

**Odgovori Združenja bank na novinarska vprašanja glede zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade**

Včeraj so v DZ potrdili zakon o stanovanjski jamstveni shemi za mlade, ki je namenjen kreditiranju mladih (kot jih opredeljuje zakon), ki niso kreditno sposobni.

**Določilo zakona, da so do jamstva države pri najemu stanovanjskega kredita upravičeni kreditno nesposobni prebivalci, je v nasprotju s sklepom BS o makrobonitetnih ukrepih za kreditiranje prebivalstva, ki ga morajo komercialne banke spoštovati.**

1. **Kako to komentirate in ali je zakon po mnenju ZBS sploh izvršljiv?**
2. **Kako bodo po mnenju ZBS glede na sprejeti zakon v prihodnje ravnale komercialne banke in ali pričakujete kakšna navodila BS?**

**Odgovor ZBS:**

Pri zakonu se zagotovo pojavlja nekaj izvedbeno tehničnih vprašanj, ki bi sicer lahko bila urejena, kot predvideno z Uredbo (in ne navodili Banke Slovenije), kot na primer zagotovitev postopka na način, ki ne zahteva vzpostavitve novih dodatnih administrativnih postopkov v bankah ter zlasti opredelitev meril in pogojev za izdajo oz. pridobitev jamstva. Poleg tega je potrebno izpostaviti tudi omejitev možnosti sodelovanja bank v predlagani shemi zaradi plačila letnega nadomestila, ki bi ga za pripravo in vodenje jamstva morala plačati banka. Stroške zavarovanja običajno nosi tisti, v korist katerega je zavarovanje izdano, lahko pa bi ga prevzela tudi država (kot spodbujevalni instrument stanovanjske politike), saj je premija predvidena kot prihodek proračuna Republike Slovenije.

Predvsem pa Zakon ne blaži ukrepa Banke Slovenije o makrobonitetnih omejitvah kreditiranja prebivalstva, kar pomeni, da se število kreditno sposobnih prebivalcev, kot so definirani v skladu z normativi Banke Slovenije, po uveljavitvi zakona ne bo povečalo. Še več: zakon celo v 1. členu navaja, da so jamstva po tem zakonu namenjena osebam, katerih »kreditna sposobnost je praviloma nizka« in po zgoraj omenjenem sklepu »niso kreditno sposobni za pridobitev kredita«. Če kreditojemalec ni kreditno sposoben v skladu s predpisi, ki urejajo bančno poslovanje, vključujoč sklep Banke Slovenije, mu tudi predlagano poroštvo države ne bo omogočilo pridobitve kredita oziroma pridobitve takšnega zneska kredita, ki je potreben za nakup (primernega) stanovanja.

Poleg tega banke in hranilnice že same kot primarni pogoj za odobritev kredita potrošniku v skladu z veljavnimi predpisi (glej npr. smernice organa EBA o odobravanju in spremljanju kreditov) postavljajo njegovo kreditno sposobnost in ne vrednost ter kvaliteto pripadajočega kreditnega zavarovanja, ki predstavlja zgolj sekundarni (v tem primeru sicer kvaliteten) vir poplačila kredita. In tako bodo banke ravnale tudi po uveljavitvi zakona, zato je vprašljivo, če bo namen, upoštevaje ciljno skupino kreditojemalcev, kot je opredeljena v omenjenem 1. členu zakona, dosežen.

Ob tem je treba izpostaviti, da, čeprav je državno jamstvo, kot instrument zavarovanja lahko pozitiven instrument, Zakon o stanovanjski jamstveni shemi brez spremembe ukrepa Banke Slovenije, ne bo prinesel želenih učinkov.

Združenje bank Slovenije
Ljubljana, 7. april 2022