

Kriteriji kreditiranja potrošača – pitanja i odgovori

1. Koji se kriteriji kreditiranja potrošača ograničavaju?

HNB ograničuje iznos mjesečne otplate duga u odnosu na dohodak potrošača (engl. *debt service to income*, DSTI) na najviše 45% za stambene i 40% za nestambene kredite, a za stambene kredite i ukupan iznos kredita u odnosu na vrijednost nekretnine u zalogu (engl. *loan to value*, LTV) koji ne smije biti veći od 90%. Dodatno se ročnost stambenih kredita ograničuje na trideset, a nestambenih kredita na deset godina. No, banke do 20% stambenih i 10% nestambenih kredita u svakom tromjesečju mogu odobriti i mimo navedenih DSTI i LTV ograničenja na osnovi vlastite procjene. Pritom se iznimke pri odobravanju stambenih kredita u najvećoj mjeri smiju primjenjivati za potrošače koji kreditom rješavaju svoje stambene potrebe.

2. Koji je cilj tih ograničenja?

HNB uvođenjem mjera nastoji spriječiti prekomjerno popuštanje kriterija kreditiranja. Mjere pritom služe kao svojevrsna sigurnosna mreža kojom se ograničuje prekomjerno zaduživanje potrošača, odnosno prekomjerno preuzimanje rizika od strane banaka, što bi moglo dovesti do poteškoća pri otplati kredita te stvoriti gubitke za potrošače i za banke, nepovoljno utječući na gospodarski rast i financijsku stabilnost. U trenutnim uvjetima uvođenje mjera istodobno pomaže pri ostvarivanju cilja stabilnosti cijena, jer ograničavanje kriterija kreditiranja može smanjiti kreditno financiranu potrošnju i posredno utjecati na usporavanje rasta cijena.

3. Hoće li uvođenje mjera smanjiti inflaciju?

Iako su mjere makrobonitetne politike ponajprije usmjerene na očuvanje stabilnosti financijskog sustava u cjelini, u trenutnim makroekonomskim uvjetima obilježenima pojačanom potrošnjom kućanstava, ove mjere istodobno djeluju u smjeru smanjivanja inflatornih pritisaka povezanih s povećanom potražnjom.

4. Zašto HNB ove mjere uvodi baš sada?

Snažan kreditni rast zaustavio je u 2023. višegodišnje smanjivanje relativne zaduženosti kućanstava, tijekom kojeg je omjer duga kućanstava prema BDP-u s 44% u 2010. pao na 32%. Uz očekivani sporiji rast dohodaka i nastavak rasta kredita, relativna zaduženost kućanstava sada bi mogla početi rasti. Usto noviji podaci pokazuju popuštanje kriterija po kojima se odobravaju stambeni krediti i produljenje njihove prosječne ročnosti, što povećava rizik nenaplativosti kredita tijekom otplate. Pogoršanje naplativosti gotovinskih nenamjenskih kredita već je donekle vidljivo, i to za kredite odobrene prije dvije do tri godine. Ti su krediti odobreni u vrijeme relativno slaboga kreditnog rasta, a naplativost im se pogoršala u razdoblju vrlo snažnog rasta dohodaka. Uvođenjem mjera HNB nastoji smanjiti daljnje povećavanje osjetljivosti kućanstava na moguće nepovoljne makroekonomske scenarije i smanjiti rizike za financijsku stabilnost povezane s potencijalnim pogoršanjem naplativosti kredita.

5. Određuje li sada HNB komu banka može, a komu ne može dati kredit?

Ne. Iako je HNB propisao minimalne kriterije pri odobravanju kredita, oni ne mogu i ne trebaju nadomjestiti interne bankovne procedure pri odobravanju kredita i procjeni rizika, niti je njima moguće adresirati stvarne rizike na razini svakoga pojedinačnoga kredita. Banke i nadalje samostalno određuju vlastite kreditne politike i dužne su procjenjivati kreditnu sposobnost kod svakog zahtjeva za kredit, no kreditne politike moraju uskladiti s minimalnim kriterijima koje je propisao HNB.

