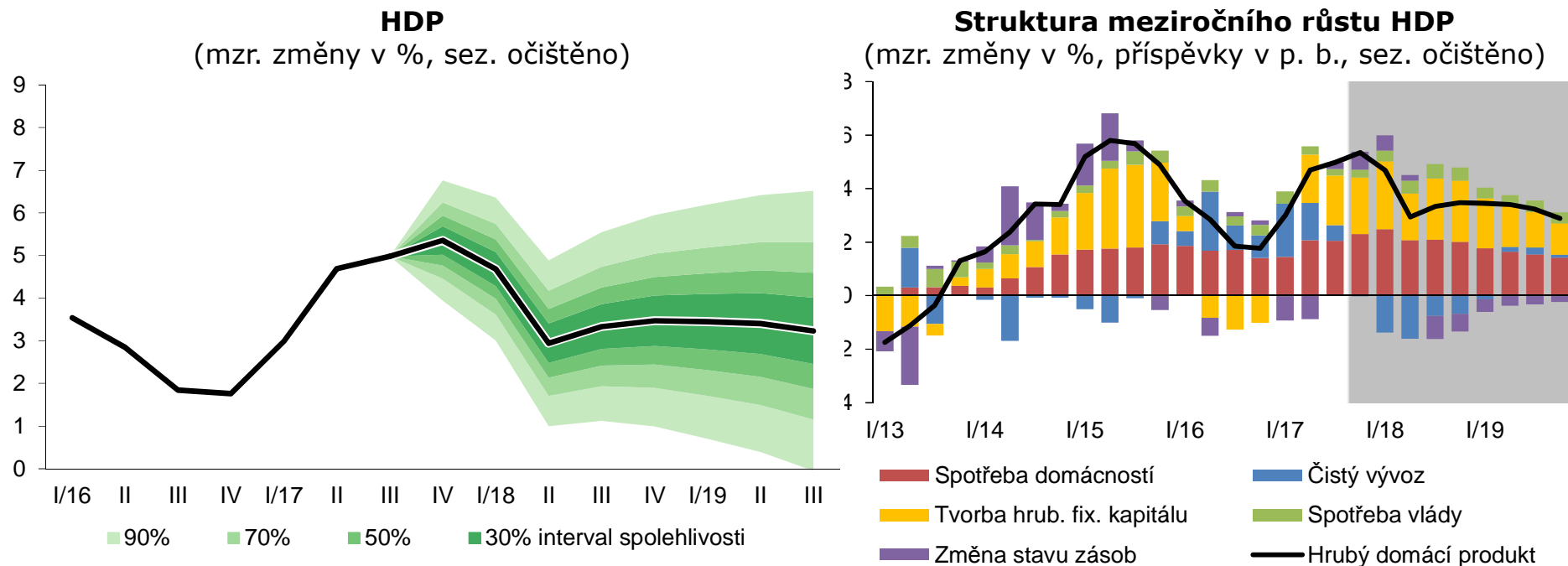


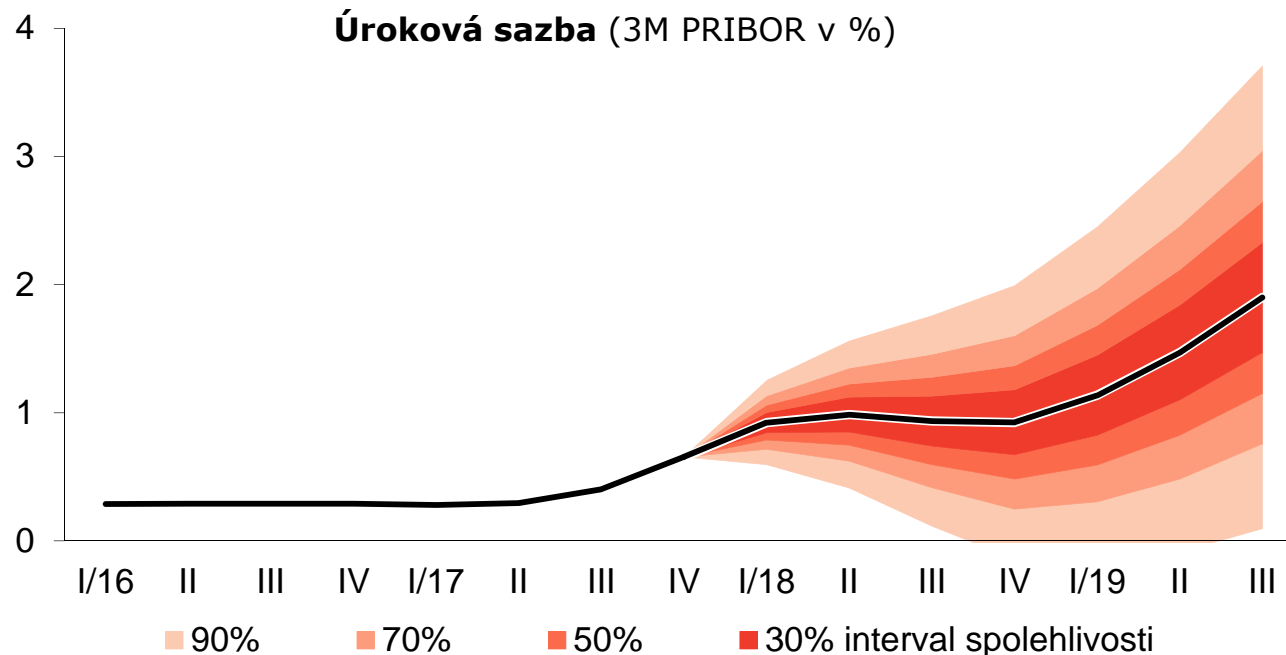
# **Financování nemovitostí, rizika pro finanční stabilitu a makrobezpečnostní politika ČNB**

Jan Frait  
ředitel sekce finanční stability

Prezentace pro XVII. ročník konference Real  
Estate Market > Spring 2018  
Praha, 14. února 2018



