

Svet Banke Slovenije je na 561. seji dne 30. 8. 2016 sprejel

## **MAKROBONITETNO PRIPOROČILO**

### **za področje stanovanjskih posojil**

#### **I. Vsebina in namen priporočila**

- (1) Banka Slovenije izdaja makrobonitetno priporočilo na podlagi 19. člena Zakona o makrobonitetnem nadzoru finančnega sistema.<sup>1</sup>
- (2) To priporočilo je naslovljeno na banke, hranilnice, podružnice bank držav članic in podružnice bank tretjih držav v Sloveniji (v nadaljevanju: banke).
- (3) S Smernicami makrobonitetne politike z dne 6. 1. 2016<sup>2</sup> (v nadaljevanju: Smernice) in na podlagi Priporočila ESRB/2013/1<sup>3</sup> je Banka Slovenije vzpostavila operativni okvir makrobonitetne politike in makrobonitetnega nadzora nad bančnim sistemom. Glede na sistemska tveganja, identificirana v danem trenutku, lahko Banka Slovenije iz nabora možnih nadzornih ukrepov in instrumentov izbere primeren instrument za omejitev oziroma preprečitev nadaljnjega kopičenja sistemskega tveganja. Nabor (potencialnih) instrumentov je prilagojen izbranim vmesnim ciljem, ki jih Banka Slovenije zasleduje pri izvajanju makrobonitetne politike. Zaradi zasledovanja vmesnega cilja makrobonitetne politike "blažitev in preprečitev čezmerne rasti kreditiranja in čezmernega finančnega vzvoda" lahko Banka Slovenije uvede instrumente za področje nepremičnin.
- (4) Makrobonitetni instrumenti za namene doseganja vmesnega cilja blažitve in preprečitve čezmerne rasti kreditiranja in finančnega vzvoda na področju nepremičnin, ki jih navajata Priporočilo ESRB in Smernice so razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine, s katero je posojilo zavarovano, LTV (angl. Loan-to-value) ter razmerje med posojilom in dohodkom, LTI (angl. Loan-to-income) oziroma razmerje med stroški servisiranja dolga in dohodkom, DSTI (angl. Debt service-to-income). Namen omejitve razmerja LTV in LTI/DSTI je ublažiti kreditni cikel in povečati odpornost finančnih institucij. Strožje razmerje med posojilom in vrednostjo zavarovanja zmanjša amplitudo kreditnega cikla ter izboljša odpornost bančnega sistema, saj so morebitne izgube ob neplačilu manjše. Nižje razmerje med posojilom in dohodkom oziroma stroški servisiranja dolga in dohodkom pa zmanjša verjetnost neplačila. Uporabiti je mogoče tudi druge makrobonitetne instrumente, ob upoštevanju njihove učinkovitosti pri doseganju vmesnih ciljev.
- (5) To priporočilo velja za nova stanovanjska posojila in določa najvišje še sprejemljivo:
  - (a) razmerje med zneskom stanovanjskega posojila in vrednostjo nepremičnine, s katero je posojilo zavarovano ob sklenitvi kreditne pogodbe oziroma LTV (angl. Loan-to-value) (v nadaljevanju: LTV) in
  - (b) razmerje med letnimi stroški servisiranja dolga in letnim dohodkom kreditnojemalca ob sklenitvi kreditne pogodbe oziroma DSTI (angl. Debt service-to-income) (v nadaljevanju: DSTI).

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 100/13.

<sup>2</sup> <http://www.bsi.si/financna-stabilnost.asp?MapaId=1739>.

<sup>3</sup> Priporočilo Evropskega odbora za sistemska tveganja z dne 4. aprila 2013 o vmesnih ciljih in instrumentih makrobonitetne politike (ESRB/2013/1), Uradni list EU 2013/C 170/01.

