

Obmedzenia NBS

Výšku schváleného úveru ovplyvňuje okrem hodnoty zakladanej nehnuteľnosti najmä výška klientovho príjmu. Výsledné parametre závisia aj od obmedzení NBS, ktoré musia banky aplikovať vo svojich výpočtoch. Najčastejšie sa stretávame s nasledovnými pojmami:

DTI

Z angl. "dept to income" = pomer celkového dlhu k celkovým príjmom. Vyjadruje obmedzenie NBS, ktorým sa stanovuje **maximálna úverová angažovanosť** jednej FO na 8-násobok jeho celkového čistého ročného príjmu.

DSTI

Z angl. "dept service to income" = pomer výšky mesačných splátok k celkovým príjmom. Podľa tohto obmedzenia NBS **nesmú** klientove **splátky** všetkých úverov **presiahnuť 60%** celkového čistého mesačného príjmu zníženého o životné minimum.

LTV

Z angl. "loan to value" = pomer výšky úveru k hodnote zabezpečenia (nazývané tiež ako "% financovania"). Znamená to, **koľko % z hodnoty zabezpečenia** je celková výška úveru. Aktuálne banky poskytujú štandardne 80% LTV, vo výnimočných prípadoch maximálne do 90% LTV.

Stress test

Simulovaná prirážka k výslednej úrokovej sadzbe. Vyjadruje obmedzenie NBS, ktorým sa sleduje schopnosť splácať úver **po navýšení úrokovej sadzby o 2%**. Aplikuje sa na existujúce a aj na plánovaný nový úver klienta, ktorý nemá viazanú ú. s. na celú dobu splatnosti.



Po overení výšky príjmu žiadateľa o úver je banka v prvom rade povinná ako prvotný náklad odpočítať z príjmu **životné minimum** na všetkých členov klientovej domácnosti (manžel, manželka, nezaopatrené deti). Rozdiel v týchto sumách je smerodajný pre stanovenie max. výšky splátky za úver. Po jej odpočítaní musí klientovi zostať ešte povinná **rezerva vo výške min. 40%**.

PRÍKLAD

Klient má príjem vo výške 1200 EUR. Jeho manželka má príjem vo výške 800 EUR. Spolu tvoria jednu domácnosť. Ich príjem je dokopy 2000 EUR.

Podľa koeficientu **DTI** klienti môžu žiadať o úver vo výške:

$$2000 * 12 * 8 = 192000 \text{ EUR}$$

(8-násobok čistého ročného príjmu domácnosti).

Podľa koeficientu **DSTI** môže byť maximálna mesačná splátka za úver klientov vo výške:

$$2000 - 268,88 - 187,57 - 40\% = 926,13 \text{ EUR}$$

(disponibilný zostatok po odpočítaní životného minima na prvú a druhú dospelú osobu v domácnosti a povinnej 40% rezervy).

VÝSLEDOK

Klienti môžu žiadať o úver v maximálnej výške **192000 EUR**. Zároveň splátka za tento úver (aj po uplatnení stress testu) nepresiahne výšku **926,13 EUR**.