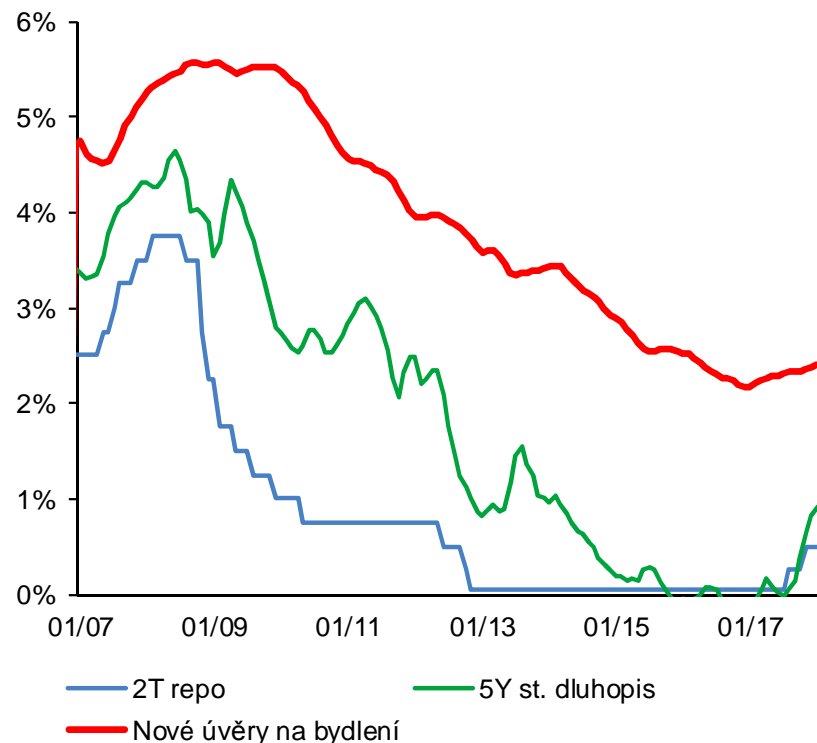
- Růst české ekonomiky se sice oproti loňskému roku zmírní, v letošním i příštím roce ale bude i tak přesahovat 3 %.
  - K růstu budou na celém horizontu prognózy přispívat spotřeba a investice (optimismus spotřebitelů a podniků, svižný růst zahraniční poptávky, rychlý růst mezd a platů a v letošním roce zřetelně expanzivní působení fiskální politiky).
  - Naopak příspěvek čistého vývozu bude letos záporný.



- S prognózou je konzistentní nárůst úrokových sazeb v letošním a zejména v příštím roce, který spolu s posílením kurzu zajistí návrat inflace na cíl.
  - V únoru 2018 byla 2T repo sazba zvýšena na 0,75 %, v průběhu roku bude zvyšování sazeb brzděno pokračováním velmi uvolněné měnové politiky ECB, která bude přispívat k tlaku na posilování kurzu koruny.
  - Během r. 2019 se domácí úrokové sazby budou plynule přibližovat k předpokládané dlouhodobě neutrální úrovni (3 % pro 3M PRIBOR).

## Úrokové sazby v ČR

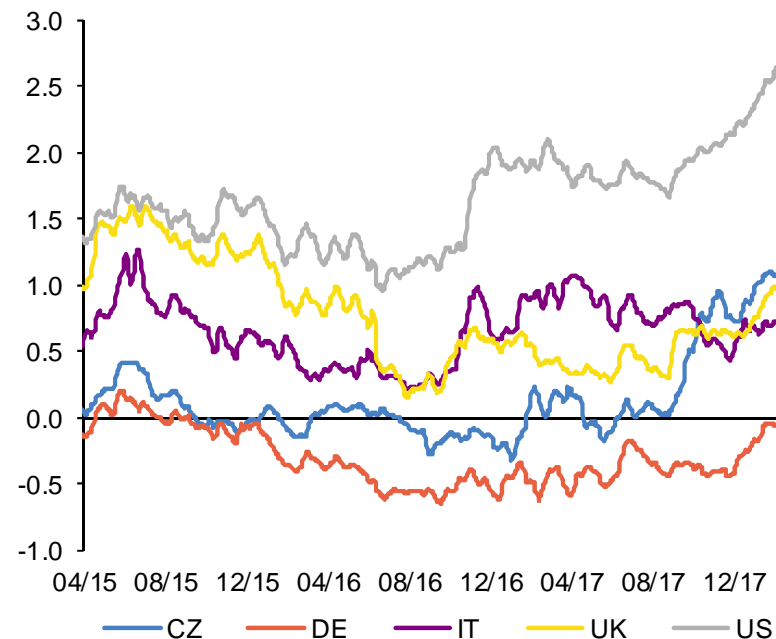
(% p.a., 3měsíční průměry s výjimkou 2T repo)



Zdroj: ČNB, Thomson Reuters

## Výnosy pětiletých státních dluhopisů vybraných zemí

(v %)



Pramen: Thomson Reuters, výpočty ČNB

Pozn.: Řady jsou vyhlazeny pětidenním klouzavým průměrem.

- Úrokové sazby z úvěrů na bydlení reagují na nárůst měnověpolitických a „dlouhých“ sazeb jen zčásti.
  - Další nárůst dlouhých sazeb bude zřejmě tlumit situace v eurozóně.

- V ZFS 2016/2017 (červen 2017) označila ČNB za nejvýznamnější domácí riziko pokračování roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení.
- ČNB zpřísnila již v roce 2016 s platností od dubna 2017 doporučené kvantitativní limity LTV pro nové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí:
  - Maximální LTV 90 %, maximální podíl nově poskytnutých úvěrů s LTV 80–90 % ve výši 15 %.
- Poskytovatelé by si měli nastavit interní limity DTI a DSTI a na jejich základě obezřetně posuzovat žádosti o úvěr.
  - Obzvláště obezřetně by poskytovatelé měli posuzovat žádosti o poskytnutí úvěru u žadatelů, u nichž by ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 % (zejména u úvěrů s vysokým LTV, které jsou předmětem agregátního 15% limitu).
- DTI 8 a DSTI 40 % nepředstavují indikaci nastavení horních hranic ukazatelů v případě schválení novely zákona o ČNB!

