

Tisková konference ČNB

Jiří Rusnok, guvernér

Jan Frait, ředitel sekce finanční stability

Praha, 12. června 2018

I.

Souhrnné vyhodnocení rizik a přehled hlavních opatření ČNB

- Opatření přijatá na základě analýz v ZFS 2017/2018 mají společný základ v logice **paradoxu finanční stability**:
 - Největší rizika pro finanční stabilitu se rodí **v dobrých časech**, kdy banky i jejich klienti vnímají rizika jako nejnižší.
 - Finanční systém se stává **nejzranitelnějším** právě tehdy, když vypadá nejrobustněji.
- Narůstající **rizika v bankovním sektoru nejsou na první pohled viditelná**, neboť podíl úvěrů se selháním bývá v dobách nejsilnějšího vzestupu ekonomiky velmi nízký.
 - To bývá mylně interpretováno jako důkaz o tom, že rizika jsou nízká.
 - V takové situaci však rizika zpravidla nepozorovaně narůstají!

- **„Vzadhledící“ pohled** (vývoj rizik za poslední rok):
 - udržení vysoké míry odolnosti sektoru vůči možným nepříznivým šokům
- **„Vpředhledící“ pohled** (potenciální zdroje budoucích rizik):
 - mírné zvýšení rizik spojených s vývojem hospodářského cyklu
 - stagnace rizik strukturálního charakteru
- ČNB jako orgán zodpovědný za výkon makrobezpečnostní politiky i mikrobezpečnostního dohledu musí na rizika pro finanční stabilitu vznikající v dobrých časech:
 - reagovat **preventivním způsobem**,
 - přijímat adekvátní opatření **včas**.

- Bankovní rada rozhodla o **zvýšení sazby proticyklické kapitálové rezervy na 1,5 %** s účinností **od 1. 7. 2019** (z aktuální sazby 0,5 %, z 1,0 % platného od 1. 7. 2018 a z 1,25 % platného od 1. 1. 2019).
 - V případě pokračování rychlé úvěrové dynamiky, zvyšování rizik spojených s financováním nákupu nemovitostí a nárůstu zranitelnosti bankovního sektoru je ČNB **připravena sazbu CCyB dále zvyšovat.**
 - Naopak **v případě obrátu** v hospodářském a finančním cyklu a při rostoucím napětí na finančních trzích je ČNB připravena CCyB **neprodleně snížit či zcela rozpustit.**
 - ČNB bude k posuzování, zda je nutné snížit či rozpustit CCyB, používat indikátory napětí na finančních trzích a indikátory všeobecné dostupnosti (nezajištěného) financování (vývoj sazeb OIS, PRIBOR, resp. rozpětí PRIBOR-OIS), které dokážou indikovat výraznou změnu tržních podmínek.

- ČNB v tuto chvíli **nepovažuje za nezbytné měnit platné limity ukazatele LTV** (maximální 90% limit LTV a agregátní 15% limit pro úvěry s LTV mezi 80 a 90 %).
- Dosavadní opatření ČNB v oblasti LTV působí pozitivně.
 - Po zpřísnění limitů LTV došlo ke **zpomalení růstu skutečně nových hypotečních úvěrů**.
 - Banky od 3Q 2017 celkově **plní doporučený agregátní 15% limit LTV**.
 - V meziročním srovnání začaly banky při stanovování úrokových sazeb výrazněji **zohledňovat rizikové charakteristiky klientů**.
- Při současném zhruba 15% nadhodnocení cen bydlení, indikovaném modelem ČNB, představují stávající limity LTV z hlediska dostatečného pokrytí potenciálních rizik bankami **hraniční hodnotu**.

- Před rokem ČNB vydala bankám **varování**, že nové úvěry s ukazateli **DTI** (poměr výše dluhu a ročních čistých příjmů, debt-to-income) **nad 8** a **DSTI** (poměr celkové dluhové služby ze všech úvěrů a čistých příjmů, debt service-to-income) **nad 40 % považuje za vysoce rizikové**.
- Ukazatele **schopnosti žadatelů splácet dluhy z běžných příjmů** indikují nárůst potenciálních systémových rizik.
 - V rámci omezování úvěrů s LTV 80–90 % banky výrazně **neomezily** úvěry, které měly zároveň DSTI nad 40 % a DTI nad 8.
 - Téměř 1/10 úvěrů poskytnutých v roce 2017 měla **oba indikátory souběžně nad uvedenými hodnotami**.
- V důsledku rychlejšího růstu cen bydlení v relaci k příjmům se **dlužníci stávají zranitelnějšími**.
- Zároveň se zvyšuje pravděpodobnost, že o úvěr budou v rostoucí míře usilovat rizikovější **žadatelé s větší tendencí riskovat**.

