

# Doporučení ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů – reakce a dosavadní realita

Jan Frait  
ředitel sekce finanční stability

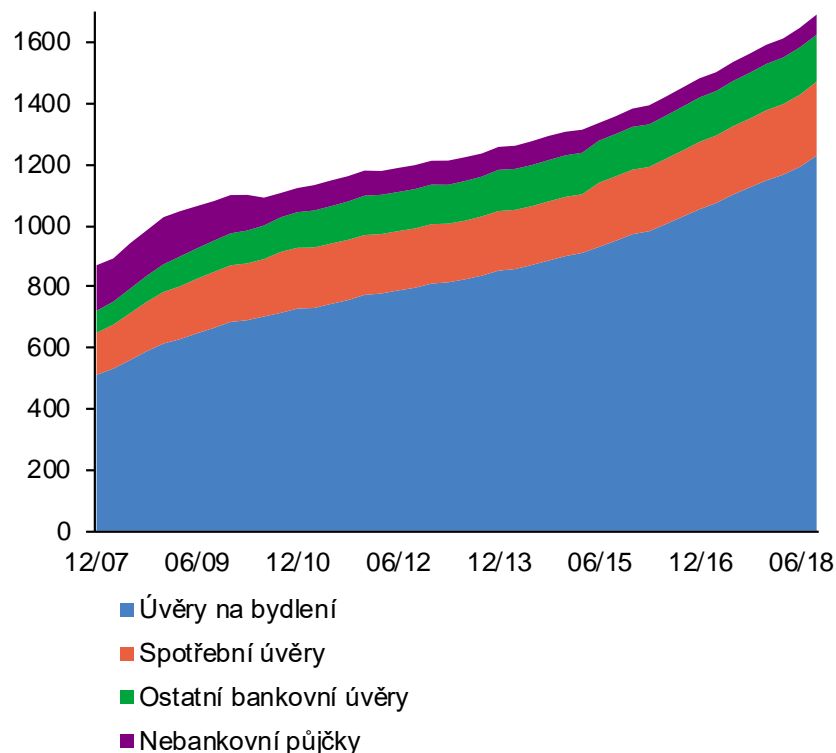
Fórum Zlaté koruny, Bydlení – vize nebo krize?

Praha 11.12.2018

- Úvěry na bydlení jsou dominantní a rostoucí složkou absolutního i relativního zadlužení v ČR.

### Struktura absolutní zadluženosti českých domácností

(mld. Kč)

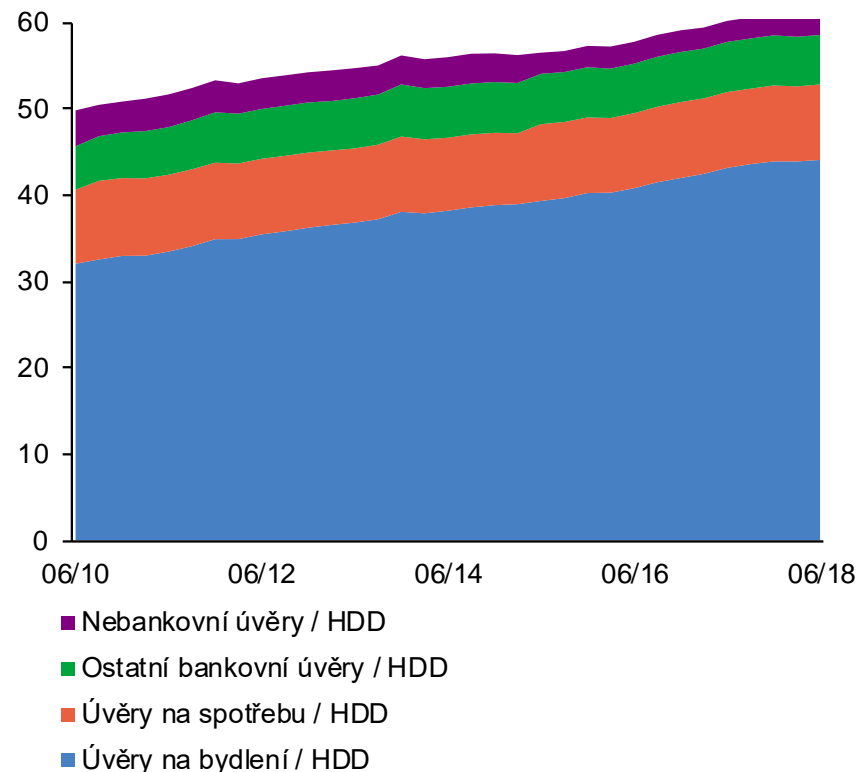


Pramen: ČNB, ČSÚ

Pozn.: Nebankovní úvěry představují úvěry poskytnuté ostatními finančními institucemi. HDD je zkratka pro hrubý disponibilní důchod. Sektor domácností zahrnuje rovněž údaje za neziskové instituce sloužící domácnostem.

### Struktura relativní zadluženosti českých domácností

(podíl v % hrubého disponibilního příjmu)



