

22. november 2018

Úverové hody na Slovensku

Analytický pohľad na zadĺženie domácností

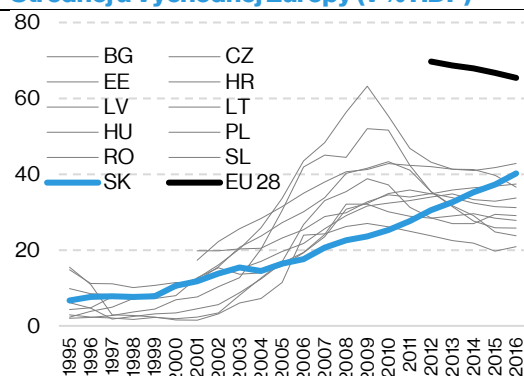
Michal Habrman

Zadĺženie slovenských domácností rastie najprudším tempom v celej EÚ a je druhé najvyššie medzi krajinami Strednej a Východnej Európy. Sčasti je vysvetlené silnými demografickými a makroekonomickými fundamentmi ako je najmä nárast populácie tridsiatnikov a dynamika príjmov prevyšujúca rast HDP. Časť nárastu však zostáva nevysvetlená a v prípade pokračovania tohto trendu sa môžu začať kumulovať riziká, ktoré sa už Národná banka Slovenska snaží svojou reguláciou zmierniť. Z pohľadu verejných politík by k zmierneniu potenciálnych nerovnováh pomohol aj rozvinutejší trh s dotovaným nájomným bývaním. Skrátenie procesov pri stavebnom konaní by tiež pomohlo tlmieť cenové šoky vznikajúce pri oneskorenej reakcii novej výstavby na dopyt po bytoch.

Z dna na vrchol rebríčka

Zadĺženie slovenských domácností prudko rastie. V roku 2016 dosiahli celkové záväzky domácností 40 % HDP.¹ To je po Estónsku druhý najvyšší pomer v rámci krajín Strednej a Východnej Európy, no až 19. v rámci EÚ. Pred desiatimi rokmi bol tento pomer polovičný a najnižší v celej EÚ. Viaceré domáce i zahraničné inštitúcie preto začínajú zadĺženosť slovenských domácností označovať za potenciálne riziko, ak sa uvedený trend nespomalí. Hoci medzinárodné porovnanie ukazuje, že posun v rebríčku je spôsobený najmä prasknutím predkrízovej bubliny v niektorých krajinách regiónu (graf 1) a nárast dlhu je ťahaný úvermi na bývanie s relatívne nízkym rizikom nesplácania (graf 2), dôvody na obavy môžu byť oprávnené. Očakávaný nárast nesplácaných úverov v krízach oveľa viac zasiahne ekonomiky s vysokou úrovňou zadĺženia a môže tak prehĺbiť jej negatívne dosahy.

Graf 1: Záväzky domácností v krajinách Strednej a Východnej Európy (v % HDP)



Zdroj: IFP, Eurostat

Graf 2: Štruktúra záväzkov domácností (v mil. eur)



Zdroj: IFP, Eurostat, NBS

Zvyšujúci sa dlh domácností mierne predbieha fundamenty slovenskej ekonomiky (graf 3)². Prudký rast je sčasti hnaný mladou generáciou riešiacou vlastné bývanie a sčasti pozitívnym makroekonomickým vývojom, najmä rozdielom medzi dynamikou príjmov zamestnancov a rastu HDP. Podľa odhadov IFP zadĺženie domácností v posledných

¹ Z toho úvery 37 % HDP a ostatné záväzky (najmä časový nesúlad medzi aktuálnym a bežným vyjadrením pri platení daní a odvodov) 3 % HDP.

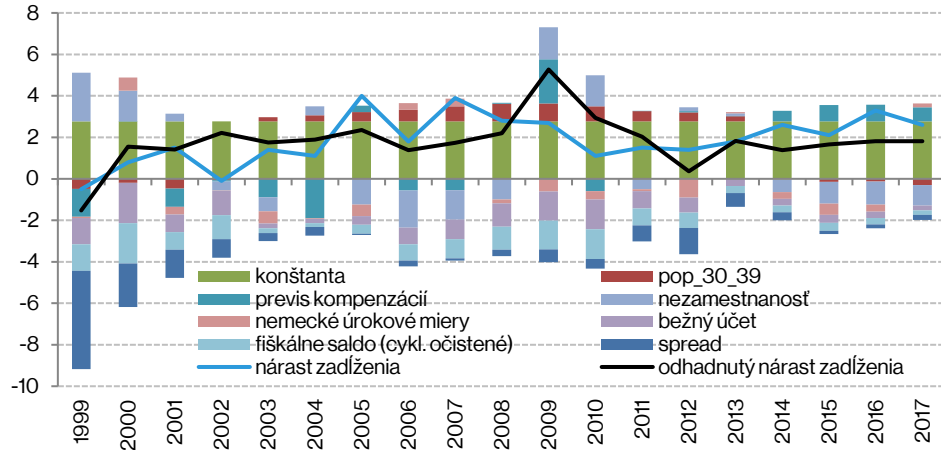
² V dekáde pred krízou naopak zadĺženie rástlo pomalšie než fundamenty ekonomiky.