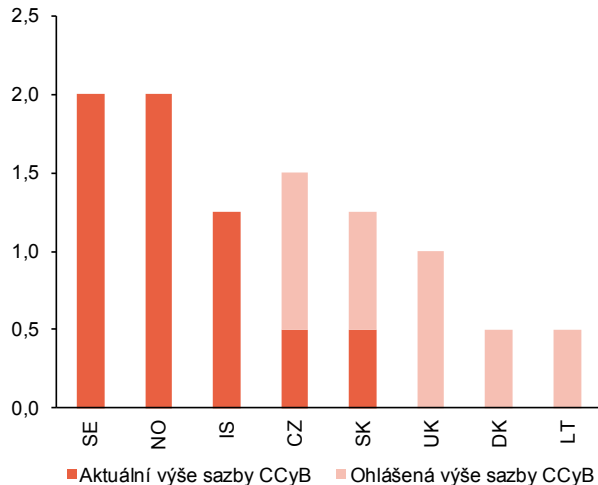
- ČNB proto **nově doplňuje** doporučení, aby banky od 1. října 2018 zohledňovaly příjmy žadatele o úvěr a dodržovaly:
 - horní hranici ukazatele **DTI na úrovni 9násobku** čistých ročních příjmů žadatele,
 - horní hranici ukazatele a **DSTI na úrovni 45 %** čistých příjmů žadatele.
 - Varování bankám týkající se rizikových hodnot DTI a DSTI zůstává i nadále v platnosti.
- ČNB respektuje, že malá část úvěrů má specifické charakteristiky a že **striktní trvání** na uplatňování stanovených horních hranic by **mohlo vést k nadměrné regulatorní tvrdosti**.
 - Umožňuje proto poskytovatelům pokrýt specifické případy v režimu **5% výjimky**.
- ČNB a Ministerstvo financí ČR nadále připravují **nový návrh na zavedení zákonné pravomoci ČNB** stanovovat závazné horní limity pro ukazatele LTV, DTI a DSTI.

II.

Hodnocení vybraných rizik a hlavní změny v makrobezpečnostní politice ČNB

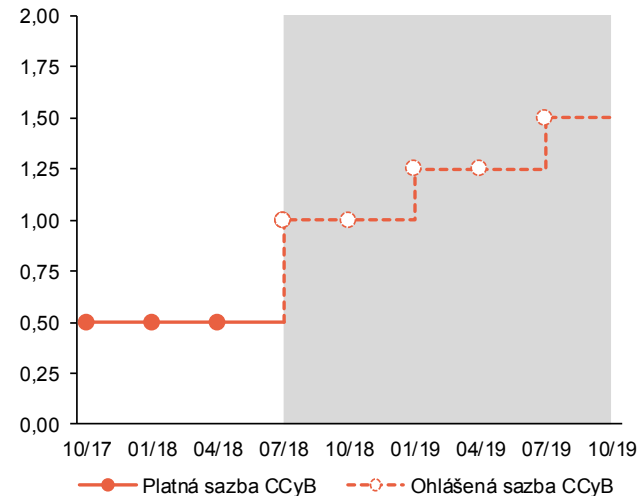
- **Nenulovou sazbu CCyB** již stanovilo 8 evropských zemí; v 5 z nich je nenulová sazba účinná, v 5 je ohlášeno její zvýšení (včetně ČR).
- **Zvýšení sazby CCyB** na úroveň 1,5 % s účinností od 1. 7. 2019 je založeno na vyhodnocení pozice ekonomiky ve finančním cyklu a indikátorů zranitelnosti bankovního sektoru.