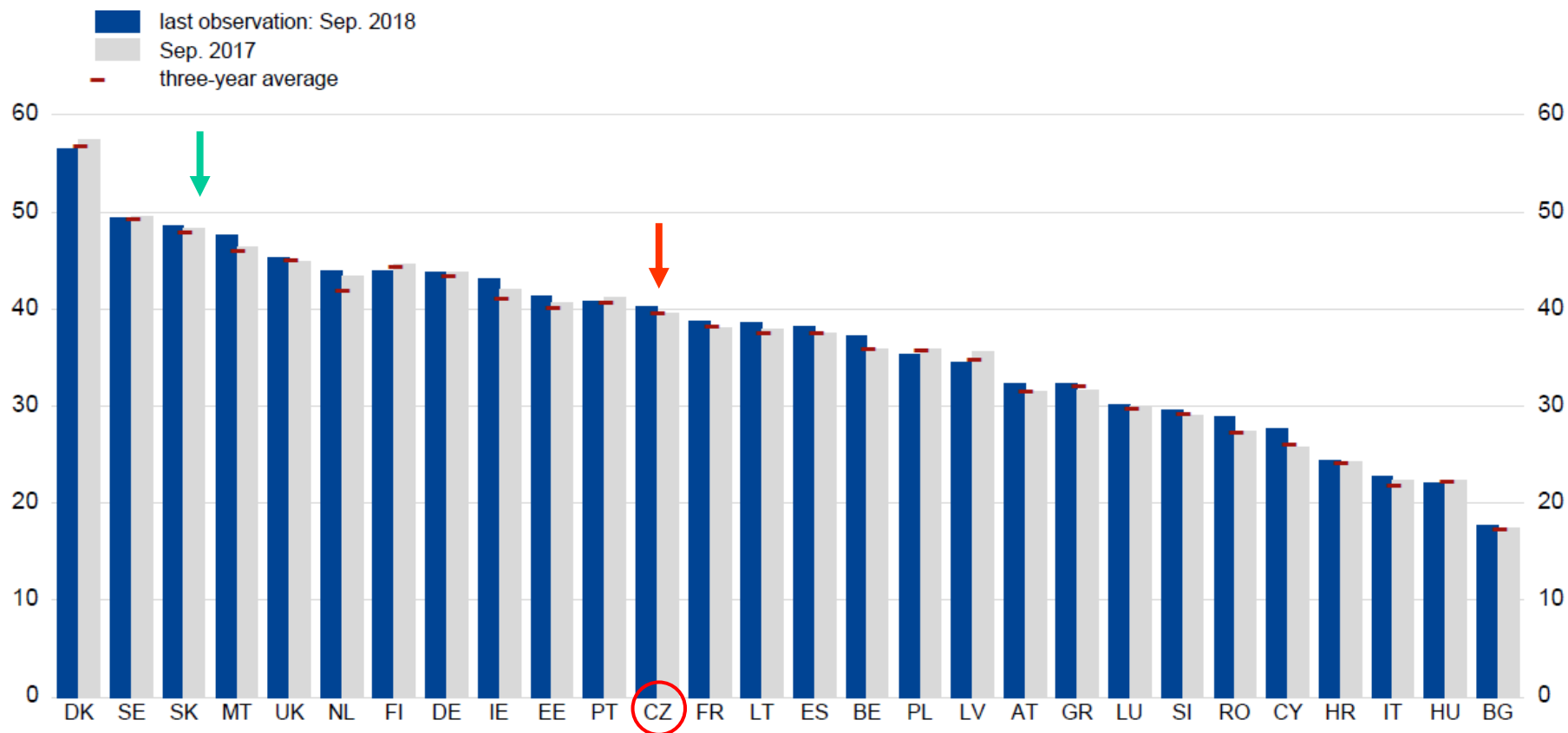
Pramen: ČNB, ČSÚ

Pozn.: Nebankovní úvěry představují úvěry poskytnuté ostatními finančními institucemi. HDD je zkratka pro hrubý disponibilní důchod. Sektor domácností zahrnuje rovněž údaje za neziskové instituce sloužící domácnostem.

- Koncentrace úvěrových portfolií bank v ČR do segmentu úvěrů na bydlení je poměrně vysoká.

## Podíl úvěrů na bydlení na úvěrech bank do soukromého sektoru

(v %)

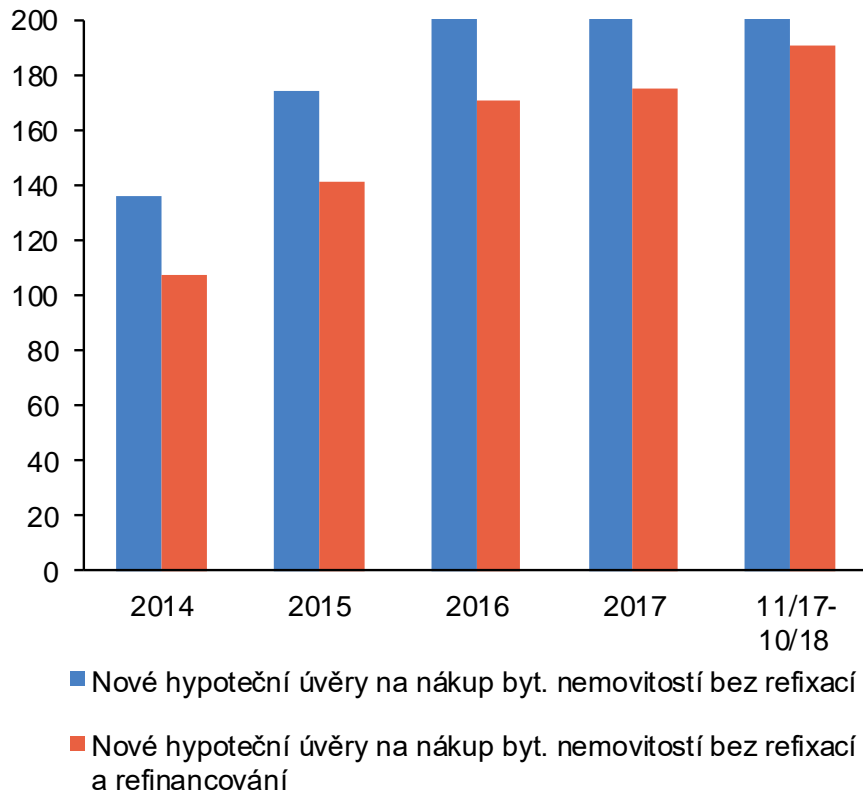


- ČNB zpřísnila s platností od dubna 2017 doporučené kvantitativní limity LTV pro nové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí:
  - Maximální LTV 90 %, maximální podíl nově poskytnutých úvěrů s LTV 80–90 % ve výši 15 %.
- Subjekty působící na trhu na zpřísnění reagovaly v médiích silnými prohlášeními.
  - *„Odhadujeme, že kvůli opatřením ČNB dojde k cca 20procentnímu snížení objemu poskytnutých hypoték,“ ... mluvčí poskytovatele hypotečních úvěrů, 22.3.2017.*
  - *Hypotéka se může stát podpultovým zbožím. Zdroj: jeden z finančních serverů. 30. 5. 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.*

- Varování o poklesu trhu se vůbec nenaplnila.
  - V roce 2017 byl poskytnut rekordní objem skutečně nových úvěrů a letos trh směřuje k dalšímu rekordu.

## Nové hypoteční úvěry

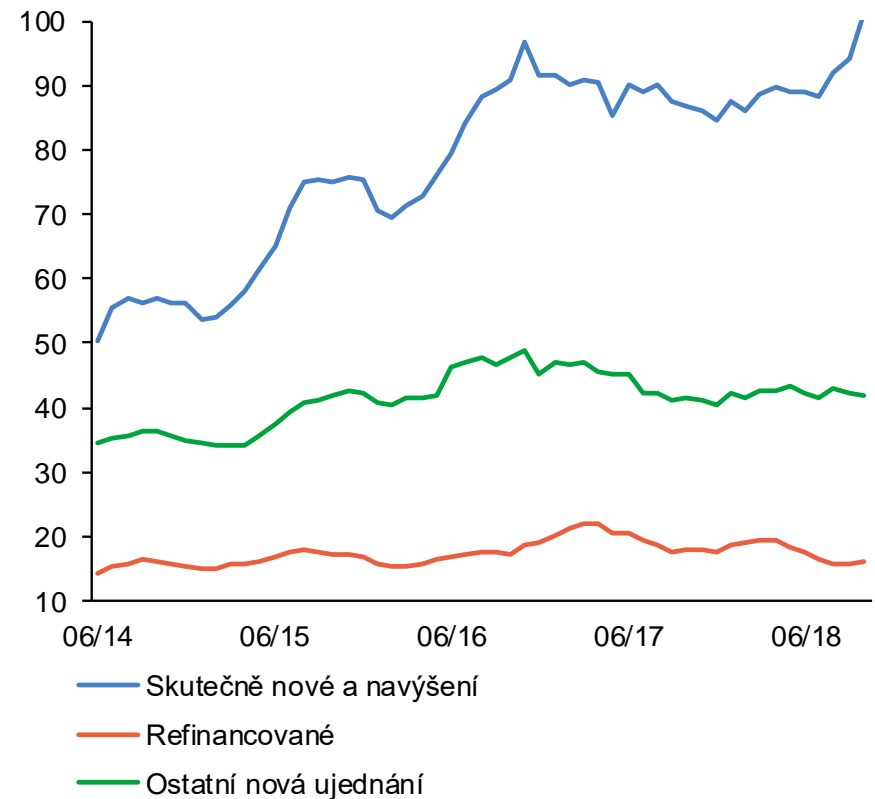
(roční úhmy v mld. Kč)



Pramen: ČNB

## Pololetní úhrny složek nových hypotečních úvěrů

(v mld. Kč; klouzavé šestiměsíční součty)