Rastúce zadĺženie po kríze predbieha fundamenty



rokoch mierne predbieha dynamiku týchto relevantných faktorov (Box 1) a na úverovom trhu sa v prípade pokračovania tohto trendu môže začať kumulovať nerovnováha.

Graf 3: Príspevky k rovnovážnemu rastu zadĺženia domácností na Slovensku (v p. b. ako podiel zadĺženia domácností na HDP)

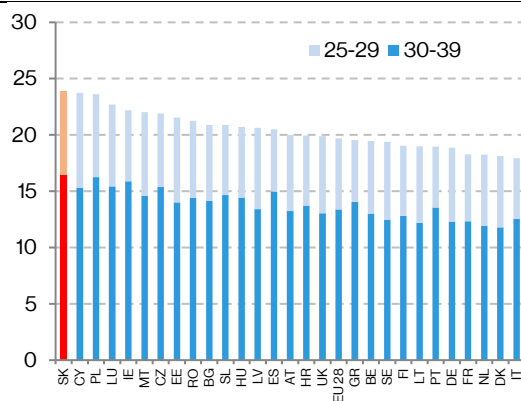


Zdroj: IFP

Pozn.: Príspevky jednotlivých faktorov sú odhadnuté z panelového odhadu s náhodnými efektmi (rovnicia 2 v boxe)

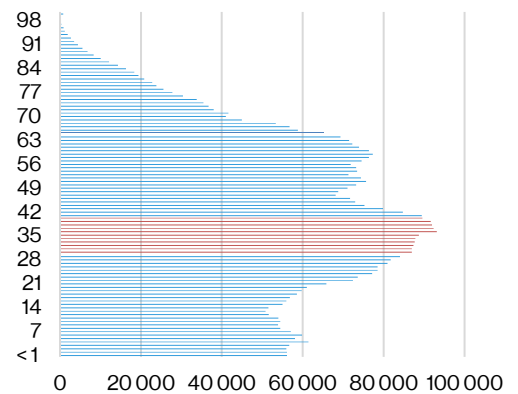
Silná generácia tzv. Husákových detí a historický deficit nehnuteľností objektívne generujú silný dopyt po nových nehnuteľnostiach. Slovensko má v celej EÚ najvyšší podiel mladých ľudí vo veku, kedy už riešia svoje vlastné bývanie (graf 4). Taktiež patrí medzi krajiny, kde najviac mladých ľudí býva so svojimi rodičmi (graf 6), čo vedie k preplneným domácnostiam, kde na jednu osobu pripadá iba 1,1 miestnosti (graf 7). Hoci podiel tridsiatnikov v posledných rokoch už klesá, na silný dopyt po nehnuteľnostiach pravdepodobne ešte stále tlačí veková kohorta štyridsiatnikov (graf 5). To však vysvetľuje nerovnovážny rast zadĺženia iba sčasti a zvýšená obozretnosť tvorcov politik je namieste. Pred krízou patrili ku krajinám s najvyšším podielom mladých ľudí vo vekovej kohorte 25-39 práve Španielsko a Írsko, ktoré zažili najväčšiu bublinu na trhu nehnuteľností.