**Nastavení výše sazby CCyB
ve vybraných evropských zemích**
(v % celkového objemu rizikové expozice)



Pramen: ESRB

Aktuálně platná a ohlášená sazba CCyB v ČR
(v % celkového objemu rizikové expozice)

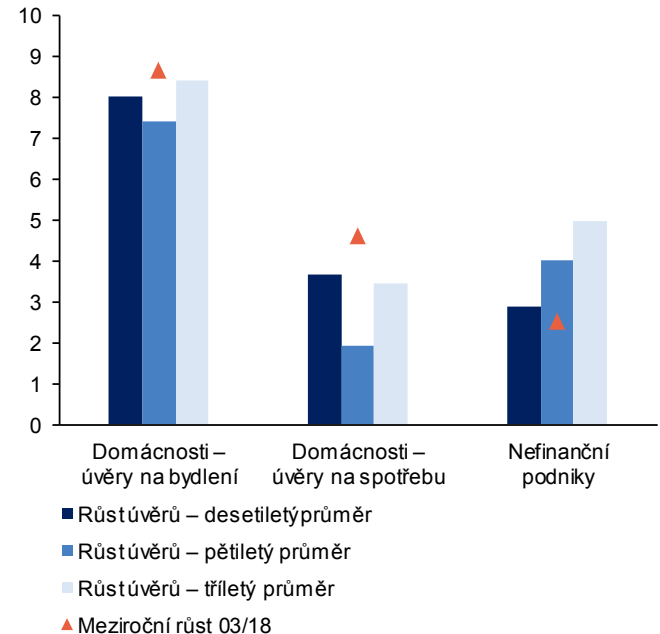


Pramen: ČNB

- **Posun české ekonomiky v růstové fázi finančního cyklu směrem výše pokračuje, i když pomalejším tempem.**
- Pokračuje rychlý růst v řadě úvěrových segmentů, a to ze stále vyšší základny.
- Pro ilustraci: 9% roční růst úvěrů na bydlení by v roce 2004 znamenal +14 mld. Kč úvěrů navíc. V roce 2007 by to bylo +33 mld. Kč a ještě v roce 2011 by šlo „jen“ o +65 mld. Kč.
- Letos by to však znamenalo nárůst úvěrů o více než 100 mld. Kč!

Průměrná a aktuální tempa růstu bankovních úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru

(v %)

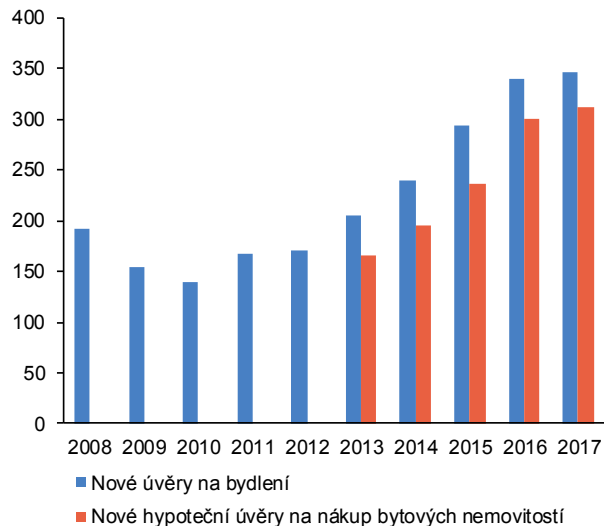


- Z hlediska hodnot většiny indikátorů zůstávají **finanční podmínky** vysoce uvolněné a ceny bydlení či některých dalších aktiv v relaci k fundamentálním faktorům **nadhodnocené**.
- Pokračující dobré časy vedou ke **snížení vnímané úrovně rizik** ze strany bank i jejich klientů.
 - Příznivý ekonomický vývoj společně s nízkými úrokovými sazbami z úvěrů povzbuzuje vznik optimistických očekávání a **zvyšuje ochotu domácností financovat výdaje prostřednictvím dluhu**.
- Banky vykazují v současném příznivém prostředí vysokou ziskovost zejména díky **mimořádně nízkým ztrátám ze znehodnocení aktiv**, které není z dlouhodobého hlediska udržitelné.
- Přetrvávají příznivé **podmínky pro rozvoj spirály** mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení.

- V roce 2017 byl poskytnut **rekordní objem** nových úvěrů na bydlení.
- Objemy **skutečně nových hypotečních úvěrů** jsou vysoké a v posledních měsících opět rostou.