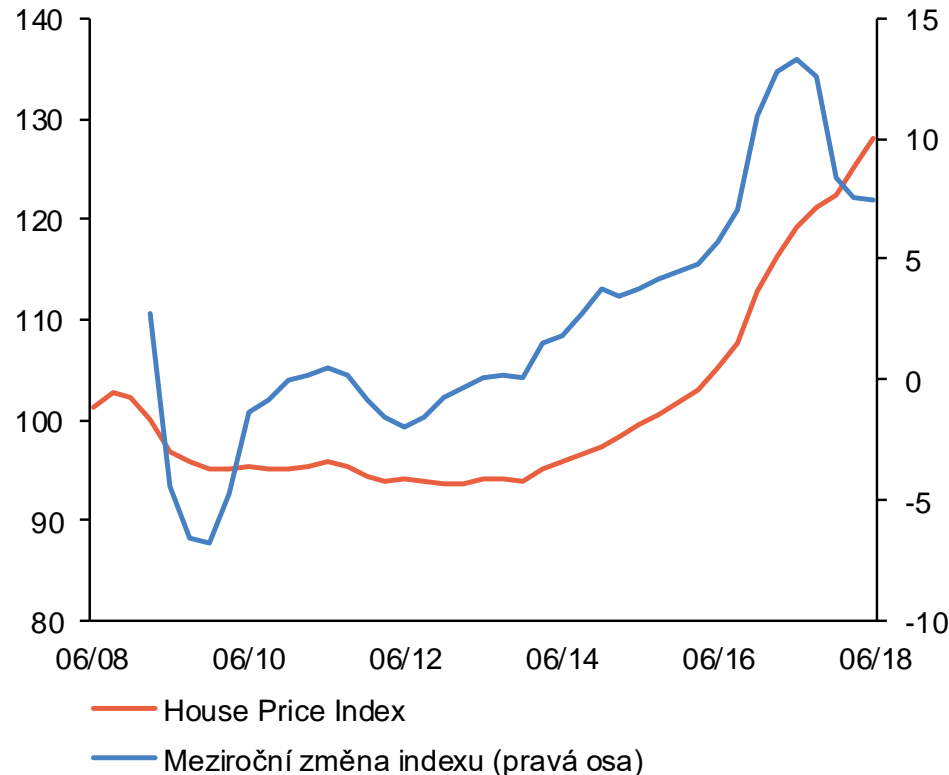


Pramen: ČNB

- Růst realizovaných i nabídkových cen v 1H 2018 zpomalil ...

## Realizované ceny rezidenčních nemovitostí

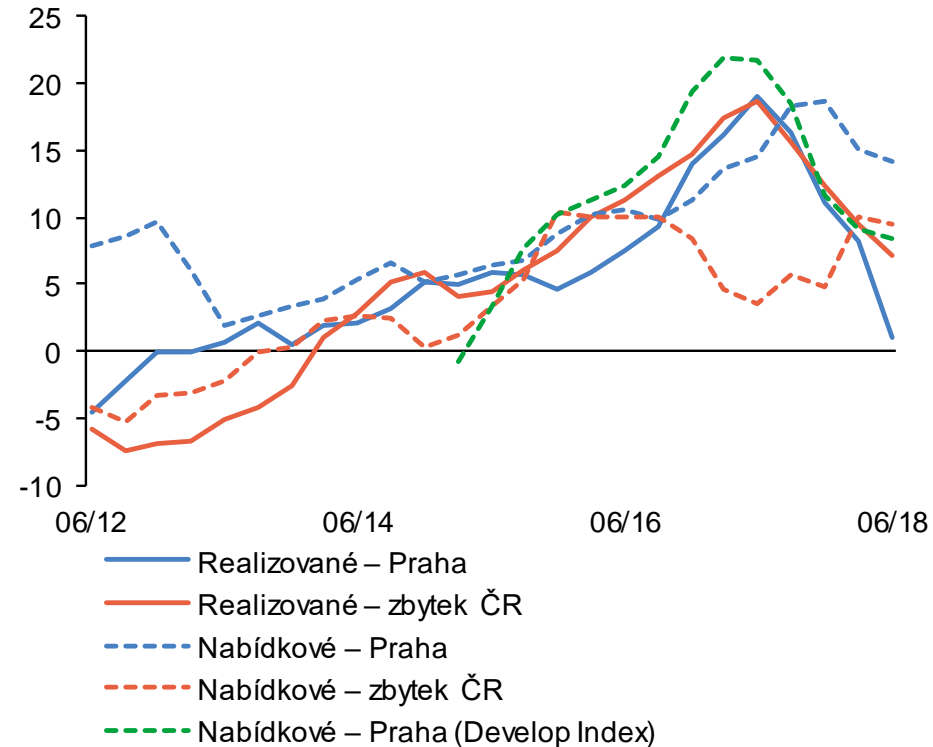
(index: 2015 = 100; pravá osa: v %)



Pramen: ČSÚ

## Růst realizovaných a nabídkových cen bytů

(meziroční růst v %)



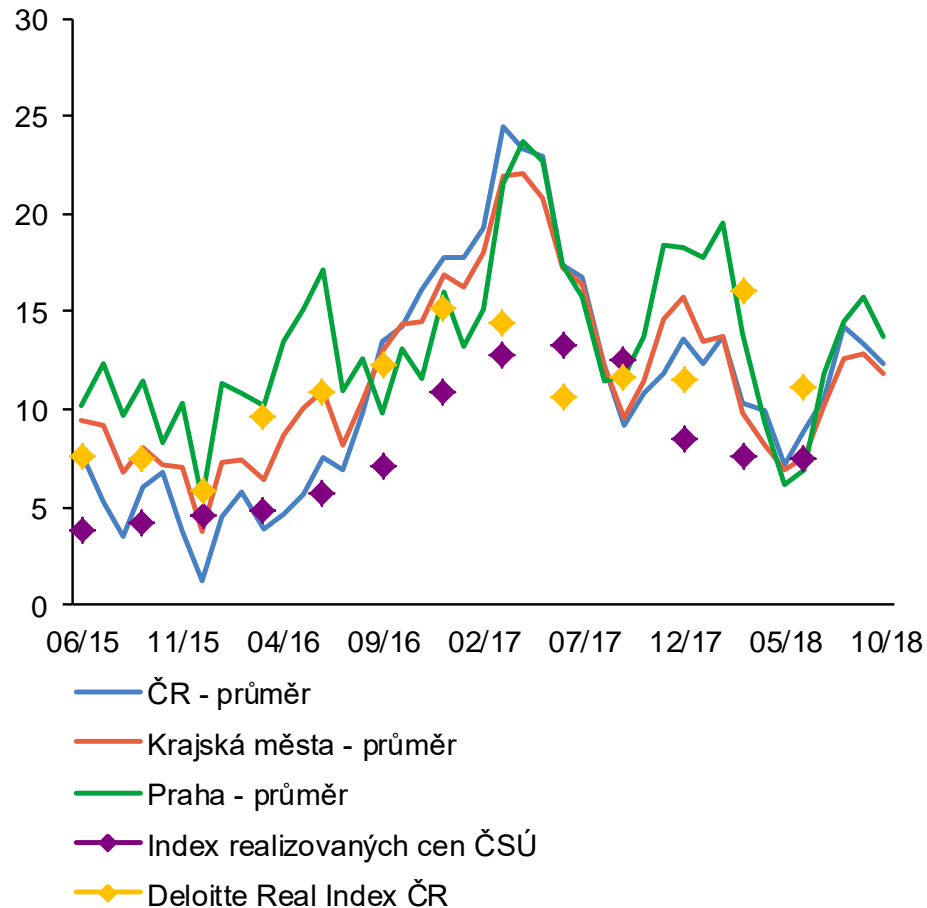
Pramen: ČSÚ, Cenová mapa/Deloitte

Pozn.: Realizované ceny podle výběrového šetření starších bytů ČSÚ. Z důvodu publikování Develop Indexu ve dvouměsíční frekvenci jsou údaje za březen a září získány jako průměr meziročního růstu v únoru a dubnu, resp. v srpnu a říjnu.

- ...nicméně data získávaná ČNB nově z katastru nemovitostí indikují ve 2H 2018 oživení cenového růstu.