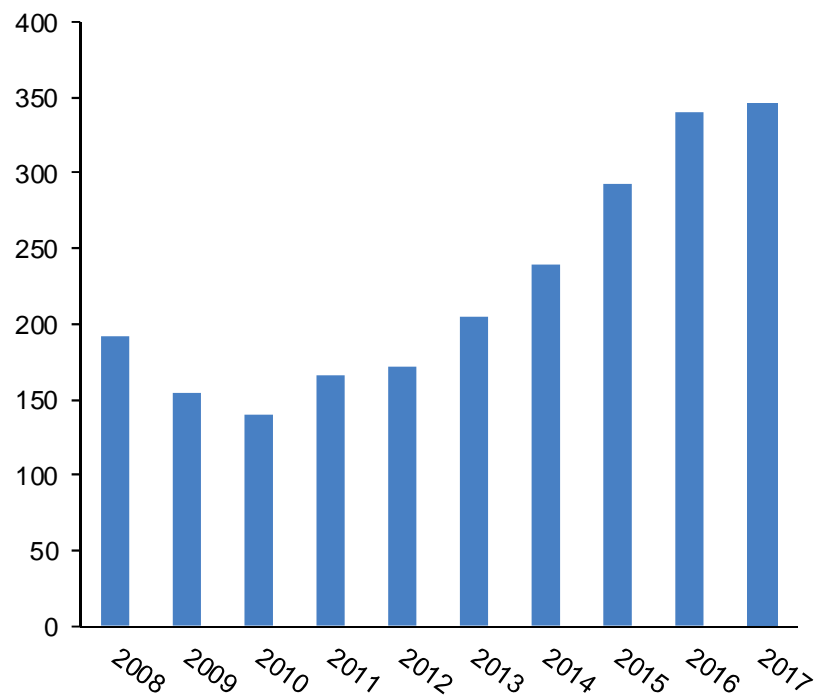
- *Trh s hypotékami klesne zhruba o pětinu. Kvůli ČNB. Článek na serveru Patria, 22.3.201.*
  - *„Odhadujeme, že kvůli opatřením ČNB dojde k cca 20procentnímu snížení objemu poskytnutých hypoték,“ ... mluvčí poskytovatele hypotečních úvěrů. ČNB tvrdě omezuje hypotéky. Zdroj: server IHned, 14.6.2017.*
- *...na nové hypotéky nedosáhne čtvrtina klientů, kteří by ji nyní dostali. Vyjádření zástupce zprostředkovatelské firmy na IHned, 14.6.2017.*
- *Hypotéku už možná nedostanete. Reflex.cz, 22.6.2017.*

**„Předpovědi“ o dramatických dopadech kroků ČNB se vůbec nenaplnily.**

- V roce 2017 byl poskytnut rekordní objem nových úvěrů na bydlení a růst cen bytů se přiblížil úrovni z roku 2008.

## Nové úvěry na bydlení

(roční úhrny v mld. Kč)

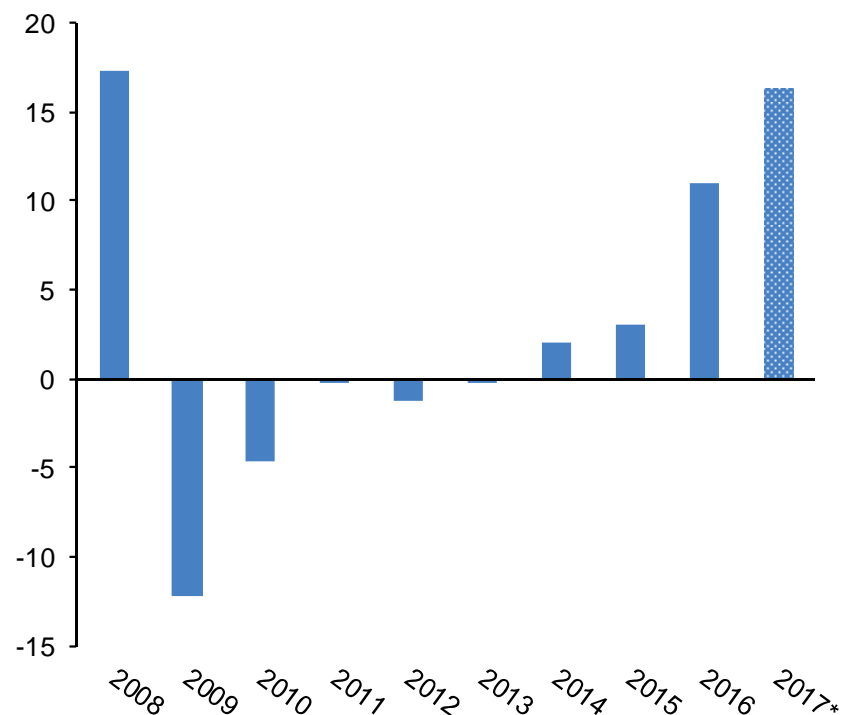


Pramen: ČNB

Pozn.: Údaje zahrnují i refixované a refinancované úvěry.

## Tempo růstu cen bytů v ČR

(meziroční změny v %)