Graf 4: Podiel vybraných vekových kohort na celkovej populácii (v %)



Zdroj: IFP, Eurostat

Graf 5: Počet obyvateľov Slovenska podľa veku (v tis.; k 1.1.2016)

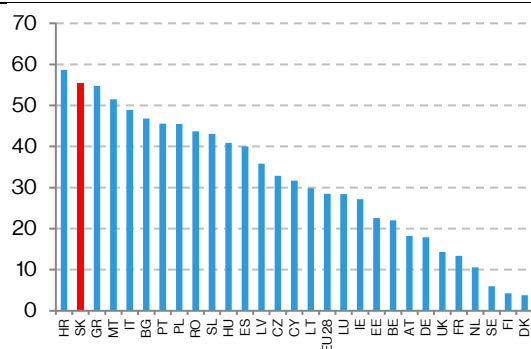


Zdroj: IFP, Eurostat

Pozn.: Veková kohorta 30-39 označená červenou

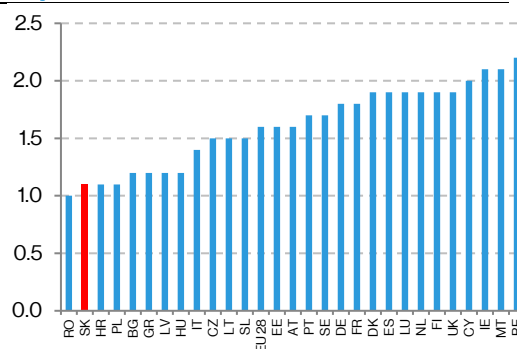
Demografia a nedostatok bytov veľí k novej výstavbe a zadĺžovaniu

Graf 6: Podiel mladých ľudí bývajúcich v domácnosti s rodičmi (25-34, v %)



Zdroj: IFP, Eurostat

Graf 7: Počet izieb na jedného obyvateľa domácnosti



Zdroj: IFP, Eurostat

Dynamika príjmov vytvára priestor pre nárast zadĺženia domácností

Previs kompenzácií nad HDP je najdôležitejším ekonomickým faktorom ovplyvňujúcim dynamiku zadĺženia domácností. V porovnaní s mierou nezamestnanosti lepšie kopíruje kúpyschopnosť obyvateľstva. Domácnosti sa rozhodujú na základe očakávaní o svojich príjmoch, ktoré môžu rásť rýchlejšie ako HDP. V dôsledku toho môže aj rovnovážny dlh domácností predbiehať dynamiku HDP. Tento previs súvisí so štruktúrou pokrizového vývoja ekonomiky ukotvenom na dynamickejšom poklese nezamestnanosti (t. j. Okunov vzťah³ je silnejší než pred krízou). V predkrízovom období bol vývoj ekonomiky založený skôr na raste produktivity, čo tlmilo indikátor zadĺženia domácností.

BOX 1: Odhad faktorov úverového zadĺženia domácností

Rovnovážny nárast úverového zadĺženia domácností⁴ je odhadnutý pomocou **modelov s fixnými i náhodnými efektmi**. Panel tvoria všetky krajiny EÚ okrem Estónska za obdobie 1998 – 2016. Finálne odhady zohľadňujú demografiu, vlastníctvo nehnuteľností, reguláciu úverového trhu a viaceré makroekonomické ukazovatele.

Rast populácie vo veku 30-39 rokov sa ukazuje ako nezanedbateľný faktor vývoja zadĺženia domácností. Sú to najmä tridsiatnici, ktorí v súlade so životným cyklom čerpajú nové hypotekárne úvery. Aj podľa Prieskumu finančného bohatstva a spotreby domácností sú najviac zadĺženou vekovou kategóriou ľudia vo veku 35-44 rokov (ECB, 2016), ktorí držia vysokú nesplatenú istinu úverov na bývanie.

Previs dynamiky kompenzácií nad rastom HDP vysvetľuje prečo môže mať rovnovážny rast dlhu domácností vyššiu dynamiku ako HDP. Domácnosti robia svoje rozhodnutia na základe vývoja a perspektív vlastného príjmu, kým zadĺženosť domácností meria zadĺženie voči HDP.

Úroková miera môže pôsobiť na rast zadĺženia dvojakým spôsobom. Vyššia úroková miera na jednej strane odrádza od zadlžovania, no na druhej strane je kladne skorelovaná s hospodárskou expanziou a pozitívnym ekonomickým sentimentom podporujúcim navyšovanie dlhu. Vo výsledkoch sa ako oveľa významnejší ukazuje druhý faktor. V našich odhadoch využívame úrokovú mieru Nemecka ako benchmarkovú sadzbu pre všetky krajiny EÚ.