## Růst cen bytů v ČR dle dat z ČZKU

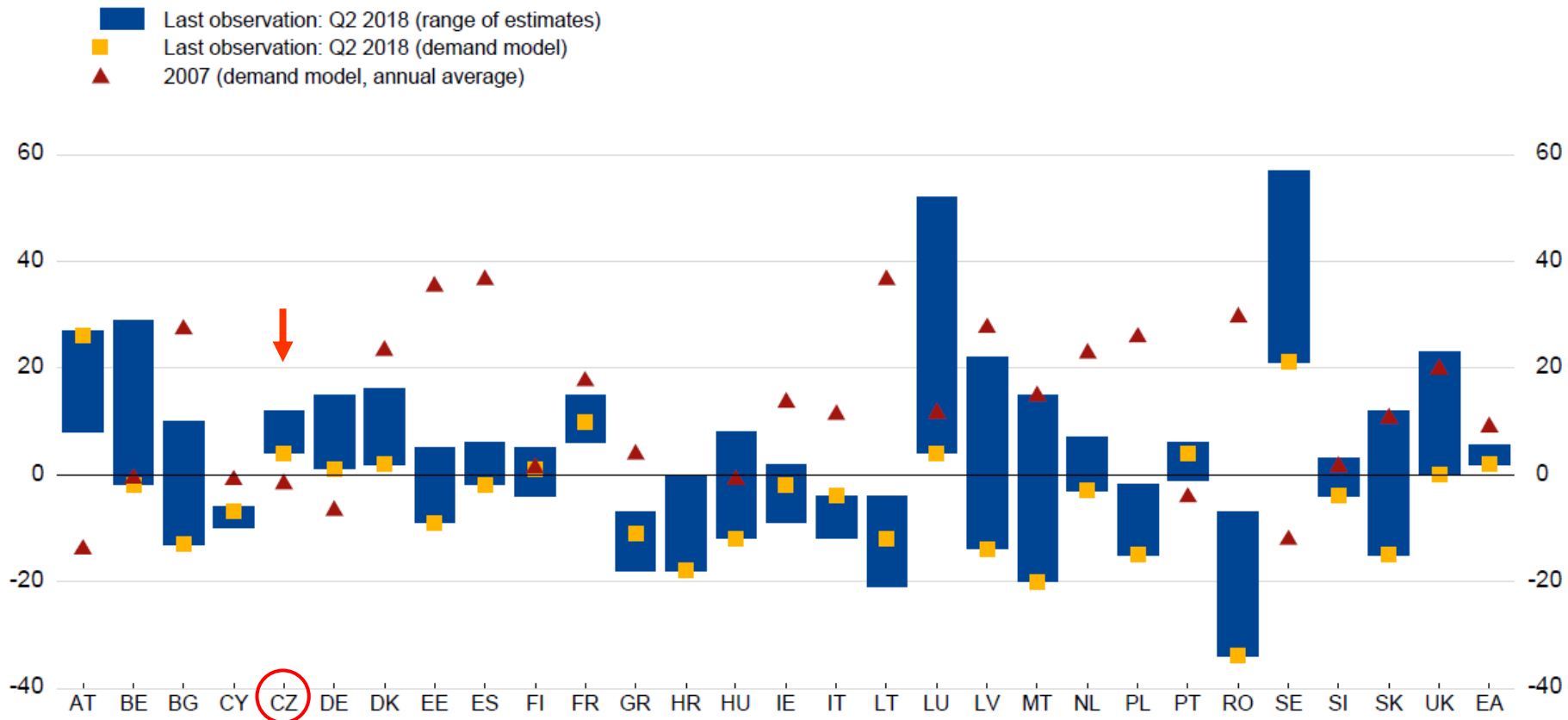
(mzr. růst v %, 3MMA, počítáno z cen za m<sup>2</sup>)



Pramen: ČÚZK, ČSÚ, Deloitte

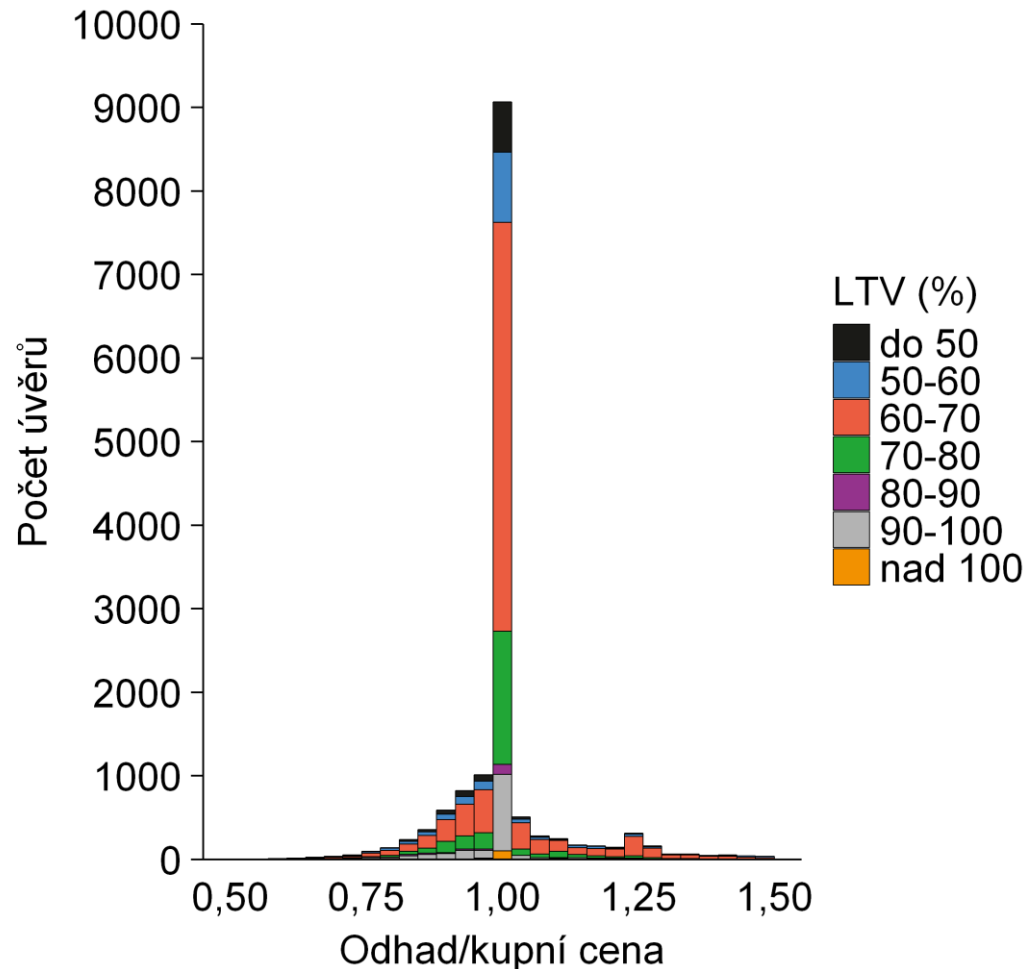
- Podle metod ECB jsou ceny bydlení v ČR stejně jako podle metod ČNB nahodnocené.

## Odhady ECB pro nahodnocení či podhodnocení cen bydlení (v %)





- Zástavy jsou oceňovány zpravidla na úrovni kupní ceny (rozdělení ukazatele „odhad/kupní cena“ v 1H2018).



Pramen: Údaje ze šetření ČNB za 1H 2018, založeno na 16 tis. pozorování.

- V důsledku rychlejšího růstu cen bydlení v relaci k příjmům se dlužníci stávají zranitelnějšími.
- S cílem omezit rizika ČNB doplnila dřívější varování o doporučení dodržovat od 1. 10. 2018 horní hranice ukazatelů DTI a DSTI:
  - horní hranici ukazatele DTI na úrovni 9násobku čistých ročních příjmů žadatele,
  - horní hranici ukazatele a DSTI na úrovni 45 % čistých příjmů žadatele.
- ČNB respektuje, že malá část úvěrových případů má specifické charakteristiky a striktní trvání na uplatnění stanovených horních hranic by mohlo vést k nadměrné regulatorní tvrdosti.
  - Umožňuje poskytovatelům pokrýt specifické případy v režimu 5% výjimky.