Nové úvěry na bydlení a nové hypoteční úvěry

(roční úhmy v mld. Kč)

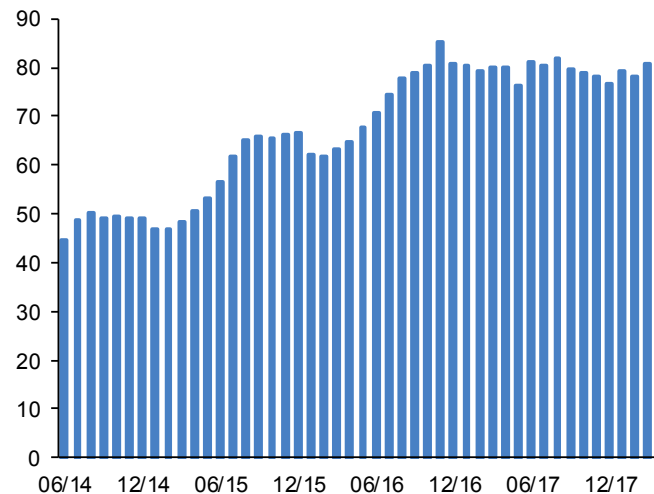


Pramen: ČNB

Pozn.: Údaje o nových úvěrech na bydlení zahrnují i refinancované a refinancované úvěry.

Pololetní úhrny skutečně nových hypotečních úvěrů

(mld. Kč)

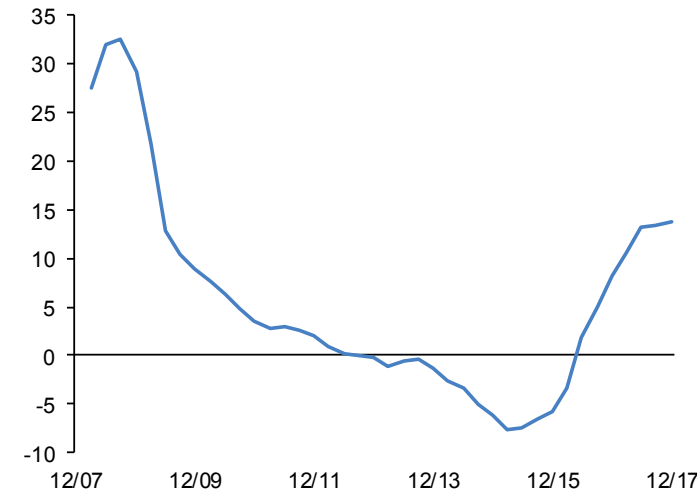


Pramen: ČNB

- Metody ČNB indikují, že **ceny bydlení** byly ke konci roku 2017 nadhodnocené.
- Nadhodnocení indikují modely ČNB také u **komerčních nemovitostí**.

Odhadované nadhodnocení cen bytů

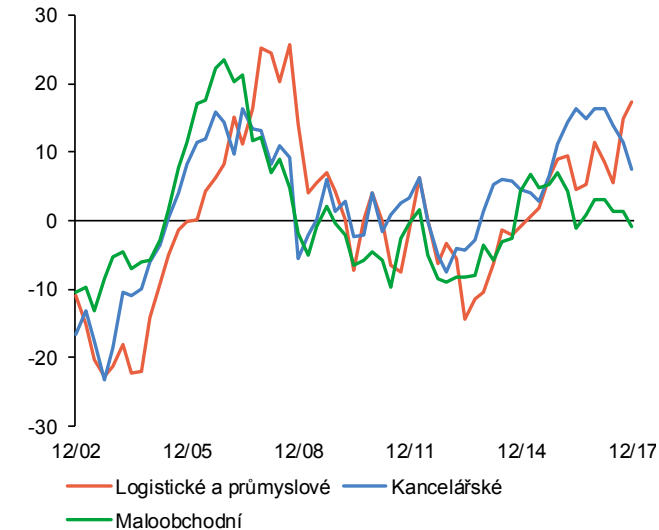
(v %)



Pramen: ČNB

Odhadované nadhodnocení u komerčních nemovitostí

(%)