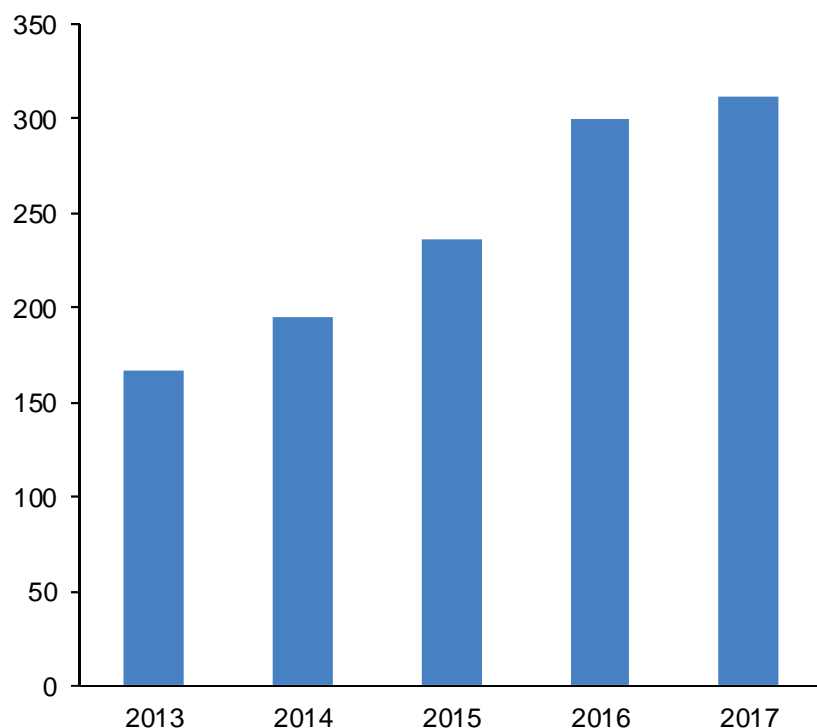


Pramen: ČSÚ, výpočty ČNB

Pozn.: Jedná se o realizované ceny bytů podle daňových přiznání (ČSÚ). \*Pro rok 2017 dopočteno z mezičtvrtletních změn realizovaných cen starších bytů z výběrového šetření a nabídkových cen (ČSÚ).

- Měsíční objemy nově poskytovaných hypotečních úvěrů zůstávají na vysoké úrovni i přes zpomalení růstu ve 2 H 2017.

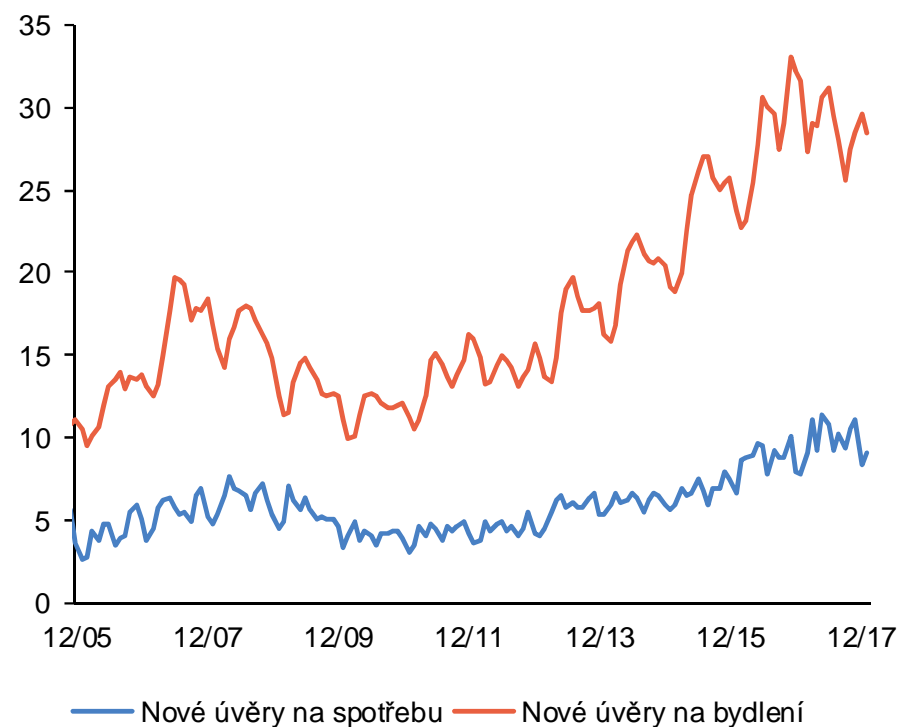
**Nové hypoteční úvěry na nákup bytových nemovitostí**  
(roční úhrny v mld. Kč)



Pramen: ČNB

**Objem nově poskytnutých bankovních úvěrů domácnostem**

(v mld. Kč)