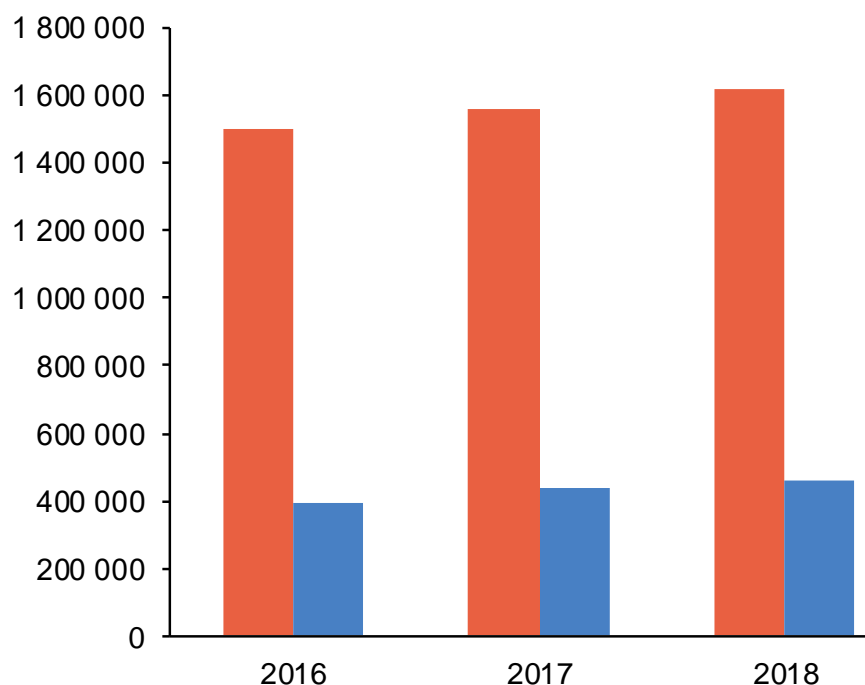
- V médiích se opět objevují dramatická prohlášení.
  - *Na hypotéky nedosáhne až třetina lidí. Banky přijdou o miliardy.* Zdroj: E15, 13. 6. 2018.
  - *... za těchto nových podmínek by v roce 2017 bylo bankami odmítnuto cca 20 % žadatelů..., v objemu by pak bylo negativně ovlivněno 30 % žádostí.* Zdroj: tisková zpráva ČBA, 19. 6. 2018.
  - *...až jedna pětina zájemců na hypotéku nedosáhne.* Zdroj: vyjádření developera, MF DNES, 21. 6. 2018.
  - *ČNB přitvrzuje, na hypotéky nedosáhne pětina žadatelů.* Zdroj: iHned.cz, 12.7.2018.
  - *Hypotéky jen pro vyvolené.* Zdroj: ekonomický „sloupkař“, 12. 6. 2018
  - *Pronásledování hypoték pokračuje.* Zdroj: reklamní finanční server, 10. 8. 2018.
  - *Hypotéky dostaly okovy.* Zdroj: server Aktuálně, 1. 10. 2018.
  - *Hypotéky jako luxus?* Zdroj: ČT 24, 1. 10. 2018.

# Zadluženost domácností s novým hypotečním úvěrem

- Medián relativní zadluženosti domácností s novým hypotečním úvěrem se v posledních 3 letech pohybuje mírně nad 360 % čistých příjmů.

## Vývoj zadluženosti domácností s hypotečním úvěrem

(výše úvěru a čistého příjmu v Kč; pravá osa: zadluženost v %)



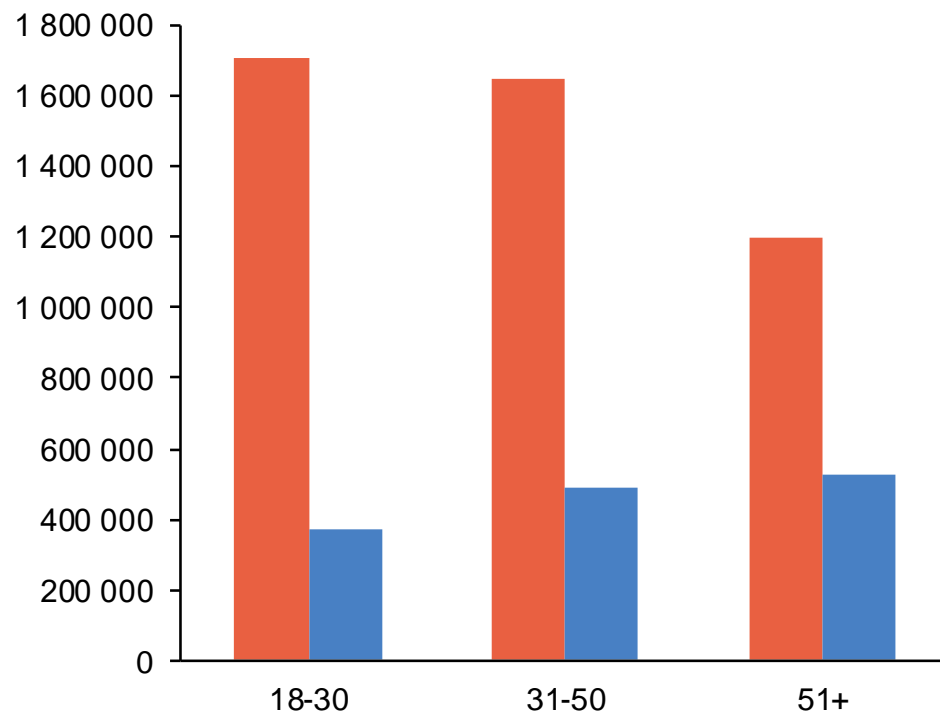
■ Medián výše hypotečního úvěru

■ Medián čistého ročního příjmu

Pramen: ČNB

## Porovnání zadluženosti dle věkové struktury

(výše úvěru a čistého příjmu v Kč, úvěry poskytnuté v 1H 2018)



■ Medián výše úvěru

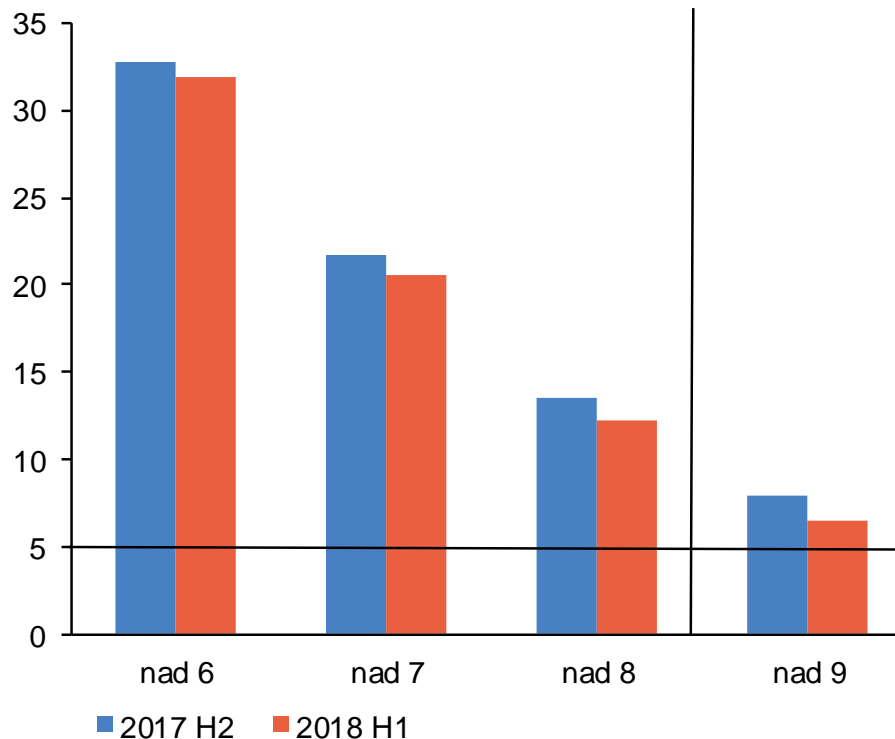
■ Medián ročního příjmu

Pramen: ČNB

- ČNB má velké pochybnosti o „dopadové konstantě“ ve výši 20 % pro DTI 9 a DSTI 45 %.
- Nadlimitní čísla pro LTI a LSTI jsou výrazně nižší a téměř je pokrývá výjimka, „předpovědi“ abstrahují se od možných přízpůsobení na straně žadatelů...

