

中东欧国家周报

【斯洛伐克经济周报】

消费信贷和住房贷款变化

Martin Grešš

(2020年2月)

Kiadó: Kína-KKE Intézet Nonprofit Kft.

Szerkesztésért felelős személy: Chen Xin

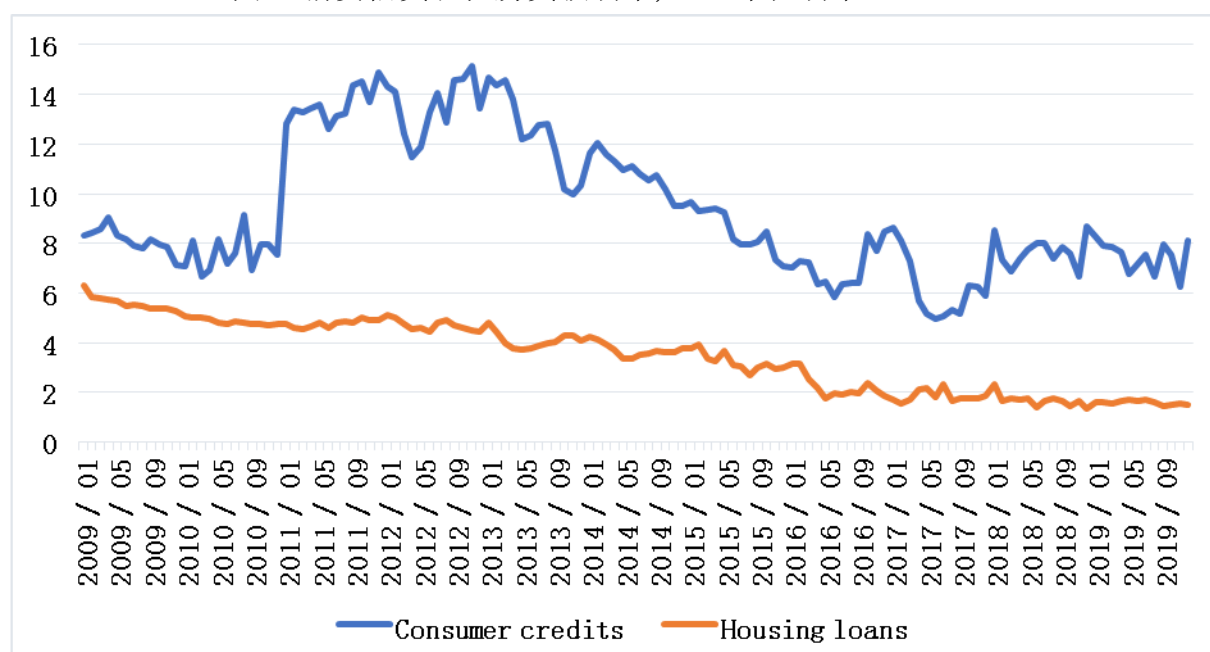
Kiadásért felelős személy: Wu Baiyi



【斯洛伐克】消费信贷和住房贷款变化

近年来，由于斯洛伐克经济稳步增长，家庭对消费信贷和住房贷款越来越感兴趣。但最近的经济动向，尤其是经济增速减缓，促使斯洛伐克央行对这些贷款采取了新的措施。图1显示了自斯洛伐克加入欧元区以来，这两种贷款在过去10年的利率变化。尽管消费信贷利率在2010年至2013年有所上升，但自2014年大幅下降，于2019年底达到8.1%的年化率。住房贷款利率在这一时期呈下降趋势，在某些月份出现了一些不大的波动，并在2019年12月达到1.48%。

图1 消费信贷和住房贷款利率，%（年化利率）



来源：斯洛伐克央行（NBS，2020）

斯洛伐克制定了两项法案对消费信贷和住房贷款进行规范，即：《消费信贷法》（129/2010）和《住房贷款法》（90/2016）。《消费信贷法》（2020）规定了提供消费信贷的权力、义务和条件，消费信贷协议的细节，计算贷款总金额的方法，债权人经营规则以及其他保护消费者的措施。根据《消费信贷法》（2020），消费信贷是指在消费者信贷协议下，由债权人以贷款、延期支付或类似的金融援助形式向消费者提供资金的临时性行为。消费信贷需要通过电汇发放到消费者的支付账户或储蓄账户，或者通过邮寄方式发至消费者名下的地址。《住房贷款法》

（2020）规定：1、根据协议发放贷款的权力和义务；2、发放贷款的条件；3、住房信贷协议；4、计算贷款人应还贷款金额的方法；5、债权人发放贷款的条件，以及与其他发放住房贷款有关的保护消费者的措施。