Spread zohľadňuje rizikovosť požíčavania v danej krajine a v danom čase. Takže periférne krajiny Európskej únie, rovnako ako chudobné ekonomiky na začiatku konvergenie s neistými vyhliadkami by mali byť pre svoju rizikovosť penalizované opatrnejším a pomalším rastom zadĺženia. Empirické výsledky tento vzťah potvrdzujú. Vzhľadom na nedostupnosť dostatočne

³ Okunov zákon vyjadruje empirický vzťah medzi vývojom nezamestnanosti a rastom HDP. Po kríze sledujeme vo viacerých európskych ekonomikách vrátane Slovenska oveľa tesnejšiu závislosť medzi nezamestnanosťou a ekonomickým rastom. To síce znamená pomalší rast produktivity práce, ale na druhej strane dynamickejší rast zamestnanosti a miezd. Dynamika kompenzácií na Slovensku dokonca prevyšuje rast HDP a vo väzbe na zadĺženie domácností tento previs spôsobuje prudší nárast zadĺženia vyjadreného ako percento HDP.

⁴ Vysvetľujeme nárast úverov domácností ako percenta HDP (*loans*), nie celkovej zadĺženosti (*liabilities*), keďže tá obsahuje aj iné záväzky nesúvisiace s poskytovaním úverov.



dlhých časových radov bola pre úrokovú sadzbu ako aj spready ako proxy využitá úroková sadzba na štátne dlhopisy (ktoré predstavujú bezpečný dlhový nástroj, od ktorého sadzieb sa odvodzujú aj sadzby na hypotéky).

Zmena v **miere nezamestnanosti** kontroluje o vývoj ekonomického cyklu. Prudké spomalenie, resp. pokles ekonomiky nebýva plne reflektovaný v dynamike dlhu domácností, ktorý je na rozdiel od HDP stavová veličina. Alternatívne k miere nezamestnanosti bola testovaná aj zmena v produkčnej medzere, ale lepšia výpovedná hodnota sa ukázala pri miere nezamestnanosti. Spôsobené je to pravdepodobne nedokonale odhadnutými produkčnými medzerami (najmä pre aktuálny ekonomický cyklus).

Saldo bežného účtu platobnej bilancie zachytáva úverovú expanziu hnanú finančnými tokmi (Lane a McQuade, 2014), čo bol prípad napr. južanských európskych štátov pred krízou.

Saldo verejných financií by malo zachytiť prípadný vytlačací efekt verejného zadlženia na súkromný dlh a má podľa očakávania kladné znamienko.

Miera liberalizácie/regulácie úverového trhu zachytáva európske liberalizačné trendy pred finančnou krízou a sprísnenú reguláciu následne. V odhadoch je liberalizácia úverového trhu reprezentovaná indikátorom regulácie úverov z Indexu ekonomickej slobody sveta od Fraserovho inštitútu (1 až 10, pričom 10 predstavuje najviac liberalizovaný trh). Na odhad zadlženia domácností ho prvýkrát navrhli Lane a McQuade (2014).

Vlastníctvo nehnuteľností by malo teoreticky ovplyvňovať mieru zadlženia vzhľadom na fakt, že domácností svoje bývanie uspokojujú prostredníctvom kúpy nehnuteľnosti a teda hromadením dlhu namiesto pravidelných platieb za nájom. Pre rast zadlženia sa však miera vlastníctva nehnuteľností ukazuje empiricky ako nevýznamná, a to aj jej úroveň, aj jej zmena.

Tab.1: Panelové odhady determinantov zadlženia domácností

	(1)	(2)
populácia 30-39	28,27*	31,24***
(rast v %.)	(0,097)	(0,003)
previs kompenzácií nad HDP	34,56**	35,60***
	(0,011)	(0,006)
miera nezamestnanosti	0,679**	0,620**
(nárast v p. b.)	(0,035)	(0,025)
HDP	-7,215	-7,895
(rast v %)	(0,384)	(0,301)
úroková miera (DE)	0,681***	0,810***
(nárast v p. b.)	(0,007)	(0,001)
spread	-0,464***	-0,416***
	(0,007)	(0,001)
saldo bežného účtu	-0,342***	-0,268***
	(0,000)	(0,000)
saldo verejných financií	0,227***	0,180**
	(0,009)	(0,020)
index liberalizácie úver. trhu	0,0479	0,071
	(0,911)	(0,812)
vlastníctvo nehnuteľností	0,0509	0,11
(nárast v p. b.)	(0,600)	(0,234)
konštanta	2,859***	2,765***
	(0,000)	(0,000)
pozorovania	390	390
R ²	0,47	0,47
fixné efekty	áno	nie