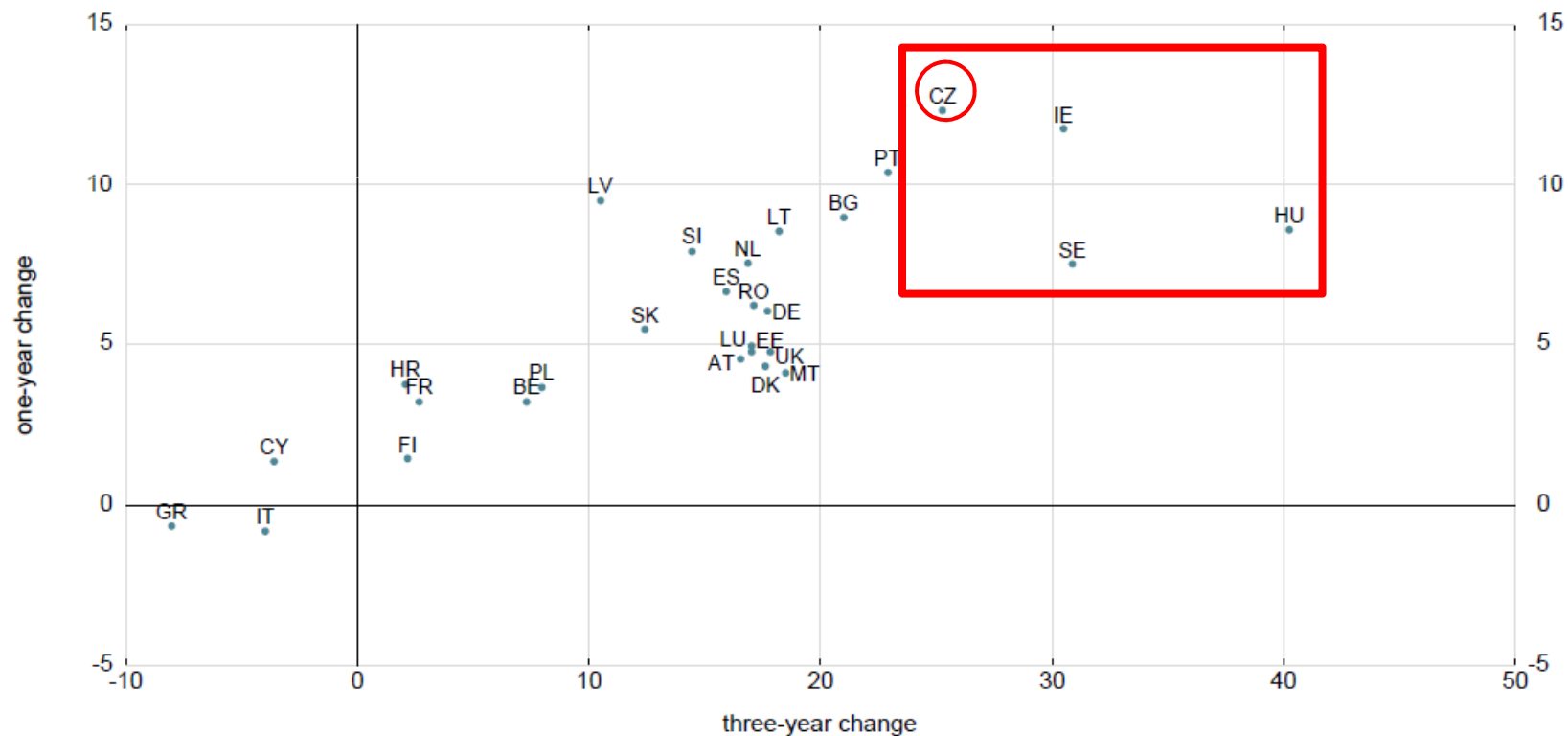
Pramen: ČNB

Pozn.: Klouzavé tříměsíční průměry.



- Růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR byl v loňském roce v rámci EU nejrychlejší.
  - Na špici EU jsme i u ukazatele 3letého růstu.

3.13 Change in nominal residential property prices  
(EU; percentages; last observation: Q3 2017)



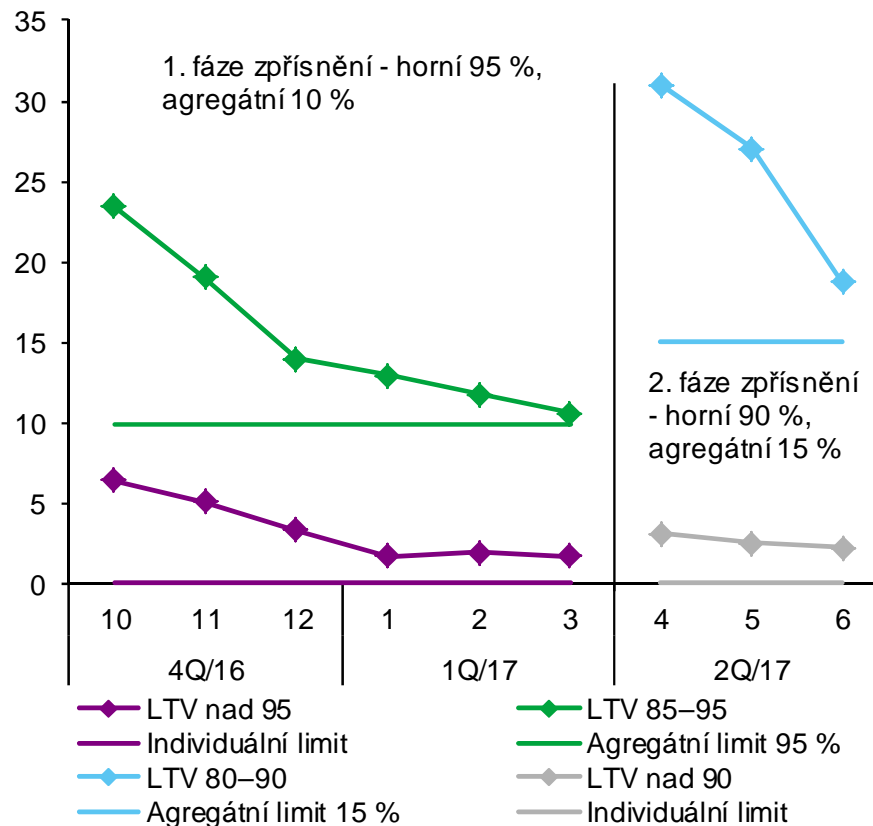
Sources: ECB, national sources and ECB calculations.

- Banky se „snažily“ doporučené limity plnit, ale zprůsněný limit LTV nebyl ve 2Q 2017 řadou institucí zpočátku dodržován.

- Na zprůsnění od 2Q 2017 banky reagovaly se značným zpožděním, i když o změně věděly 9 měsíců dopředu.
- Ke konci 2Q 2017 (v červnu 2017) se banky plnění doporučení na agregované úrovni již blížily.
- Od 3Q 2017 ČNB očekává lepší přístup k plnění limitů.

## Vývoj podílu úvěrů s hodnotami LTV z Doporučení při posledních dvou fázích zprůsnění

(LTV v %, osa y: podíl úvěrů v %)