- (6) Kreditni standardi bank pri novih stanovanjskih posojilih in razmere na trgu nepremičnin trenutno ne predstavljajo neposrednega systemskega tveganja za finančno stabilnost. To se lahko hitro spremeni zaradi dolgotrajnih razmer nizkih obrestnih mer in razmeroma nizke zadolženosti gospodinjstev. Stanovanjsko kreditiranje je segment kreditne aktivnosti, ki bo lahko relativno močno izpostavljen systemskim tveganjem v začetku novega finančnega cikla. Namen priporočila je zagotoviti, da se obstoječi kreditni standardi ne bodo prekomerno rahljali ter hkrati izboljšati obstoječe sisteme obvladovanja tveganj v bankah in poenotiti spremljanje kreditnih standardov glede na razmerja LTV in DSTI med bankami.
- (7) Priporočilo je izdano kot previdnosti ukrep. Izbor instrumentov in njihovi parametri so določeni tako, da znatneje ne posegajo v trenutno stanovanjsko kreditno aktivnost na ravni bančnega sistema. Priporočilo ne preprečuje bankam izdaje kreditov z višjim razmerjem LTV oziroma DSTI v upravičenih primerih, npr. ko drugi upoštevani kazalniki nakazujejo na poplačilo kredita.
- (8) Priporočilo ne posega v pravila glede odgovornosti bank pri ocenjevanju in prevzemanju tveganj. Banke še naprej same določajo svojo interno poslovno politiko pri ocenjevanju in prevzemanju tveganj glede na vrednost zavarovane nepremičnine in kreditno sposobnost kreditnojemalcev.
- (9) Ob spremenjenih okoliščinah in povečanju systemskih tveganj za finančno stabilnost lahko Banka Slovenije zaostri parametre instrumentov oziroma izda zavezujoč makrobonitetni nadzorni ukrep ali instrument.

## II. Opredelitve pojmov

- (1) Za namen tega priporočila veljajo naslednje opredelitve pojmov:
  - (a) **'kreditojemalec'** je podpisnik ali sopolisnik kreditne pogodbe za namen nakupa stanovanjske nepremičnine (brez porokov, zastaviteljev, ki ustanovijo zastavno pravico za zavarovanje tujega dolga, pristopnikov k dolgu);
  - (b) **'kreditodajalec'** je banka, hranilnica, podružnica banke države članice ali podružnica banke tretje države v Sloveniji;
  - (c) **'kreditna pogodba'** je pogodba med kreditnojemalcem in kreditodajalcem, s katero kreditodajalec da ali obljubi kreditnojemalcu, da mu bo dal posojilo v obliki odloga plačila, posojila ali drugega podobnega finančnega dogovora, katerega vračilo je zavarovano s hipoteko ali z drugo primerljivo stvarno pravico na nepremičnini ali katere namen je pridobiti ali obdržati lastninsko pravico na obstoječi ali načrtovani nepremičnini;
  - (d) **'stanovanjsko posojilo'** je posojilo dano za namene nakupa, gradnje ali prenove stanovanjske nepremičnine;
  - (e) **'stanovanjsko posojilo, ki je zavarovano z nepremičnino'** je posojilo dano za namene nakupa, gradnje ali prenove stanovanjske nepremičnine, kjer je kot zavarovanje zastavljena nepremičnina;
  - (f) **'stanovanjska nepremičnina'** je nepremična lastnina, predvidena za stanovanjsko rabo, ki se nahaja na slovenskem ozemlju in je predmet nakupa, gradnje ali prenove s strani potrošnika;
  - (g) **'potrošnik'** je fizična oseba, ki deluje za namene izven svoje poklicne ali pridobitne dejavnosti;
  - (h) **'LTV (angl. Loan-to value)'** je razmerje med zneskom stanovanjskega posojila in vrednostjo nepremičnine, s katero je posojilo zavarovano;
  - (i) **'znesek stanovanjskega posojila'** vključuje vsa stanovanjska posojila ali tranše (obroke) stanovanjskega posojila, zavarovane z nepremičnino kreditnojemalca ob sklenitvi kreditne pogodbe. Temelji na že izplačanih posojilih in ne vključuje nečrpanih posojil. V primeru nepremičnine v gradnji, je 'znesek stanovanjskega posojila' seštevek vseh izplačanih posojilnih tranš (obrokov). Ne vključuje posojil, ki niso zavarovana z nepremičnino, razen če kreditodajalec meni, da je nezavarovano posojilo prav tako kot zavarovano posojilo

namenjeno nakupu iste stanovanjske nepremičnine. V tem primeru so nezavarovana posojila vključena v 'znesek stanovanjskega posojila';