Zdroj: IFP

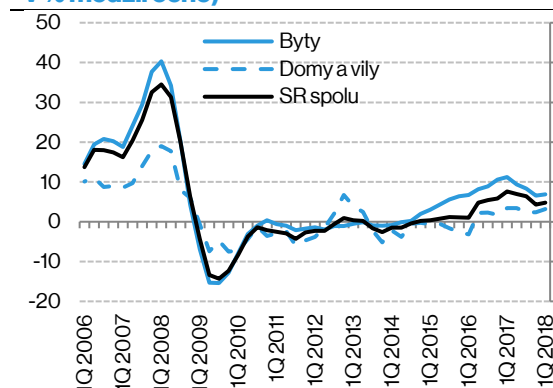
Pozn.1: p-hodnoty v zátvorkách

Pozn.2: *p<0,10, **p<0,05, ***p<0,10

Ceny nehnuteľností sa držia na uzde

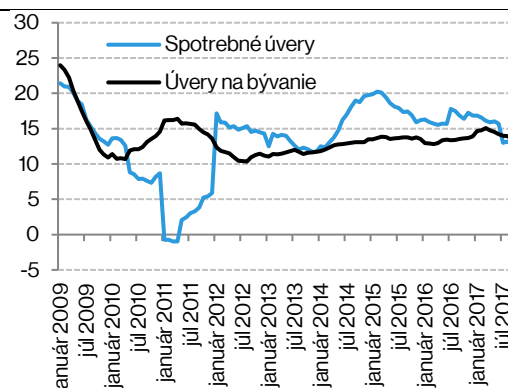
Zatiaľ sa nerovnovážny rast zadĺženia domácností zrkadlí v cenách nehnuteľností iba mierne, a to najmä vďaka opatreniam NBS, ale aj stagnujúcim cenám rodinných domov. Rast cien nehnuteľností vrcholil v prvom štvrtroku 2017 na 7,6 percentách (resp. 11,2 % v prípade bytov), a to najmä pre oneskorenú reakciu ponuky bytov. Od začiatku uplynulého roka dynamika cien spomaľuje ako reakcia na vyrovnanie ponuky a dopytu, sčasti pravdepodobne aj vo väzbe na opatrenia NBS limitujúce dopyt po úveroch (v platnosti od 1.1.2017). Situácii pomáha aj fakt, že nie sme svedkami silného špekulatívneho investičného dopytu po bytoch, ako tomu bolo pred krízou.

Graf 8: Vývoj cien nehnuteľností (nominálne, v % medziročne)



Zdroj: IFP, NBS

Graf 9: Dynamika úverov (v % medziročne)

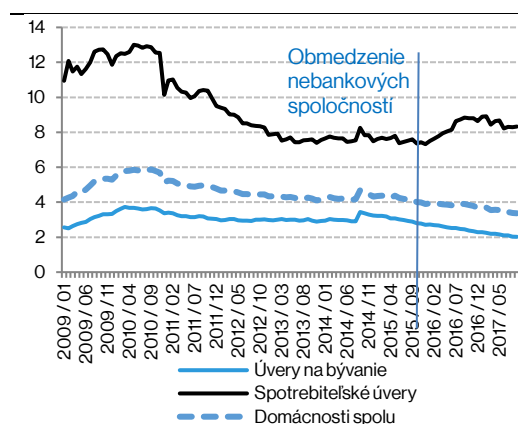


Zdroj: IFP, Eurostat

Makroprudenciálna obozretnosť je dôležitá...

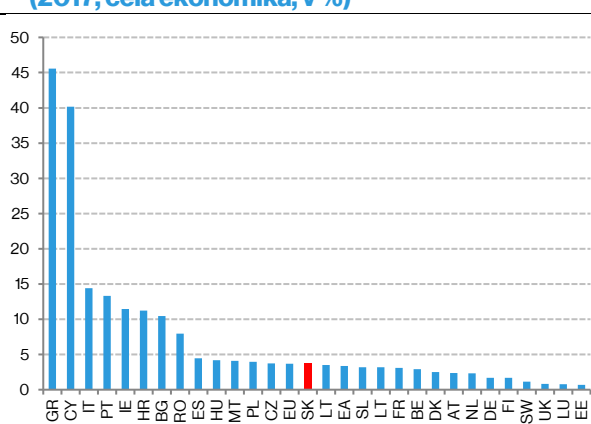
Zvýšená obozretnosť Národnej banky Slovenska ako regulátora je na mieste. A to nielen kvôli nerovnovážnemu nárastu zadĺženia domácností, ale aj kvôli rizikám v bankovom sektore. Podiel zlyhaných úverov (NPL) domácnostiam sa len v minulom roku prvýkrát od krízy dostal pod 4 %. V európskom porovnaní ide naďalej o stredne vysokú hodnotu. Slovensko teda síce nepatrí k problémovým krajinám eurozóny, ale ani ku krajinám európskeho jadra s najvyšším ratingom a nízkym podielom nesplácaných úverov (Graf 11). Navyše, problémom nie je súčasná hodnota nesplácaných úverov, ale úroveň kam môžu NPL-ká v prípade krízy vyskočiť. Preto je dôležité sledovať najmä kvalitu poskytovaného úverového portfólia.