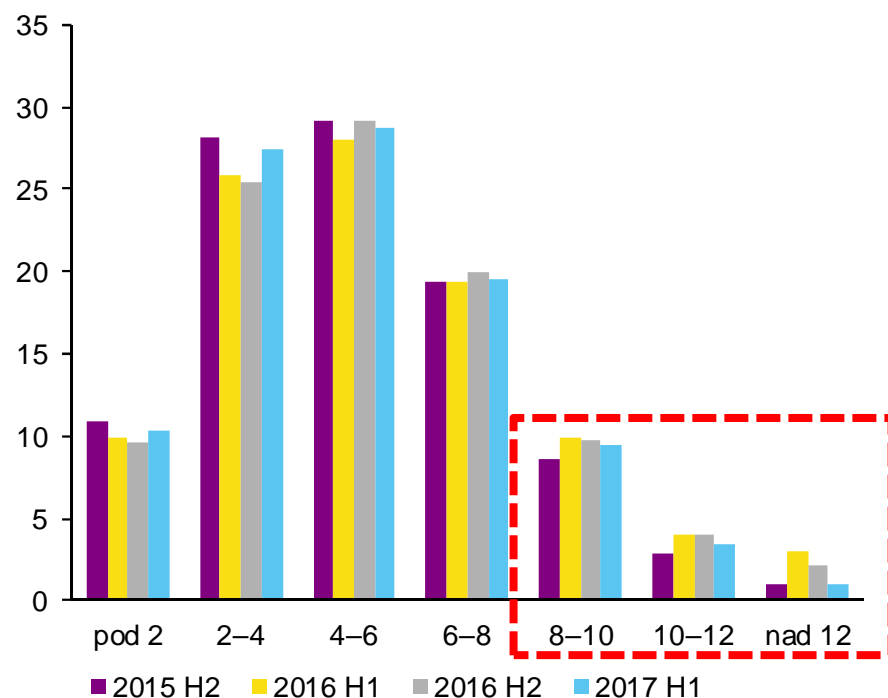


Pramen: ČNB

- V 1H 2017 se mírně snížil podíl úvěrů s vysokým LTI.
- Přetrvává ale dosti vysoký podíl úvěrů s vysokým DSTI.
  - Tito dlužníci mohou mít problémy v případě nárůstu úrokových sazeb.

## Rozdělení nových úvěrů podle LTI

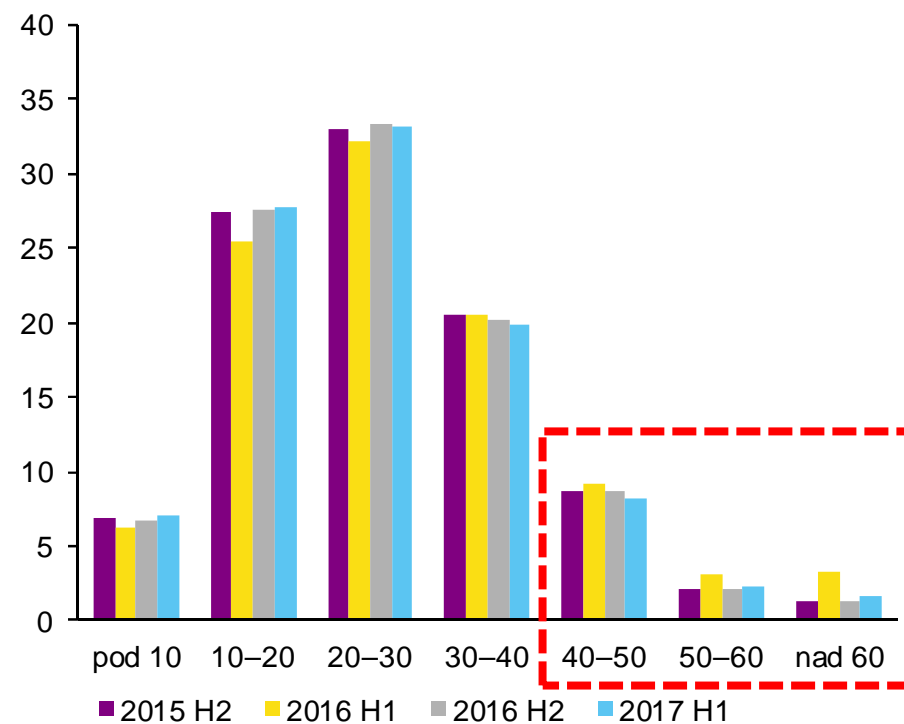
(osa x: LTI v letech, osa y: podíl úvěrů v %)



Pramen: ČNB

## Rozdělení nových úvěrů podle DSTI

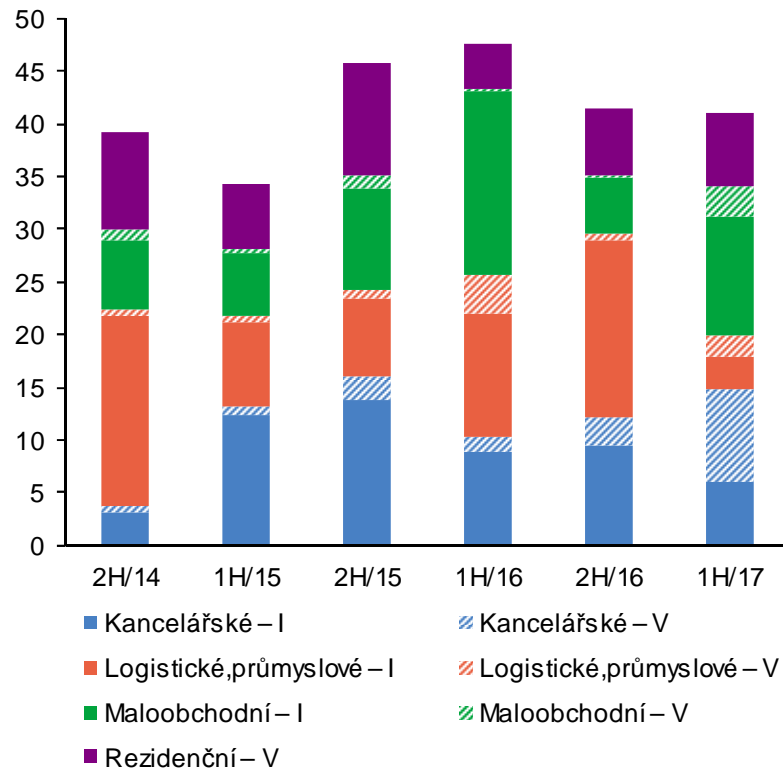
(osa x: DSTI v %, osa y: podíl úvěrů v %)



Pramen: ČNB

- Objem nových úvěrů od domácích bank se v 1H 2017 nezvyšoval.
- V 1H 20 17 se zvýšil objem úvěrů s LTV nad 70 % a také s požadovaným krytím dluhové služby příjmy z nemovitosti pod 1,2.