6. Kakav će biti učinak mjera?

HNB očekuje da će primjena mjera blago usporiti rast zaduživanja kućanstava, osobito u segmentu nestambenih kredita (simulacija učinaka primjene mjere na kreditima odobrenima od sredine 2023. godine do sredine 2024. pokazuje da bi godišnja stopa rasta stambenih kredita umjesto ostvarenih 9,2% iznosila približno 8,5%, a kod nestambenih kredita umjesto 16% približno 12,5%) i smanjiti udio kredita koji se odobravaju uz relativno blage kriterije (u 2024. se oko trećine stambenih kredita odobrilo uz DSTI omjer iznad 45%, a prosječni se DSTI omjer povećao s 38% u 2022. na 41% u 2024., dok je oko 30% stambenih kredita odobreno uz LTV omjer veći od 90%. Kod nestambenih kredita udio kredita s DSTI omjerom iznad 40% stagnira te je u 2024. bio malo ispod 30% novih kredita). Na taj način smanjuje se rizik prekomjernog zaduživanja potrošača.

7. Hoće li uvođenje mjera utjecati na cijene stambenih nekretnina?

Mjere makrobonitetne politike ne uvode se s namjerom djelovanja na tržište nekretnina. Na ponudu i potražnju za stambenim nekretninama utječu brojni čimbenici, kao i različite politike poput porezne, socijalne, stambene ili monetarne politike. Mjere se uvode kako bi ograničile prekomjerno zaduživanje i podržale odgovorne prakse banaka pri kreditiranju potrošača. Time ujedno pomažu očuvanju financijske otpornosti kućanstava na nepovoljne makrofinancijske uvjete i stabilnosti financijskog sustava. Međutim, istraživanja pokazuju da mjere makrobonitetne politike kojima se ograničavaju kriteriji kreditiranja u srednjem roku mogu posredno ublažiti intenzitet porasta cijena stambenih nekretnina, a taj utjecaj ovisi i o dijelu potražnje za stambenim nekretninama koji je financiran kreditima.

8. Zašto je HNB bankama dopustio da dio kredita odobravaju i iznad propisanih omjera?

Dopuštena odstupanja čine sastavni element ovih mjera. Time HNB prepoznaje da je u određenim okolnostima opravdano odobriti kredite mimo ograničenja na osnovi detaljne bančine procjene kreditne sposobnosti dužnika. Za stambene je kredite omogućeno više iznimki kako bi se ublažio eventualni nepovoljan utjecaj mjera na potrošače za koje banke procjene da mogu preuzeti i uredno podmiriti i veći teret otplate duga, a kreditom rješavaju svoje stambene potrebe.

9. Zašto HNB propisuje različite omjere i broj iznimki za stambene i potrošačke kredite?

Različiti minimalni kriteriji odobravanja za stambene i ostale kredite zasnivaju se na različitoj procjeni rizičnosti tih dviju skupina kredita. Stambeni su krediti osigurani nekretninama i u povijesnoj perspektivi pokazali su znatno viši stupanj naplativosti, čak i u stresnim razdobljima. Nasuprot tome, gotovinski krediti u pravilu nisu osigurani, a problemi s njihovom urednom otplatom nastupaju brže i češće u odnosu na stambene kredite. Dodatno, na stambene kredite istodobno se primjenjuju dodatni kriteriji procjene kreditne sposobnosti koji uzimaju u obzir mogućnost ovrhe nad novčanim sredstvima potrošača*, a koji već otprije ograničavaju zaduživanje potrošača, osobito u nižim dohodovnim skupinama, i to znatno snažnije od novih mjera. Isto tako, osim omjera otplata duga i dohotka (DSTI), za njih vrijedi i ograničenje maksimalnog omjera kredita prema vrijednosti nekretnine u zalogu (LTV).