关于消费信贷和住房贷款，斯洛伐克央行提出了一些获取贷款的要点：

- 申请消费信贷（斯洛伐克央行，NBS，2019a）：
 - 消费者可从银行、非银行金融机构或直接向拟购入商品的卖方获得信贷；
 - 消费信贷为短期贷款；

- 企业一般不需要为消费信贷提供担保，只需证明消费者有能力偿还贷款；
- 消费信贷可用于任何目的；
- 消费贷款协议可在签订后 14 天内取消；
- 消费者可随时免费偿还最高 10,000 欧元的消费信贷；提前偿还数额较大的贷款需缴纳一定费用。
- 申请住房贷款（斯洛伐克央行，NBS，2019b）：
 - 住房贷款可向银行或家庭储蓄银行申请；
 - 住房贷款为长期贷款，期限可长达 30 年；
 - 申请者计划购买的不动产或其他不动产将作为住房贷款的抵押；
 - 住房贷款可用于购买土地、建造不动产，或用于重建公寓或住宅；
 - 住房贷款协议签订后 14 天内可以取消；
 - 申请住房贷款需要财产保险或家庭保险，即使保险不是从贷方机构购买的，贷方也必须接受；
 - 如贷款申请人被要求为偿还贷款投保，应查询适用投保条件；消费者在到期前全部或部分偿还住房贷款，需缴纳不超过待还款 1% 的费用；
 - 如在利率调整后还贷，则无需因提前还款缴纳任何费用。

关于住房贷款，斯洛伐克央行（2019b）公布了两种不同类型的贷款：1、仅由银行提供的抵押贷款和住房贷款；2、由家庭储蓄银行提供的建设贷款。上述贷款的主要特征如表 1 所示。

表 1 两种住房贷款（供住房购买者使用）特征

| 住房贷款 | 建设贷款 |
|---|---|
| <p>申请人选择用于特定目的的贷款（此类贷款利率更低），必须证明贷款资金用途；选择通用类型贷款，无需证明资金用途，但贷款必须以不动产进行担保。</p> | <p>还款期内利率不变。</p> |
| <p>银行可为 35 岁以下年轻人提供抵押贷款。如借款人月收入不高于平均月薪的 1.3 倍，则国家会为借款人的贷款利息提供补贴。</p> | <p>由于家庭储蓄银行在整个还款期间为此类贷款提供担保，期限可长达 15—20 年，因此此类贷款利率高于抵押贷款利率。</p> |
| <p>银行提供固定利率贷款，期限从 1 年至整个贷款到期之前不等。根据申请人愿意承担多大风险及具体情况决定未来其贷款利率的升降。</p> | <p>在家庭储蓄银行存款达一定期限，可从该银行获得建设贷款。此前未在该行存款，也可以获得贷款，但贷款条件劣于有储蓄者。</p> |

来源：斯洛伐克央行（2019b）

消费信贷和住房贷款变化的影响

受到影响最大的将是有几个子女的低收入家庭。这些家庭的可支配月收入不足 1400 欧元，特别是当他们计划用抵押贷款和消费信贷一起购买房产时。实际上，这样的家庭获得的贷款会比申请的少。金融专家（库洛娃，Kullová，2020 年）指出，贷款下降将对 25% 的新申请人产生重大影响，而斯央行估计只有 6% 的人会受到影响。央行还认为，这些可支配收入较低的人群，在未来经济下滑、利率变动（上调）的情况下，面临风险最大。基于新规定，这些人可能不得不推迟购房计划，直至积累了足够资金，或是选择一套更便宜、舒适度较低的房产。

新规定还旨在限制同时使用住房贷款与消费信贷进行购房。消费信贷期限短、月供高，较之期限更长、月供更低的建设贷款和中期贷款是更好的选择。

小结

2020 年 1 月以来，斯洛伐克央行推出的新举措使获得消费信贷更加困难。新规定主要会对中低收入人群造成影响。这些人在付清所有分期付款后，必须比前几年储蓄更多资金。斯央行表示，这些措施的目的是在危机时刻保护收入较低群体，因为这一群体最为脆弱。失去收入或工作，这些人将没有足够的钱偿还消费信贷或住房贷款。央行的

新规定旨在确保分期付款在民众收入中占比更低，从而使他们能够储蓄更多钱来应对收入减少的状况。

2020 年年初以来的主要变化（赛尔纳克，Csernak, 2019c）：

- 借款人必须从其收入中留出更多金额用于储蓄。借款人的净收益扣除最低生活费用后，用于还款的剩余金额最高可达 80%。
- 自 1 月起，还款总额最高可达扣除最低生活费用后收入的 60%。
- 2020 年 4 月前，作为过渡时期，银行可提供 15% 消费信贷，金额超过可支配收入的 60%。
- 自 2020 年 4 月，银行将不对 35 岁以下的人执行该规定。针对这部分人群，分期付款金额最多为其扣除最低生活费用后收入的 70%。此情况之外的贷款不得超过 5%。

（作者：Martin Grešš，翻译：张嵘皓，校对：陈思杨，审核：刘绯）