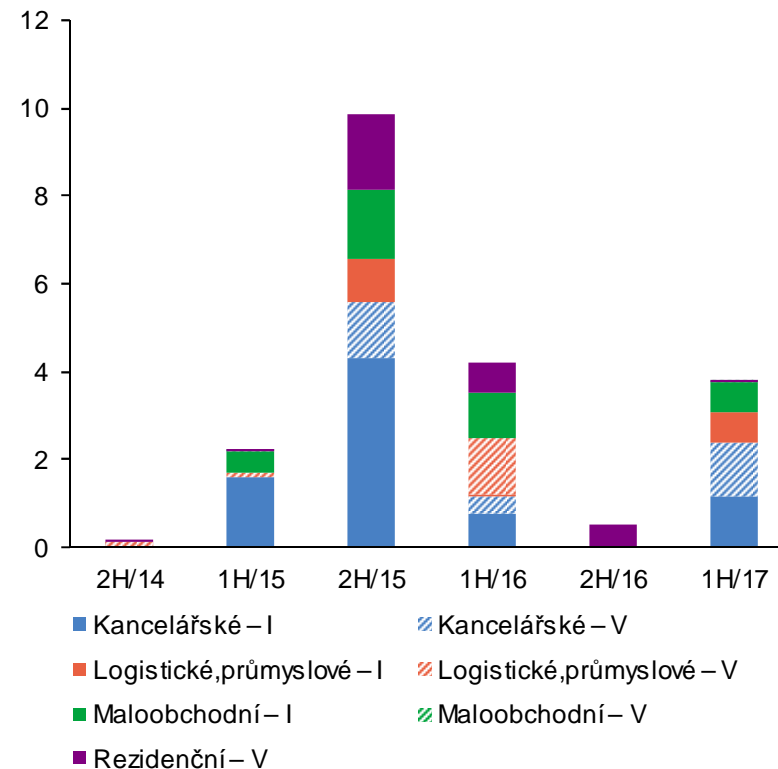
**Objem nových úvěrů zajištěných komerční nemovitost**  
(v mld. Kč)



Pramen: ČNB

Pozn.: I značí investice do existujících nemovitostí, V jejich výstavbu.

**Objem nových úvěrů s LTV nad 70 % a DSCR pod 1,2**  
(v mld. Kč)



Pramen: ČNB

Pozn.: I značí investice do existujících nemovitostí, V jejich výstavbu.

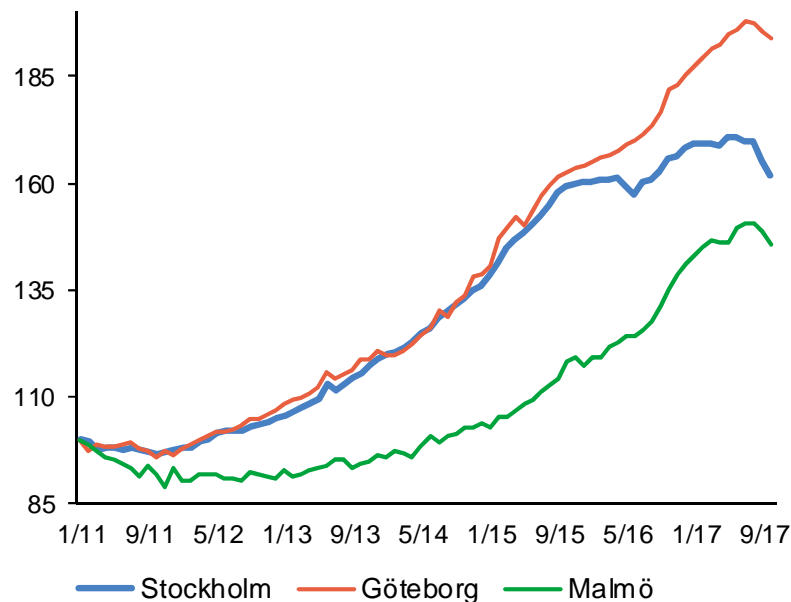
- Dosavadní opatření ČNB působí pozitivně, po zpřísnění limitů LTV došlo k zastavení růstu nových hypotečních úvěrů.
  - Bankovní rada na svém prosincovém jednání o otázkách finanční stability podpořila záměr Doporučení neměnit a zaměřit se v průběhu roku 2018 na důslednou kontrolu jeho dodržování.
- ČNB zvýšila intenzitu mikro- i makro- dohledu v této oblasti:
  - Popsala bankám svá očekávání prostřednictvím dohledového sdělení č.1/2017 k poskytování úvěrů domácnostem („dohledový benchmark“).
  - Dohled ČNB je připraven zjištěné nedostatky při poskytování úvěrů řešit cestou nápravných opatření a v případě potřeby dodatečným kapitálovým požadavkem za systém řízení rizik.
  - ČNB si vyžádala agregovaná data od obou registrů ohledně souběžného poskytování zajištěných a nezajištěných úvěrů.

- ČNB bude usilovat o legislativní úpravu směřující k zákonné pravomoci stanovovat v případě zjištění rizik horní hranice vybraných ukazatelů hypotečních úvěrů (LTV, DTI nebo DSTI).
  - Bude vycházet z kompromisního znění zahrnujícího pozměňovací návrhy schválené v loňském roce v RV PS.
- Cílem je mj. zajištění rovných podmínek na trhu a zabránění nekalé konkurence mezi poskytovateli.
  - Banky se dnes obávají, že ztratí tržní podíly na úkor jiných institucí, které doporučení dodržují v menší míře.
  - Banky a stavební spořitelny podezřívají nebankovní instituce, že poskytují dofinancování úvěrů a klienty předlužují či zatěžují vysokými úroky.
  - V budoucnosti mohou poskytovat hypoteční úvěry v mnohem větší míře nebankovní nebo zahraniční instituce.

- Benevolentní poskytování hypotečních úvěrů nevede ke zlepšení dostupnosti bydlení, neboť se odráží v růstu cen bydlení.
- Ke zlepšení dostupnosti bydlení ve velkých městech přispěje rychlejší a administrativně snadnější výstavba.
  - Např. ve Švédsku nedávné uvolnění podmínek pro výstavbu přispělo po letech rychlého růstu cen bytů v loňském roce ke snižování jejich cen.