Graf 10: Podiel zlyhaných úverov (v %)



Zdroj: IFP, NBS

Graf 11: Podiel zlyhaných úverov v krajinách EÚ (2017, celá ekonomika, v %)



Zdroj: IFP, Svetová Banka

...a to najmä pri spotrebitelských úveroch s vysokými NPL

Nevyhnutný je predovšetkým prísnejší pohľad regulátora na spotrebitelské úvery (spotrebné úvery, kreditné karty, povolené prečerpania). Napriek priaznivému makroekonomickému vývoju stúpol v roku 2016 podiel zlyhaných úverov. Prišlo k

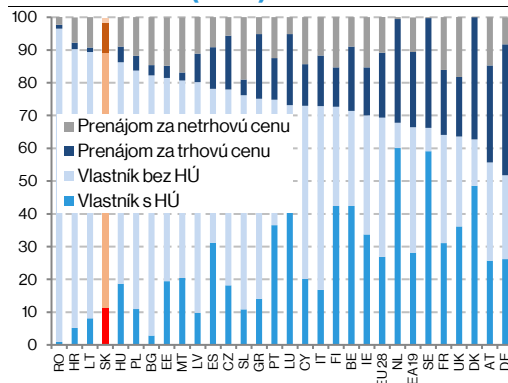
Zadĺzenie je možné efektívne tmiť aj cez nájomné bývanie

výraznej štruktúrálnej zmene súvisiacej s uvoľnením úverových štandardov, a to buď z dôvodu nižších úrokových marží, ktoré sa banky snažili kompenzovať nárastom objemu poskytnutých úverov alebo ako následku ukončenia činnosti rôznych nebankových spoločností na jeseň 2015 pod tlakom regulácie NBS a MF SR. Tie sa dlhodobo zameriavali na nízkobonitných klientov. Banky mohli prebrať časť z tohto segmentu klientov, čo sa výrazne prejavilo na podiele nesplácaných úverov (Graf 10), hoci išlo pravdepodobne o zanedbateľný objem s minimálnym vplyvom na celkovú dynamiku spotrebných úverov (Graf 9).

K prudkému rastu úverov na nehnuteľnosti prispieva aj málo rozvinutý sektor nekomerčného nájomného bývania. Iba 11 % domácností obýva nehnuteľnosť, ktorú má v prenájme (Graf 12). Ku preferencii nákupu vlastnej nehnuteľnosti na hypotekárny úver (a to aj menej bonitnými skupinami obyvateľstva) vedie nielen prevládajúci spoločenský vzor vlastníctva nehnuteľnosti, ale aj limitovaná ponuka nehnuteľností na prenájom, predovšetkým dotovaných bytov. Ponuka nájomného bývania je takmer výlučne determinovaná ponukou súkromných vlastníkov. Štátom alebo samosprávami dotované nájomné bývanie má veľmi nízky podiel. Tvorí iba 1,5 % celého bytového fondu, čo je výrazne najmenej z krajín EÚ⁵. Problémy a možnosti riešenia trhu s nájomným bývaním bude riešiť pripravovaná analýza IFP.

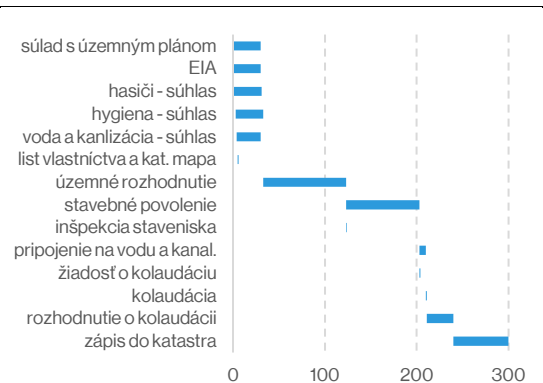
Výzvou pre verejný sektor zostáva aj regulácia novej výstavby, ktorá brzdí výstavbu nových bytov v centrách ekonomického rozvoja. To vedie k časovému nesúladu medzi ponukou a dopytom a k rastu cien. Na Slovensku trvá stavebné konanie obyčajne 300 dní (Graf 13) a podľa Doing Business indexu je v tomto smere horších iba 8 krajín sveta. Najväčšie zdržanie predstavuje územné a stavebné konanie, ktoré trvá spolu 170 dní⁶. To leží na pleciach samospráv, ktoré sú personálne nepripravené na riešenie rozvoja svojich miest, vrátane územného plánovania a rozvoja dopravy.