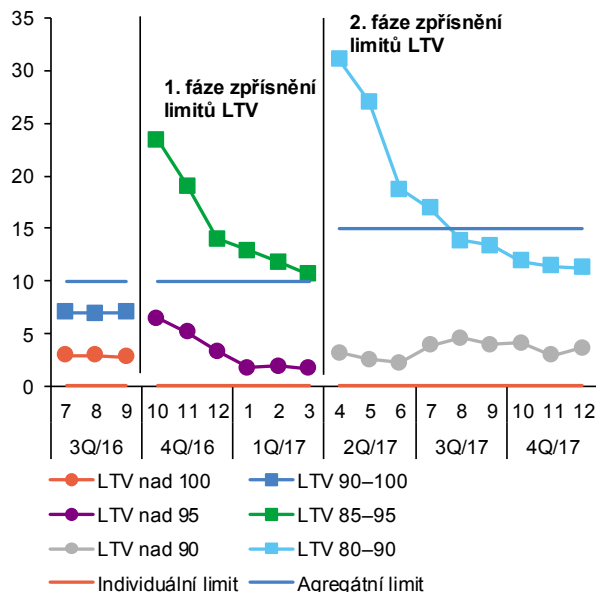
Pramen: Jones Lang LaSalle, Datastream, Eurostat, Bureau of Economic Research (US), výpočty ČNB

Pozn.: Nadhodnocení odhadnuto pomocí panelové regrese na vzorku zemí střední a východní Evropy (CZ, SK, PL, HU, RO) a dále DE.

- **Banky od 3Q 2017 doporučený agregátní limit LTV plní.**
 - **Stále však poskytují několik procent úvěrů s LTV nad 90 %.**
 - **V řadě případů dostávají ukazatel LTV těsně pod individuální či agregátní limit prostřednictvím optimistického ocenění nemovitosti.**

Plnění doporučených limitů LTV

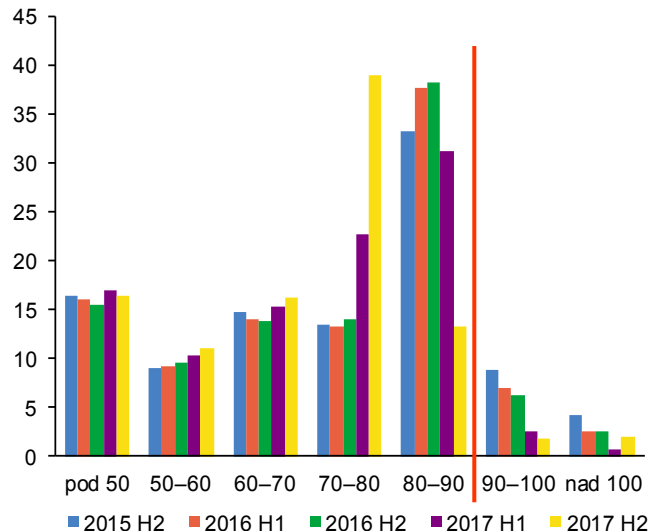
(LTV v %, osa y: podíl úvěrů v %)



Pramen: ČNB

Rozdělení nových úvěrů podle LTV

(osa x: LTV v %; osa y: podíl úvěrů v %)

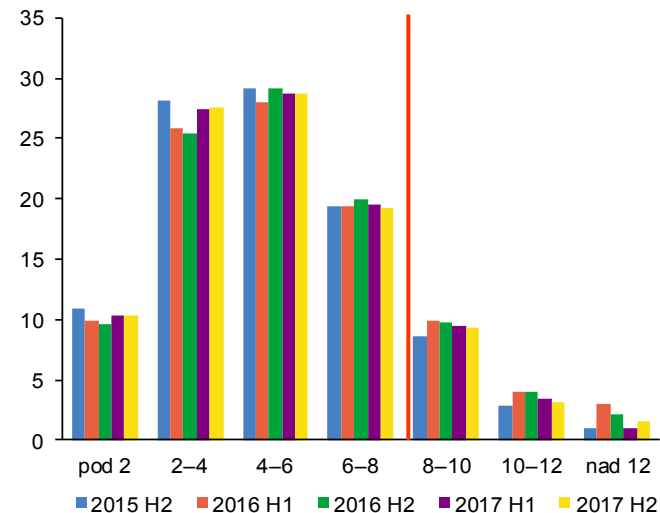


Pramen: ČNB

- V 2H 2017 se **podíly úvěrů s rizikovými úrovněmi ukazatelů LTI a LSTI prakticky nezměnily.**