### Vývoj cen bytů ve švédských městech

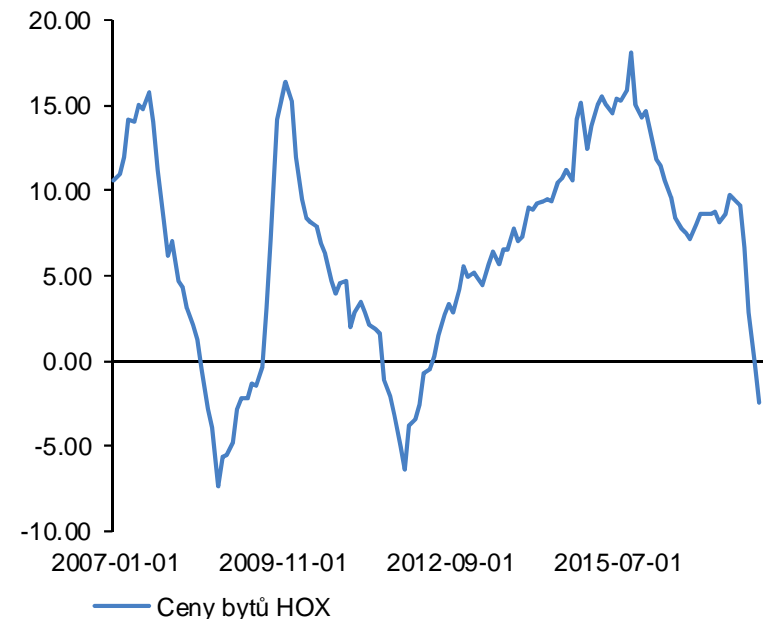
(leden 2011 = 100)



Pramen: Riksbank

### Vývoj cen bytů ve Švédsku

(mzr. tempo růstu v %)

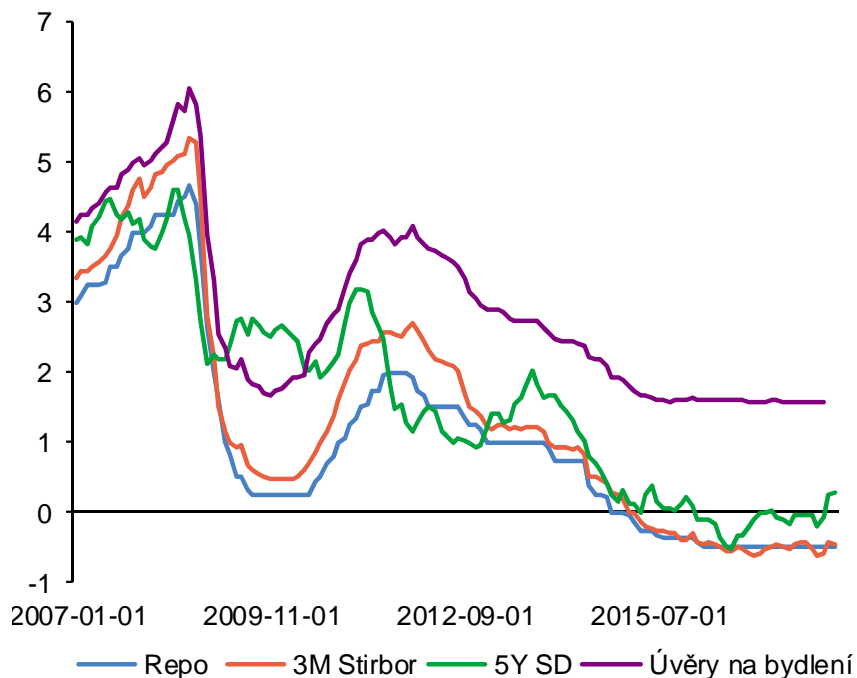


Pramen: Riksbank

- Za poklesem cen bytů ve Švédsku nestojí vývoj úrokových sazeb.
  - Měnověpolitické sazby jsou stále záporné a 5Y dluhopisy mají výnos jen mírně nad nulou.
- Případné uvolnění podmínek výstavby v ČR by nejspíše i zde snížilo ceny bydlení.

## Úrokové sazby ve Švédsku

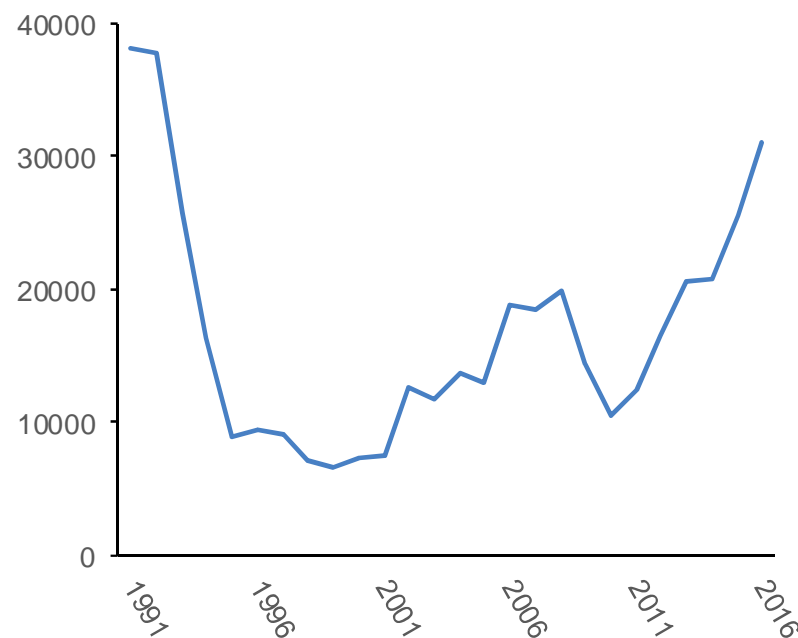
(v %)



Pramen: Riksbank

## Počet dokončených bytů ve Švédsku

(1991-2016)



Pramen: Riksbank



Děkuji za pozornost



[www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

Jan Frait

Jan.Frait@cnb.cz

Zprávy o inflaci:

[http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/zpravy\\_o\\_inflaci/](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/)

Zprávy o finanční stabilitě:

[http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/)

Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory:

[http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/rizika\\_pro\\_fs/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/rizika_pro_fs/)