## Rozdělení nových úvěrů podle LTI

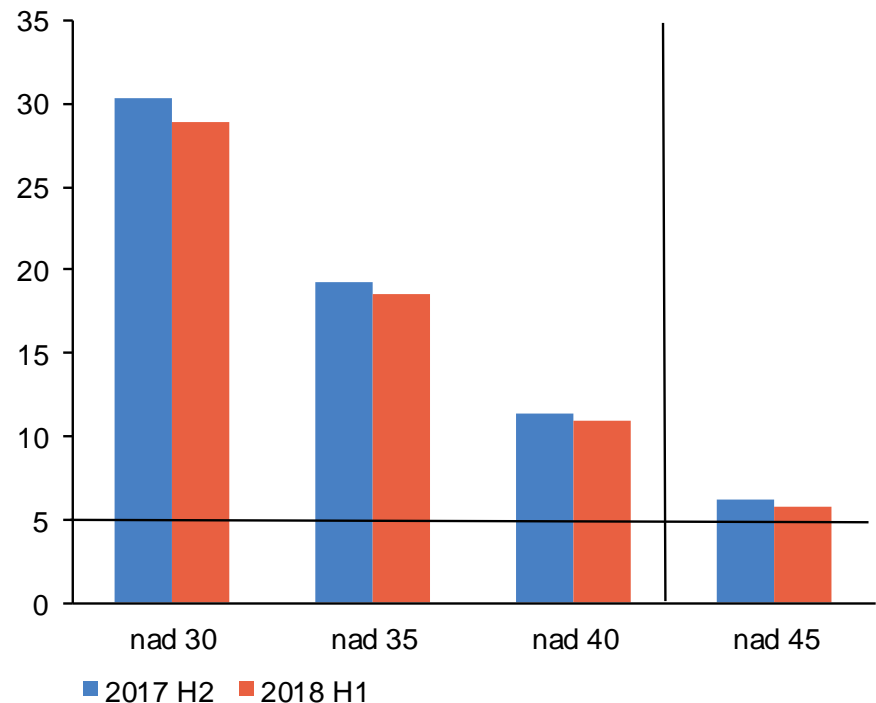
(osa x: LTI v letech; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)



Pramen: ČNB

## Rozdělení nových úvěrů podle LSTI

(osa x: LSTI v %; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)



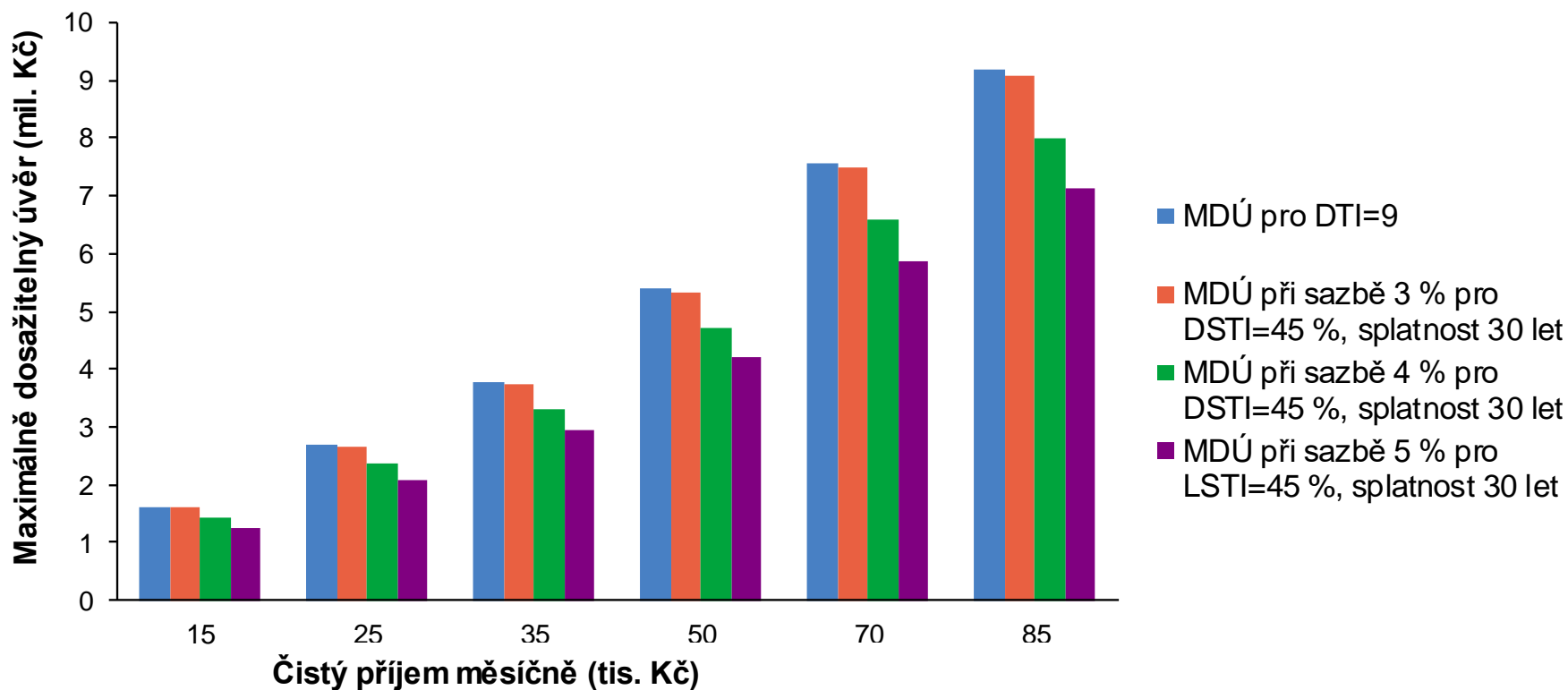
Pramen: ČNB

- V zemích, které limity DTI a/nebo DSTI aplikují, jsou příslušné hranice stanoveny na podobných či přísnějších úrovních.
  - Limit pro ukazatel DTI je např. stanoven v IE na úrovni 4, v UK 5/7, NO 5, SK 8.
  - Ukazatele DSTI jsou konstruovány různě – při konstrukci použité ČNB jsou stanoveny zpravidla na 50 %, ale se započtením úrokového šoku v rozsahu + 2 až 5 p.b.
  - Samoregulace Švýcarské bankovní asociace stanovuje maximální DSTI na úrovni 33 % hrubých příjmů (mírně pod 45 % v přepočtu na čisté příjmy), avšak rovněž se zahrnutím úrokového šoku.
- *„Když jsou splněny základní podmínky, LTV 80 procent a rozumné příjmy, regulace ČNB není až tak drakonická. Rozhodně DTI (poměr celkové výše zadlužení a ročního příjmu) nedopadá na tolik lidí. DSTI (poměr výdajů na splátky úvěrů a čistého příjmu) už samozřejmě víc“.* Ředitel jednoho z největších poskytovatelů v rozhovoru pro Echo24, 1.12.2018.