Graf 12: Rozdelenie domácností podľa vlastnickeho vzťahu k obývanej nehnuteľnosti (2015)



Zdroj: IFP, Eurostat (EU-SILC)

Graf 13: Časová náročnosť procesov pri povoleniach na výstavbu (dni)



Zdroj: Doing Business

Materiál prezentuje názory autora a Inštitútu finančnej politiky, ktoré nemusia nevyhnutne odzrkadľovať oficiálne názory Ministerstva financií SR. Cieľom publikovania komentárov Inštitútu finančnej politiky (IFP) je podnecovať a zlepšovať odbornú a verejnú diskusiu na aktuálne ekonomické témy. Citácie textu by sa preto mali odkazovať na IFP (a nie MF SR), ako autora týchto názorov.

⁵ Holandsko, Švédsko a Dánsko uplatňujú iné nástroje na dotovanie trhového nájomného bývania

⁶ Pre porovnanie v Českej republike je územné a stavebné konanie zlúčené do jedného procesu a trvá 37 dní

BOX 2: Makroprudenciálne opatrenia NBS

Politika obozretnosti na makro úrovni je postavená na dvoch balíkoch opatrení:

1. Posilňovanie odolnosti bankového sektora vytváraním dodatočných kapitálových rezerv (tzv. kapitálový vankúš) a
2. Požiadavky na obozretné poskytovanie úverov.

V oblasti vytvárania dodatočných rezerv využíva NBS nasledovné vankúše nad rámec požiadaviek TIER 1:

- a) Vankúš na zachovanie kapitálu vo výške 2,5 % celkovej rizikovej expozície banky,
- b) Proticyklický kapitálový vankúš vo výške 1,25 %,
- c) Vankúš pre lokálne systémové banky vo výške 1 % pre Slovenskú sporiteľňu, Všeobecnú úverovú banku, Česko-slovenskú obchodnú banku a Poštovú banku a vo výške 0,5 % pre Tatra banku a
- d) Vankúš na krytie systémového rizika vo výške 1 % pre Slovenskú sporiteľňu, Všeobecnú úverovú banku a Tatra banku.

Slovensko má v rámci členských krajín eurozóny najvyššie kapitálové vankúše, pričom ako jediná krajina uplatňuje aj proticyklický kapitálový vankúš. NBS však upozorňuje, že ukazovateľ primeranosti vlastného kapitálu (TIER 1) je naďalej mierne pod úrovňou mediánu krajín EÚ a to napriek jednej z najvyšších mier ziskovosti v rámci krajín bankovej únie. Dôvodom je dividendová politika bánk, keď viac ako 90 % zisku v rokoch 2014-2016 bolo vyplatené zahraničným materským spoločnostiam.

Tab. 2: Požiadavky na kapitálové vankúše nad rámec TIER 1 v krajinách eurozóny

	Vankúš na zachovanie kapitálu	Proticyklický vankúš	Vankúš pre globálne systémové banky	Vankúš pre lokálne systémové banky	Vankúš na krytie systémového rizika	Požiadavky na kapitálový vankúš spolu	Fázovanie platnosti
	CCoB	CCyB	GS-II	OS-II	SRB		
AT	1,875%	0,0%		6 bánk: 0,5%-1%	13 bánk: 0,25%-1%	1,875%- 2,875%	O-SII plne platné 01.01.2019 SRB plne platné 01.01.2020
BE	1,875%	0,0%		8 bánk: 0,75%- 1,5%		1,875% - 3,375%	
CY	1,875%	0,0%		6 bánk: n/a		1,875%	O-SII plne platné 01.01.2022
EE	2,50%	0,0%		3 banky: 0,5%-2%	Všetky banky: 1%	3,5%- 5,5%	O-SII plne platné 01.01.2019
FI	2,50%	0,0%		2 banky: 0,5%-2%		2,5%- 4,5%	
FR	1,875%	0,0%	3 banky: 0,75%- 1,5%	6 bánk: 0,1875%- 1,125%		1,875%- 3,375%	G-SII plne platné 01.01.2019 O-SII plne platné 01.01.2019
DE	1,875%	0,0%	1 banka: 1,5%	13 bánk: 0,32%- 1,32%		1,875%- 3,375%	G-SII plne platné 01.01.2019 O-SII plne platné 01.01.2019
GR	1,875%	0,0%		4 banky: n/a		1,875%	O-SII plne platné 01.01.2022
IE	1,875%	0,0%		6 bánk: n/a		1,875%	O-SII plne platné 01.07.2021
IT	1,875%	0,0%	1 banka: 0,75%	4 banky: 0%- 0,25%		1,875%- 2,625%	G-SII plne platné 01.01.2019 O-SII plne platné 01.01.2021/01.01.20 22