Rozdělení nových úvěrů podle LTI

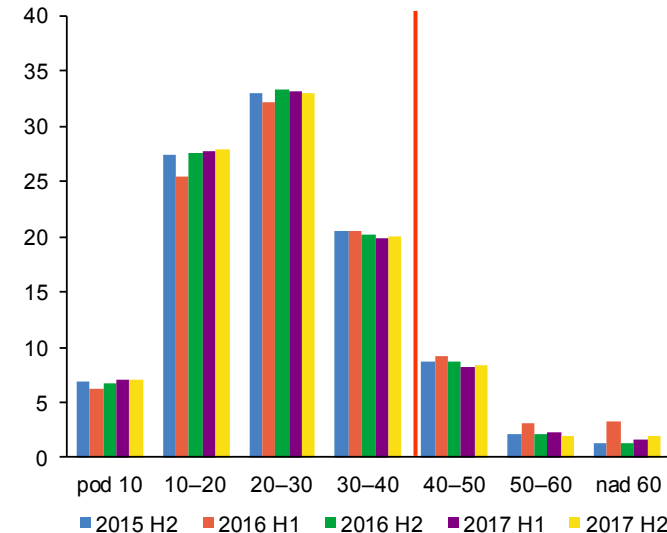
(osa x: LTI v letech; osa y: podíl úvěrů v %)



Pramen: ČNB

Rozdělení nových úvěrů podle LSTI

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

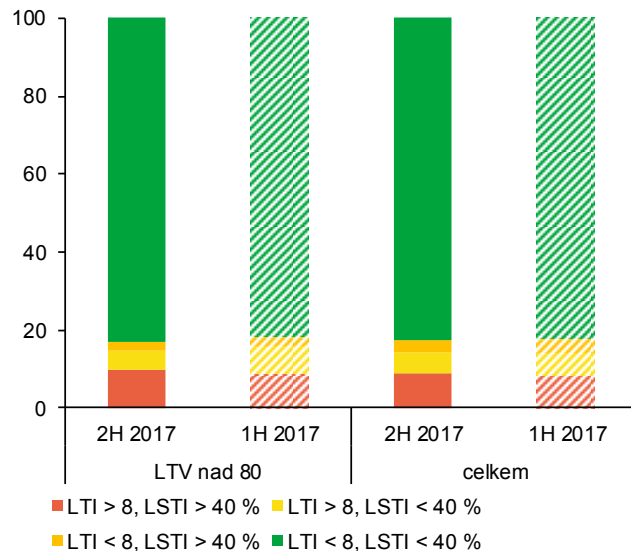


Pramen: ČNB

- Banky nadále poskytují úvěry, které dosahují **rizikových hodnot** podle ukazatelů LTV, LTI i LSTI **současně**.

Členění rizikosti úvěrů podle kategorií LTV

(osa x: LTV v %; osa y: podíl úvěrů v %)