# Rozsah potenciálního omezení výše úvěrů vlivem limitů DTI a DSTI

- S růstem úrokových sazeb by se stal zdrojem omezení zadluženosti při současném nastavení ukazatel DTI a DSTI.

## Maximální dosažitelné výše úvěru při současných limitech DTI a DSTI



Pramen: ČNB

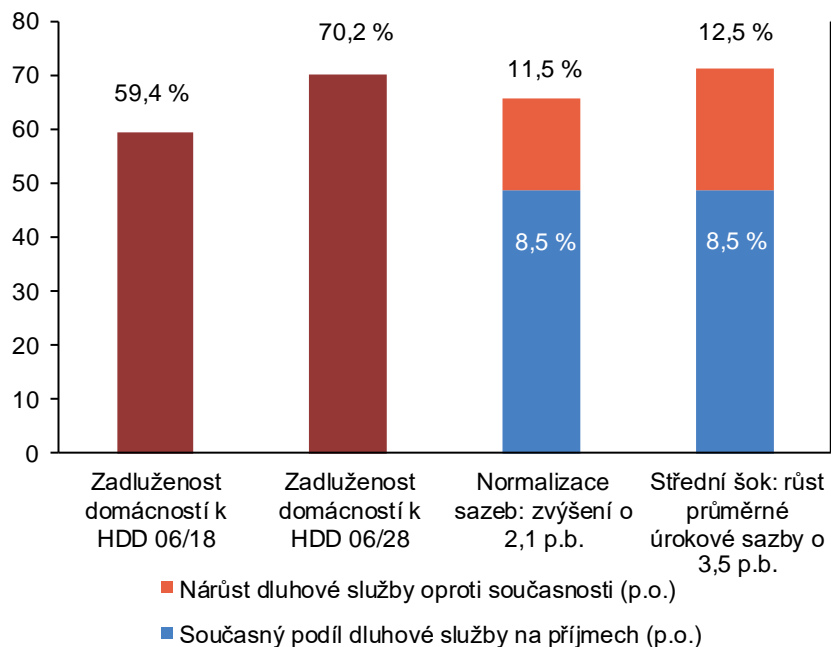
- Předpoklady simulací:
  - ekonomický růst v souladu s dlouhodobou růstovou trajektorií, kdy HDP v běžných cenách i hrubý disponibilní důchod domácností (HDD) rostou o 5 % ročně,
  - úvěry rostou průměrným tempem pozorovaným v období od poloviny roku 2013 do poloviny roku 2018,
- Předpoklady implikují nárůst míry zadluženosti domácností o 11 p.b. na 70 % HDD.
- Simulovaný vývoj úrokových sazeb z úvěrů na bydlení i na spotřebu:
  - průměrné úrokové sazby z úvěrů domácnostem pozvolna rostou do roku 2022 ze současných 3,9 % a pak alternativně do roku 2028 na 6,0 % (normalizace sazeb), resp. 7,4 % (střední šok).



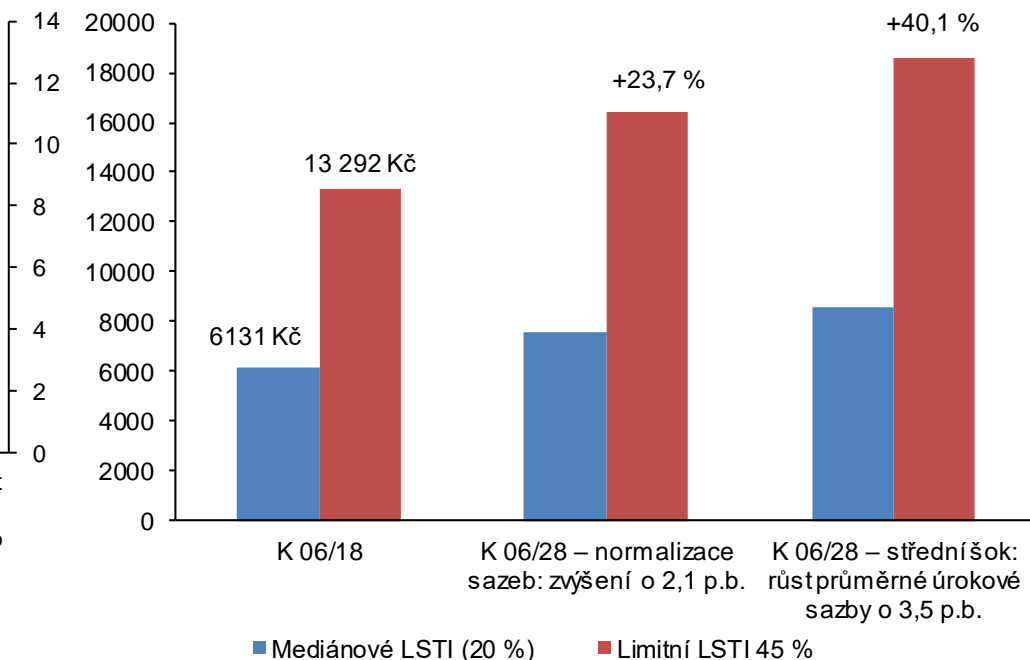
# Simulace nárůstu zadlužení domácností v ČR na 10letém horizontu (2)

- Přes nevelké zvýšení relativní zadluženosti se růst úrokových sazeb projeví relativním snížením disponibilních příjmů po zahrnutí dluhové služby, což může mít významný dopad do spotřeby domácností a do míry jejich zranitelnosti.

**Růst zadluženosti a dluhové služby v % příjmů domácností**  
(v % hrubých disponibilních příjmů)



**Vývoj mediánové splátky pro hypotéky poskytnuté v 1H2018**  
(v tisících CZK, měsíčně)



Pramen: ČNB, ČSÚ

Pozn: HDD je hrubý disponibilní důchod, Čistá dluhová služba představuje úhrn ročních úrokových nákladů a roční amortizaci úvěrů. Číslo v grafu znamená velikost určité části sloupce, číslo nad grafem velikost celého sloupce.

Pramen: ČNB, ČSÚ

- Vysoká zadluženost značné části mladých domácností má řadu rizik:
  - Přerozdělování příjmů na úkor zadlužených.
  - Následně tlak zadlužených na udržování velmi nízkých úrokových sazeb přerozděluje příjmy od těch, co spoří, k dlužníkům.
  - Prudké omezení spotřeby domácností v případech úrokových a příjmových šoků.
  - Bankovní krize v případě mimořádně silných šoků vedoucí k potřebě použití veřejných prostředků.
- Prodejem nemovitostí na úvěr získává realitní a finanční sektor podíl na příjmech domácností na desítky let dopředu.
  - V některých zemích EU vznikly v minulosti „inovace“, které vedly k tomu, že stále dražší bydlení si žadatelé kupovali prostřednictvím velmi vysokých úvěrů (odložené splácení jistiny, velmi dlouhé splatnosti úvěrů).
  - „Splnění snu“ může být velmi drahé pro zadlužené domácnosti i ekonomiku jako celek.