10. Tko odlučuje hoće li se potrošaču odobriti kredit u okviru dopuštenih odstupanja?

Banka. Odobravanje kredita u okviru dopuštenih iznimki u nadležnosti je svake banke, na osnovi procjene kreditne sposobnosti pojedinog potrošača i u skladu s vlastitim kreditnim politikama.

11. Vrijedi li i dalje Preporuka HNB-a o postupanju pri odobravanju nestambenih kredita potrošačima?

Da. Kako bi se uskladili kriteriji procjene kreditne sposobnosti potrošača koji sklapaju ugovor o nestambenom kreditu s rokom dospjeća od pet ili više godina, s kriterijima koje su banke dužne poštivati pri odobravanju stambenih kredita*, HNB je još 2019. bankama preporučio da i kod odobravanja nestambenih kredita uzimaju u obzir minimalne životne troškove koji ne mogu biti manji od iznosa propisanog zakonom kojim se regulira iznos dijela plaće zaštićenog od ovrhe. Ta preporuka ostaje na snazi.

12. Što se sve ubraja u dug potrošača?

Ukupan dug potrošača banci ključan je za izračun omjera DSTI, koji pokazuje koliki dio mjesečnog dohotka potrošač izdvaja za otplatu duga. U ukupan dug uključuju se sve nepodmirene obveze potrošača prema bankama iz ranije ugovorenih kredita, uključujući novi kredit koji namjerava podići, kao i sve ostale nepodmirene obveze prema drugim vjerovnicima koje su banci poznate. Dug obuhvaća i korištenje prekoračenja po tekućem računu te kredite po kreditnim karticama, no ne uključuje mjesečnu potrošnju putem kartica s odgodom plaćanja (tzv. *charge* kartice). Ako se novim kreditom zatvara postojeći kredit ili druga obveza, obveze koje se podmiruju tim kreditom ne ulaze u izračun ukupnog duga.

13. Kako korištenje "minusa" utječe na kreditnu sposobnost potrošača?

Korištenje prekoračenja (dopuštenog ili prešutnog) po tekućem računu ubraja se u mjesečne otplate duga uz pretpostavku da će potrošač taj dug u cijelosti otplatiti u roku od tri godine. Na

taj način u iznos mjesečne otplate duga ulazi 1/36 iznosa korištenja prekoračenja po tekućem računu. Primjerice, ako se potrošač čiji je mjesečni dohodak 1350 eura koristi prekoračenjem po tekućem računu u iznosu od 500 eura i podiže kredit čija će mjesečna rata iznositi 300 eura, njegov je ukupni mjesečni teret otplate duga 313,88 eura ($300 + 500/36$), a DSTI omjer iznositi će 23,25% ($313,88/1350$).

14. Kako će nove mjere utjecati na bankovni sustav?

S obzirom na očekivano blago usporavanje kreditiranja, osobito u segmentu rizičnijih kredita koji su se možda odobrali uz više kamatne stope, mjere bi u kratkom roku mogle dovesti do smanjenja profitabilnosti banaka. Međutim, u duljem roku one osiguravaju veću kvalitetu kreditnog portfelja i smanjuju potencijalne gubitke banaka zbog neurednog podmirivanja obveza po kreditima, što pridonosi stabilnosti poslovanja banaka.

15. Kako će HNB nadzirati provođenje mjera?

HNB će provedbu mjera nadzirati na osnovi podataka o uvjetima kreditiranja potrošača, koji se još od kraja 2020. godine prikupljaju od banaka za svaki pojedini isplaćeni kredit.

16. Što ako se banke ne budu pridržavale mjera?

Nepridržavanje mjera, odnosno postupanje protivno odluci HNB-a jest povreda koja u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama rezultira novčanom kaznom za banku i odgovornu osobu iz njezine uprave.