LV	2,500%	0,0%		6 bánk: 1,25%-2%		2,5%- 4,5%	O-SII plne platné 30.06.2018
LT	2,500%	0,0%		4 banky: 0,5%-2%		2,5%- 4,5%	
LU	2,500%	0,0%		8 bánk: 0,375%- 0,75%		2,5%- 3,25%	O-SII plne platné 01.01.2019
MT	1,875%	0,0%		3 banky: 0,375%- 1,5%		1,875%- 3,375%	O-SII plne platné 01.01.2019
NL	1,875%	0,0%	1 banka: 0,75%	5 bánk: 0,75%- 1,5%	3 banky: 2,25%	1,875%- 4,125%	G-SII plne platné 01.01.2019 O-SII plne platné 01.01.2019 SRB plne platné 01.01.2019
PT	1,875%	0,0%		6 bánk: 0,063%- 0,25%		1,875%- 2,125%	O-SII plne platné 01.01.2021
SK	2,500%	1,25%		5 bánk: 0,5%-1%	3 banky: 1%	3,75%- 5,75%	
SL	1,875%	0,0%		7 bánk: n/a		1,875%	O-SII plne platné 01.01.2019
ES	1,875%	0,0%	1 banka: 0,75%	5 bánk: 0,1875%- 0,75%		1,875%- 2,625%	G-SII plne platné 01.01.2019 O-SII plne platné 01.01.2019

Zdroj: ECB

Pozn.: Platné k 3. júlu 2018

V oblasti požiadaviek na obozretné poskytovanie úverov uplatňuje NBS **opatrenia v rámci poskytovania úverov na bývanie ako aj spotrebiteľských úverov:**

- a) Limit na ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie (loan-to-value, LTV)
 - max. 20 % úverov môže prekročiť LTV 80 % (s postupným fázovaním plnej účinnosti od 1.7.2019)
 - žiadne úvery nesmú prekročiť LTV 90 %
- b) Limit na schopnosť spotrebiteľa splácať úver
 - Splátky všetkých finančných záväzkov po zohľadnení nárastu sadzieb o 2 % nesmú prekročiť 80 % čistých príjmov znížených o životné minimum
- c) Limit na maximálnu lehotu splatnosti a požiadavky na pravidelné splácanie
 - Max. 10 % úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou smie prekročiť splatnosť 30 rokov
 - Max. 20 % úverov na bývanie poskytnutých stavebnými sporiteľňami, ktoré nie sú zabezpečené nehnuteľnosťou smie byť v rozmedzí 20 – 30 rokov (z toho 10 % v rozmedzí 25 – 30 rokov)
 - Ostatné úvery nesmú prekročiť splatnosť 8 rokov
- d) 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.
- e) Limit na podiel celkovej zadlženosti klienta k jeho čistému ročnému príjmu (debt-to-income, DTI)
 - Max. 5 % poskytnutých úverov smie prekročiť limit 8-násobku čistého ročného príjmu žiadateľa/ov (s postupným fázovaním plnej účinnosti od 1.7.2019).
 - Ďalších 5 % poskytnutých úverov smie byť v rozmedzí 8 až 9-násobku čistého ročného príjmu žiadateľa/ov (iba úvery „pre mladých“)



Literatúra

ECB (2016): [The Household Finance and Consumption Survey: results from the second wave](#). ECB Statistics Paper series No.18, December 2016.

Lane, McQuade (2014): [Domestic Credit Growth and International Capital Flows](#). In *The Scandinavian Journal of Economics*, Vol. 116, Issue 1, Pages 218-252.

Jarmuzek, Rozenov (2017): [Excessive leverage and its drivers: evidence from advanced economies](#). IMF Working Paper 17/72.

Albuquerque, Baumann a Krustev (2014): [Has US Household Deleveraging Ended? A Model-Based Estimate of Equilibrium Debt](#). ECB Working Paper 1643.

