvanástimi, aby to bol ročný príjem, a potom sa tam aplikuje koeficient 8, čím vznikne ten povestný osemnásobok ročného príjmu žiadateľov, a toto je

vlastne ich maximálny úver. To znamená, že v prípade typickej priemernej slovenskej domácnosti, s priemernou mesačnou mzdou okolo tisíc euro, nám vychádza nejaký maximálny úver zhruba 140- až 150-tisíc euro."

Marek Mašura:

"Prečo práve toto opatrenie je také významné v zastavení toho rastúceho zadlženia Slovákov?"

Štefan Rychtárik:

"Treba povedať, že zadlženosť Slovákov zrejme bude rásť aj v budúcnosti..."

Marek Mašura:

"Alebo spomalenie toho zadlženia."

Štefan Rychtárik:

"Presne tak, bavíme sa o spomalení zadlženia, a toto je veľmi dôležitý cieľ, všetci poznáme, že v živote sa striedajú dobré a zlé časy, je to ako v rozprávkach, je to ako v ekonomike rovnako..."

Marek Mašura:

"Alebo aj v Biblii."

Štefan Rychtárik:

"Máte pravdu. Dôležité je to, že dneska žijeme veľmi dobré časy, vidíme to na veľmi dobrom vývoji na trhu práce, počúvame o nových investoroch prichádzajúcich na Slovensko, veľmi pravidelne, tieto časy nebudú dobré vždy, a treba sa pripraviť, treba sa pozrieť na tie veci dlhodobejšie, a **Národná banka** sa snaží zabrániť situácii, aby pri tých zlých časoch bola ekonomika zraniteľná, hovoríme o **bankách**, hovoríme o domácnostiach, aj ekonomike ako celku. A ak si pamätáte ten druhý graf, na ktorom krajiny periférie **eurozóny** boli veľmi vysoko, znamená to, že tieto krajiny ako Írsko, Grécko, Portugalsko, Španielsko zasiahla finančná kríza vo veľmi vysokej zadlženosti, a tým pádom ich cesta naspäť do normálneho stavu bola oveľa dlhšia a bolestivejšia."

Marek Mašura:

"Vráťme sa na Slovensko. Ako sme spomínali, jedno z tých opatrení je, že od 1. júla nesmie presiahnuť dlhový strop, alebo dlhy, osemnásobok ročného čistého platu žiadateľa o úver, ale vy ste urobili jednu takú výnimku v prípade tohto opatrenia, vyšli ste v ústrety, takpovediac, mladým ľuďom, na ktorých tie pravidlá nie sú až také prísne. Tak povedzme si o tom trochu viac, aký je rozdiel oproti bežným žiadateľom o úver, a prečo ste vlastne s touto výnimkou prišli."

Štefan Rychtárik:

"Existuje tu výnimka, úverový strop pre mladých ľudí nie je osem a koniec, ale existuje výnimka, že isté percento mladých, ktorí sú definovaní ako do 35 rokov, s istým príjmom, môže mať tento úverový strop až vo výške deväť. To znamená, že umožňuje sa istej skupine vekovej, príjmovej ísť do vyššieho úveru."

Marek Mašura:

"Tu vás trochu preruším. Skúsme to povedať na konkrétnom príklade, o koľko môže bežný žiadateľ požiadať a o koľko teda mladý človek."

Štefan Rychtárik:

"Áno, ak sme si hovorili ten príklad na začiatku, že pri priemernej mzde okolo tisíc euro, ten manželský pár skončí na úvere, maximálnom úvere, povedzme, 146-, alebo 150-tisíc, a ak by sme tam aplikovali túto výnimku pre mladých, dokáže to byť o 15-, alebo 20-tisíc euro viacej na tento manželský pár."

Marek Mašura:

"To nie je veľký rozdiel."

Štefan Rychtárik:

"No, ja si myslím, že 15-, 20-tisíc euro rozdiel pri dnešných cenách nehnuteľností, je, povedzme, rozdiel 15 metrov štvorcových. Takže to je jedna izba navyše."