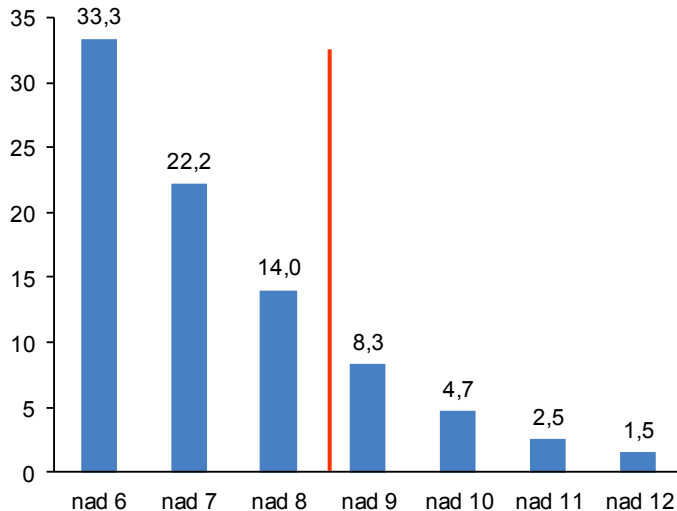
Pramen: ČNB

- Ukazatele DTI a DSTI míří na rizika, kterým jsou poskytovatelé jako celek vystaveni **nepřímo** přes bilance dlužníků a jejich případnou reakci na zhoršení ekonomických podmínek.
- Ukazatel DTI je určen primárně k tlumení rizik spojených s **nadměrným růstem dluhů sektoru domácností**, zatímco ukazatel DSTI cílí na rizika spojená s **nadměrnou výší jeho dluhové služby**.
- Dodržování stanovených limitů DTI a DSTI ze strany poskytovatelů **zvýší efektivnost limitů LTV**.
 - Může vést k omezení rizik spojených s úvěry s vysokými hodnotami LTV.
 - Snížit riziko obcházení limitů LTV souběžným poskytováním jiných spotřebitelských úvěrů.

- I za předpokladu, že ukazatele DTI a DSTI převyšují vykazované hodnoty LTI a LSTI, by měly limity obou ukazatelů v kombinaci s 5% výjimkou **pokrýt většinu** dosud poskytovaných úvěrů.
- V zemích s limity DTI a/nebo DSTI jsou příslušné hranice stanoveny na **podobných či ještě přísnějších úrovních.**

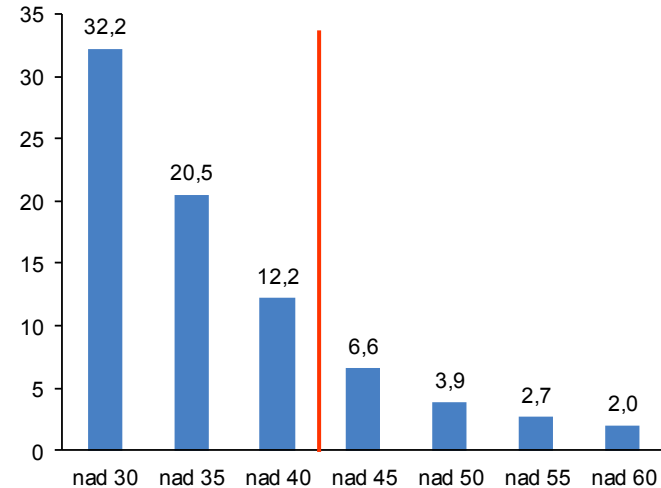
Rozdělení nových úvěrů podle LTI

(osa x: LTI v letech, osa y: podíl úvěrů v %; 2H 2017)



Rozdělení nových úvěrů podle LSTI

(osa x: LSTI v %, osa y: podíl úvěrů v %; 2H 2017)



Pramen: ČNB

Žadatel o úvěr na byt v Brně:

- Byt 75 m², cena za m² 44.300 Kč
- Cena bytu 3.323.300 Kč (dejme tomu totožná s odhadem znalce)
- Dosažitelný úvěr při 80 % LTV – **2.660.000 Kč**; potřeba vlastních zdrojů 664.700 Kč + 133 tis. Kč na daň z převodu
- Dosažitelný úvěr při 90 % LTV – **2.991.000 Kč**; potřeba vlastních zdrojů 332.300 Kč + 133 tis. Kč na daň z převodu

Žadatel A: Hrubý měsíční příjem **26.900 Kč**, tj. čistý cca 20.200 Kč

- LTV 80 %: Při splatnosti úvěru 30 let a úrokové sazbě 3 % by měl **DTI 11 a DSTI 56 %**, tj. kvůli DTI i DSTI by **podmínky nesplnil**.

Žadatel B: Hrubý měsíční příjem **41.500 Kč**, tj. čistý cca 31.100 Kč

- LTV 80 %: Při splatnosti úvěru 30 let a úrokové sazbě 3 % by měl **DTI 7,2 a DSTI 37 %**, tj. **splnil by DTI i DSTI**.
- LTV 90 %: Při splatnosti úvěru 30 let a úrokové sazbě 3 % by měl **DTI 8 a DSTI 41 %**, tj. **splnil by DTI i DSTI**.

Více informací
o Zprávě o finanční stabilitě 2017/2018
naleznete na stránkách

http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/

Informace o finanční stabilitě
a makrobezpečnostní politice ČNB
na stránkách

http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/

http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makrobezretnostni_politika/