17. Postoje li ovakve mjere i u drugim europskim zemljama?

Da. Europska središnja banka još je 2016. svim članicama europodručja preporučila da u svoje nacionalne okvire za provođenje makrobonitetne politike uvedu zakonsku podlogu za mjere kojima se ograničavaju kriteriji kreditiranja potrošača (engl. *borrower-based measures*, BBM). One danas čine sastavni dio makrobonitetnog instrumentarija u 23 od 27 zemalja članica Europske unije, a Hrvatska je 24. zemlja članica koja ih aktivira. Te mjere zasad nisu dio harmoniziranoga makrobonitetnog instrumentarija, kao što su to zaštitni slojevi kapitala, zbog čega njihove definicije i kalibracija u različitim zemljama nisu jednake.

18. Ilustrativni primjeri**

Stambeni kredit:

Bračni par s ukupnim mjesečnim dohotkom od 2.500 eura uzima kredit na 25 godina uz kamatnu stopu od 4%. Vrijednost stambene nekretnine iznosi 240.000 eura.

Koliki je najveći iznos kredita koji im banka može odobriti?

Uvjet 1 – DSTI omjer: Najviši dopušteni mjesečni anuitet kredita jest 45% od 2.500 eura, dakle 1.125 eura.

Najveći mogući iznos kredita uz rok otplate od 25 godina i kamatnu stopu od 4% jest 213.135 eura.

Uvjet 2 – LTV omjer: 90% vrijednosti nekretnine

Najviši mogući iznos kredita u odnosu na vrijednost nekretnine jest 90% od 240.000 eura, dakle 216.000 eura.

Bračni par može podići kredit u maksimalnom iznosu od 213.135 eura. Taj bi iznos mogao biti veći ako se rok dospijeca produlji s 25 na najviše dopuštenih 30 godina, te bi tada mogao iznositi najviše 235.644 eura.

Gotovinski kredit:

Potrošač uzima gotovinski kredit za kupnju automobila u iznosu od 15.000 eura uz kamatnu stopu od 6% i na rok otplate od 10 godina. Potrošač ostvaruje mjesečni dohodak od 1.800 eura. Može li potrošač uzeti željeni gotovinski kredit?

Uvjet 1 – DSTI omjer: Najviši dopušteni mjesečni anuitet kredita jest 40% od 1.800 eura, dakle 720 eura.

Mjesečni anuitet gotovinskoga kredita iz primjera iznosi 166 eura. Shodno tome potrošač može uzeti gotovinski kredit iz primjera ($166 < 720$).

Stambeni i gotovinski kredit:

Potrošač uzima gotovinski kredit u iznosu od 5.000 eura uz kamatnu stopu od 6% i na rok otplate od 10 godina. Potrošač ostvaruje mjesečni dohodak od 1.400 eura i već otprije otplaćuje stambeni kredit u iznosu od 540 eura mjesečno. Može li potrošač uzeti željeni gotovinski kredit?

Uvjet 1 – DSTI omjer: Najviši dopušteni omjer mjesečne otplate ukupnog duga i dohotka jest 40% od 1.400 eura, dakle 560 eura.

Potrošač na servisiranje anuiteta stambenoga kredita već troši 540 eura mjesečno, a kako je najviši dopušteni teret otplate svih kredita zajedno 560 eura, mjesečna rata za gotovinski kredit ne smije biti veća od 20 eura ($560 - 540 = 20$).

Najveći mogući iznos gotovinskoga kredita uz rok otplate od 10 godina i kamatnu stopu od 6% jest 1801 euro.

* Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire ("Narodne novine", br. 107/2017.)

** Primjeri su samo ilustrativan prikaz djelovanja mjera i ne uzimaju u obzir interne politike banaka. Prikazani pojednostavljeni izračuni mogu odstupati od izračuna pojedinih banaka te ih ne obvezuju.