Marek Mašura:

"Takže toto opatrenie navyše považujete za dôležité, že ste ho zaviedli. Ale zaujíma ma prečo, prečo ste práve mladým ľuďom vyšli v ústrety, keďže tá výnimka prišla, takpovediac, na poslednú chvíľu."

Štefan Rychtárik:

"Tá výnimka samozrejme vyplynula z nejakých rokovaní, vždy sa hľadá nejaký kompromis, vždy sa hľadá ako keby rovnováha medzi cieľom, ktorým je finančná stabilita, to je ten dlhodobý pohľad na dobré a zlé časy, a medzi cieľom ktorý majú nie **Národná banka**, ale, povedzme, ministerstvo financií, **banky** a klienti, aby existoval dostupný nástroj na zabezpečenie dôstojného bývania."

Marek Mašura:

"Podme k tomu druhému opatreniu, obmedzili ste 80-percentné a 90-percentné hypotéky. Povedzme si o tom viac."

Štefan Rychtárik:

"Áno. Vlastne od budúceho týždňa v princípe už nebudú poskytované hypotéky z LTV, to znamená s podielom úveru na hodnote zabezpečenia vo viac ako 90 percent..."

Marek Mašura:

"Čiže 100-percentným hypotékam je koniec?"

Štefan Rychtárik:

"Dá sa povedať, že áno. Zároveň treba povedať, a to je veľmi dôležité, že už dnes tie 100-percentné hypotéky nie sú populárne, len minimum, bavíme sa o jednotkách percent nových úverov sa poskytuje vo viac ako 90, čiže väčšina klientov, či mladých, alebo iných, už dnes prichádza do **banky** s istými úsporami, ktoré kombinuje s úverom, ktorý mu **banka** poskytne. Preto to zrušenie tých 100-percentných hypoték nie je nejakým spôsobom veľký zásah do trhu, lebo nadväzuje to na dnešnú realitu."

Marek Mašura:

"Ale odborníci ma upozornili, že aj k tým 90-percentným hypotékam sa ťažšie dostanú žiadatelia o úver ako, povedzme, doteraz."

Štefan Rychtárik:

"Iste. Treba mať svojich 10 percent nasporených..."

Marek Mašura:

"Minimálne."

Štefan Rychtárik:

"Minimálne..."

Marek Mašura:

"Alebo 20."

Štefan Rychtárik:

"Môže byť, samozrejme, pretože limituje sa aj objem úverov nad 80 percent, takže isté percento tej sumy, ktorú chceme investovať, resp. nehnuteľnosti, ktorú chceme kúpiť, treba mať nasporených, a samozrejme nie je vždy možné vyjsť všetkým v ústrety, takže starší klienti sa môžu sťažovať, že im nevychádza splatnosť úveru, pretože už majú 50 rokov, a jednoducho nemôžu dostať úver na 30 rokov, majú vyššiu splátku, a samozrejme mladší klienti, ktorí majú možnosť splácať úver 30 rokov, zase majú nevýhodu v tom, že nemajú nasporené. Takže ten úver je vždy výhodný, menej výhodný pre jedného, pre druhého, ak sa bavíme o LTV, čiže obmedzení stopercentných hypoték, samozrejme, že sa to logicky dotkne viac klientov, ktorí nemajú úspory. Ale tu treba zdôrazniť aj to, že cieľom **Národnej banky** je ten dlhodobý pohľad na ekonomiku, na dobré a zlé časy, nerieši sa to, že kto konkrétne aký úver dostane."

Marek Mašura:

"Pán Rychtárik, v tejto chvíli čas na náš rozhovor, bohužiaľ, vypršal. To tretie opatrenie sme dneska už rozobrali s iným hosťom. Bohužiaľ, nezostal na neho čas, ale ďakujem veľmi pekne, že ste si našli čas a zhodnotili aktuálnu tému."

Štefan Rychtárik:

"Ďakujem pekne."