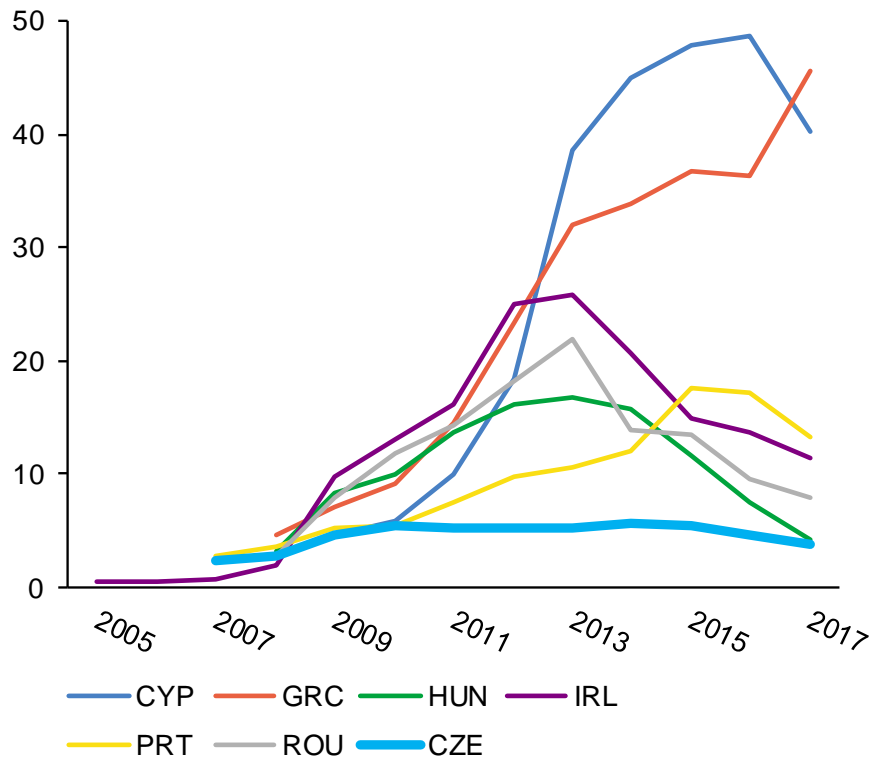
- ČNB omezuje systémová rizika v bankovním sektoru prostřednictvím sady doporučení.
  - Doporučení nejsou právně vymahatelná a v budoucnosti je nemusí dodržovat všichni poskytovatelé hypotečních úvěrů.
  - Nezabrání tomu, aby domácnosti s hypotečními úvěry nebyly předlužovány dodatečnými úvěry od jiných poskytovatelů.
  - Doporučení může ČNB prosazovat nepřímo prostřednictvím „pomalého“ nástroje (dodatečný kapitálový požadavek tzv. Pilíří 2 v rámci ročního dohledového hodnocení), a to pouze vůči domácím bankám.
- ČNB usiluje o legislativní úpravu směřující k zákonné pravomoci stanovovat v případě zjištění rizik horní hranice vybraných ukazatelů hypotečních úvěrů.
  - Horní hranice DTI nebo DSTI by bránily tomu, aby domácnosti nebyly předlužovány prostřednictvím hypotečních úvěrů nebo prostřednictvím kombinace hypotečního úvěru a jiných úvěrů všemi typy poskytovatelů.
  - Ale nezabrání tomu, aby domácnosti nebyly předlužovány následně jinými poskytovateli.

- Argumentace, že banky jsou schopny za každé situace řídit rizika samy, empiricky neobstojí:
  - *Vlivem vzájemné interakce nemusí být schopny, i když se o to individuálně snaží, odolat zdrojům systémového rizika.*
- *There was no doubt that the activities of competitors influenced decisions made by AIB...in the area of mortgage lending, ... in order to protect market share, AIB felt compelled to relax its underwriting standards,... over time, in response to aggressive competition.*
  - Jim O'Leary, former Independent Non-Executive Director of Anglo Irish Bank. Report of the Joint Committee of Inquiry into the Banking Crisis. <https://inquiries.oireachtas.ie/banking/>
- *When the music stops, in terms of liquidity, things will be complicated. But as long as the music is playing, you've got to get up and dance. We're still dancing.*
  - Former Citigroup CEO Chuck Prince, summer, 2007.

- Argumentace proti makrobezřetnostním opatřením aktuálně nízkým podílem úvěrů se selháním (NPL) není korektní.
  - Podíl NPL často s nástupem recese prudce vyskočí na několikanásobnou úroveň.

## Podíl bankovních úvěrů se selháním

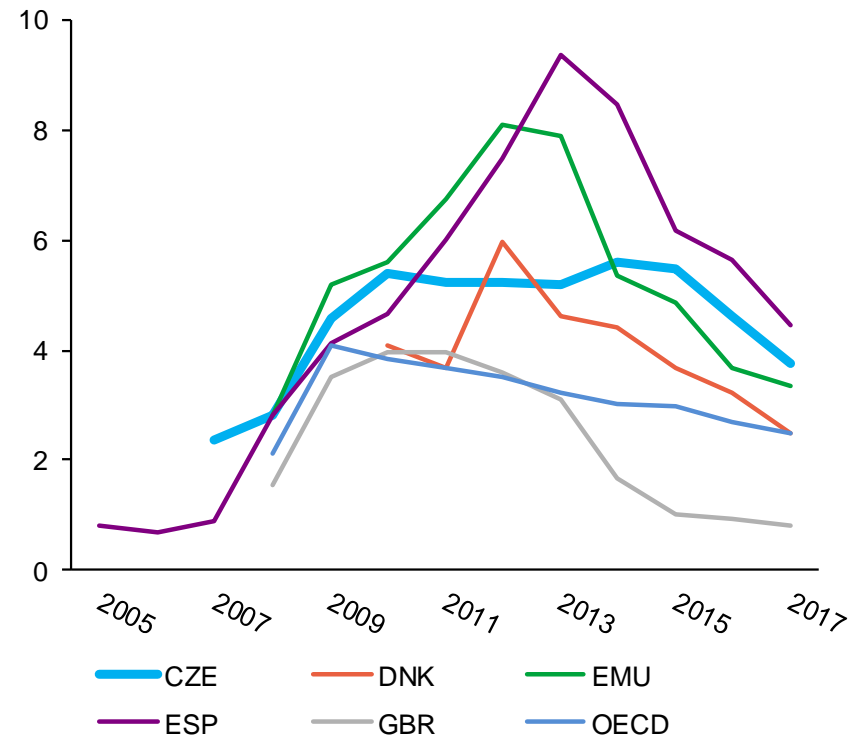
(v % celkových úvěrů)



Pramen: World Bank

## Podíl bankovních úvěrů se selháním

(v % celkových úvěrů)



Pramen: World Bank

- Irská vláda k odvrácení systémové krize poskytla v letech 2008-2010 bankám 64 mld. €, což představovalo 40 % tehdejšího irského HDP.
  - Před krizí banky neměly téměř žádné úvěry se selháním (na začátku 2007 selhávalo méně než 0,5 % z úvěrů).
  - V průběhu krize se podíl nesplácených úvěrů dostal až k 25 % (u hypotečních úvěrů na 18 %, na 17 % u úvěrů k vlastnímu bydlení a na 36 % u úvěrů na investici).
- V letech těsně před krizí měly dvě třetiny hypotečních úvěrů sloužících k nákupu vlastního bydlení LTV mezi 90 % a 100 % a třetina dokonce nad 100 %.
  - Na varování před rizikovostí této situace bankéři reagovali tím, že to není problém, protože dlužníci úvěry přece bez problému splácí.
  - Irsko má nyní LTV limit nastaven tak, jaký doporučuje ČNB bankám od loňského dubna: max. 15 % pro úvěry mezi 80 a 90 % LTV...
  - ... a k tomu limit pro ukazatel DTI na úrovni 4násobku příjmů žadatele o úvěr.

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

Zprávy o finanční stabilitě:

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

Zprávy o výkonu dohledu nad finančním trhem:

[http://www.cnb.cz/cs/dohled\\_financni\\_trh/souhrnne\\_informace\\_fin\\_trhy/zpravy\\_o\\_vykonu\\_dohledu/index.html](http://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zpravy_o_vykonu_dohledu/index.html)