- (j) **'vrednost nepremičnine'** je nižja od obeh: transakcijske vrednosti nepremičnine (npr. kot navedena v notarskem zapisu) ali tržne vrednosti nepremičnine, ocenjene prek neodvisnih zunanjih ali notranjih cenilcev nepremičnin ob sklenitvi kreditne pogodbe. Ne vključuje vrednosti načrtovane preнове ali gradbenih del. V primeru nepremičnin v gradnji se nanaša na vrednost nepremičnine do izplačila posojilnih tranš (vključno s povečanjem vrednosti zaradi izvedenih gradbenih del). Prilagojena je glede na vrednost neodplačanih stanovanjskih posojil, črpanih ali nečrpanih, ki so že zavarovana z zastavno pravico na tej nepremičnini. V primeru več starejših zastavnih pravic mora biti odštet celotni znesek dolga, ki je že zavarovan s hipotekami na tej nepremičnini. V primeru enakega vrstnega reda zastavnih pravic mora biti izvedena proporcionalna prilagoditev. Ni opredeljena kot "dolgoročna vrednost", temveč kot vrednost nepremičnine ob sklenitvi kreditne pogodbe. Za namene tega priporočila, vrednost nepremičnine ne upošteva notranjih prilagoditev in načinov izračuna vrednosti nepremičnine, ki jih uporabljajo banke za namene obvladovanja tveganj.
- (k) **'DSTI (angl. Debt service-to-income)'** je razmerje med letnimi stroški servisiranja dolga in letnim dohodkom kreditojemalca ob sklenitvi kreditne pogodbe;
- (l) **'stroški servisiranja dolga'** vključujejo obresti in odplačilo glavnice celotnega dolga kreditojemalca v določenem obdobju;
- (m) **'dolg kreditojemalca'** se nanaša na celotni dolg kreditojemalca ob sklenitvi kreditne pogodbe, ne glede na to, ali je zavarovan z nepremičnino, ter vključno z vsemi drugimi neodplačanimi finančnimi posojili, ki so jih kreditojemalcu dali kreditodajalec, ki bo dal stanovanjsko posojilo ali drugi kreditodajalci;
- (n) **'dohodek kreditojemalca'** je letni dohodek kreditojemalca ob sklenitvi kreditne pogodbe. Pri opredelitvi 'dohodka kreditojemalca' lahko banka upošteva naslednje vrste dohodkov: letne prejemke iz vseh dohodkovnih virov (dohodki iz delovnega razmerja, dohodki iz samozaposlitve, pokojnine, prejemke zaradi brezposelnosti in socialnih transferjev, privatni transferji (npr. preživnine), prejemke od oddaje nepremičnin, finančnih investicij ter drugih virov), ki so zmanjšani za davke in prispevke (npr. prispevki za zdravstveno zavarovanje, pokojninsko zavarovanje in socialna zavarovanja), in brez odhodkov.

### III. Priporočili

#### Priporočilo A:

##### **Omejitve razmerja LTV ob sklenitvi kreditne pogodbe za nova stanovanjska posojila**

- 1) Priporoča se, da ob sklenitvi kreditne pogodbe za nova stanovanjska posojila, zavarovana z nepremičnino, razmerje med zneskom stanovanjskega posojila in vrednostjo nepremičnine, s katero je posojilo zavarovano oziroma LTV (angl. Loan-to-value) ne presega 80%.

#### Priporočilo B:

##### **Omejitve razmerja DSTI ob sklenitvi kreditne pogodbe za nova stanovanjska posojila**

- 1) Priporoča se, da ob sklenitvi kreditne pogodbe za nova stanovanjska posojila razmerje med letnimi stroški servisiranja dolga in letnim dohodkom kreditojemalca oziroma DSTI (angl. Debt service-to-income) ne presega:
  - a) pri kreditojemalcih z dohodki manj ali enako 1.700 EUR mesečno: 50% in
  - b) pri kreditojemalcih z dohodki več kot 1.700 EUR mesečno: 50% za del dohodka do vključno 1.700 EUR in 67% za del dohodka nad 1.700 EUR.

V primeru več kreditojemalcev velja določilo za vsakega posebej.

- 2) Priporoča se, da banke že pri odobravanju kreditov (pri oceni kreditne sposobnosti) smiselno upoštevajo omejitve, ki jih v postopku izvršbe na denarno terjatev dolžnika opredeljujeta Zakon o

izvršbi in zavarovanju (ZIZ)<sup>4</sup> in Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2),<sup>5</sup> torej prejemke, ki so izvzeti iz izvršbe in omejitve izvršbe na dolžnikove denarne prejemke.

#### **IV. Ocena upoštevanja priporočila**

- (1) Banka Slovenije bo redno ocenjevala upoštevanje priporočila A in B prek letnih anket o strukturi novih stanovanjskih posojil ali ob izvajanju rednih pregledov bančnega poslovanja.
- (2) Prva ocena upoštevanja priporočila bo izvedena v letu 2017. Pri oceni upoštevanja priporočil A in B bo Banka Slovenije na individualni ravni upoštevala čas, potreben za prilagoditev informacijskega sistema in sistema obvladovanja tveganj v bankah.

#### **V. Končna določba**

- (1) Priporočilo je oblikovano na podlagi ocen systemskega tveganja za finančno stabilnost do 30. 8. 2016.
- (2) To priporočilo začne veljati z objavo na spletni strani Banke Slovenije.

Ljubljana, dne 30. avgusta 2016

Boštjan Jazbec l.r.  
predsednik  
Sveta Banke Slovenije

---

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15 in 76/15 – odl. US.

<sup>5</sup> Uradni list RS št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15.