

# Úvěrová dynamika, trh rezidenčních nemovitostí ve střední Evropě a makroobezřetnostní opatření ČNB

Jan Frait  
ředitel sekce finanční stability

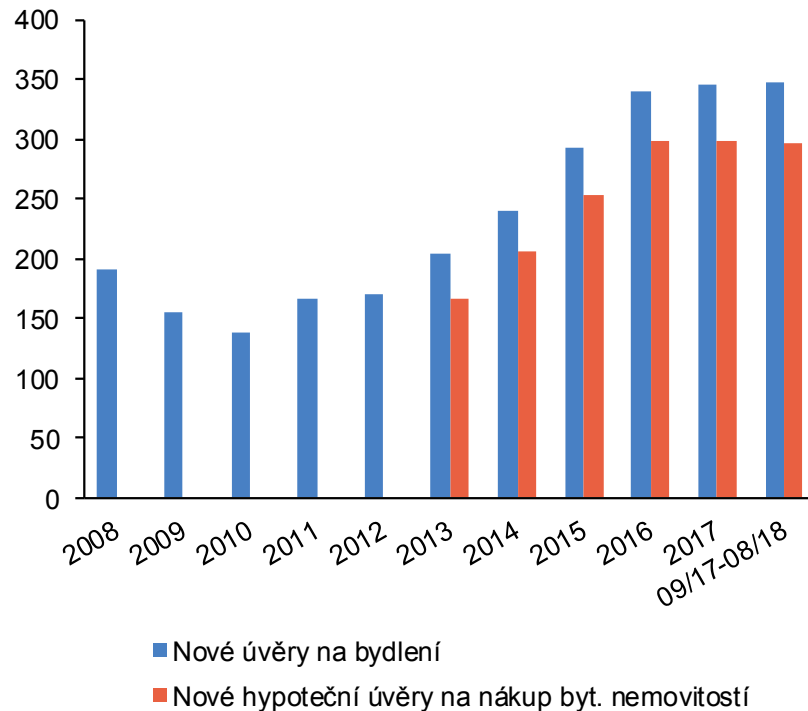
Prezentace pro konferenci  
„Hypotéka 2018“  
Praha, 9. října 2018

- Subjekty působící na trhu reagovaly na zpřísnění limitu LTV silnými prohlášeními.
  - *Trh s hypotékami klesne zhruba o pětinu. Kvůli ČNB.*
    - *„Odhadujeme, že kvůli opatřením ČNB dojde k cca 20procentnímu snížení objemu poskytnutých hypoték,“ ... Zdroj: mluvčí poskytovatele hypotečních úvěrů.*
  - *Hypotéka se může stát podpultovým zbožím. Zdroj: jeden z finančních serverů. 30. 5. 2017.*
  - *ČNB tvrdě omezuje hypotéky. Zdroj: server ihned.cz, 14. 6. 2017.*
  - *...na nové hypotéky nedosáhne čtvrtina klientů, kteří by ji nyní dostali. Vyjádření zástupce zprostředkovatelské firmy na ihned.cz, 14. 6. 2017.*
  - *Hypotéku už možná nedostanete. Reflex.cz, 22. 6. 2017.*
  - *Střední třída nedosáhne na vlastní bydlení. Zdroj: Právo, 4. 7. 2017*

- Varování o dopadu přísnějších limitů LTV se vůbec nenaplnila.
  - V roce 2017 byl poskytnut rekordní objem nových úvěrů na bydlení.
  - Rovněž letos zůstávají objemy i tempa růstu stavů na vysoké úrovni.

## Nové úvěry na bydlení a nové hypoteční úvěry

(roční úhrny v mld. Kč)

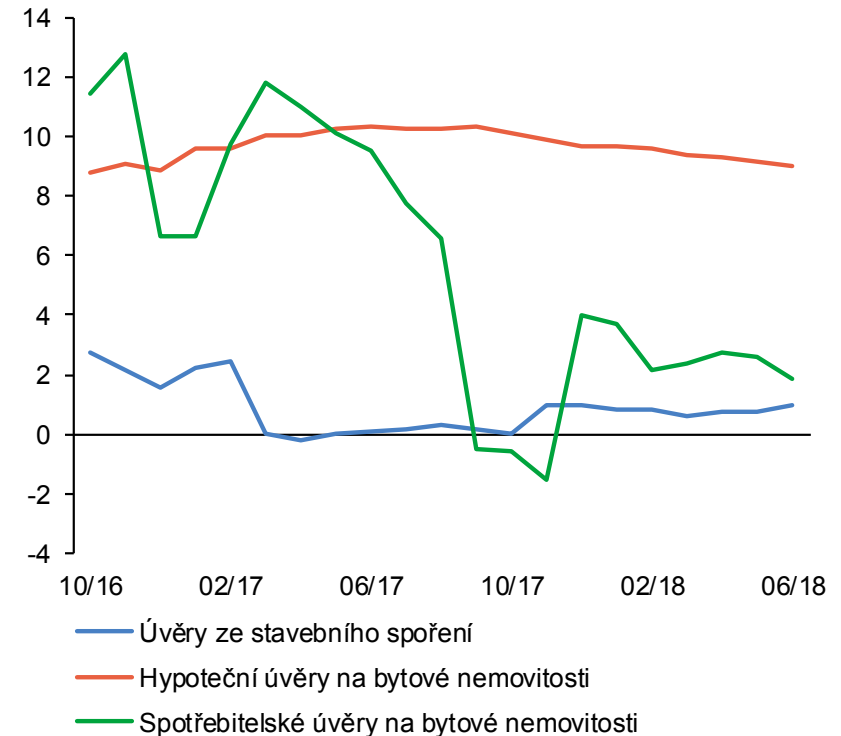


Pramen: ČNB

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

## Tempo růstu úvěrů na bydlení domácnostem

(celkové stavy, meziročně v %)

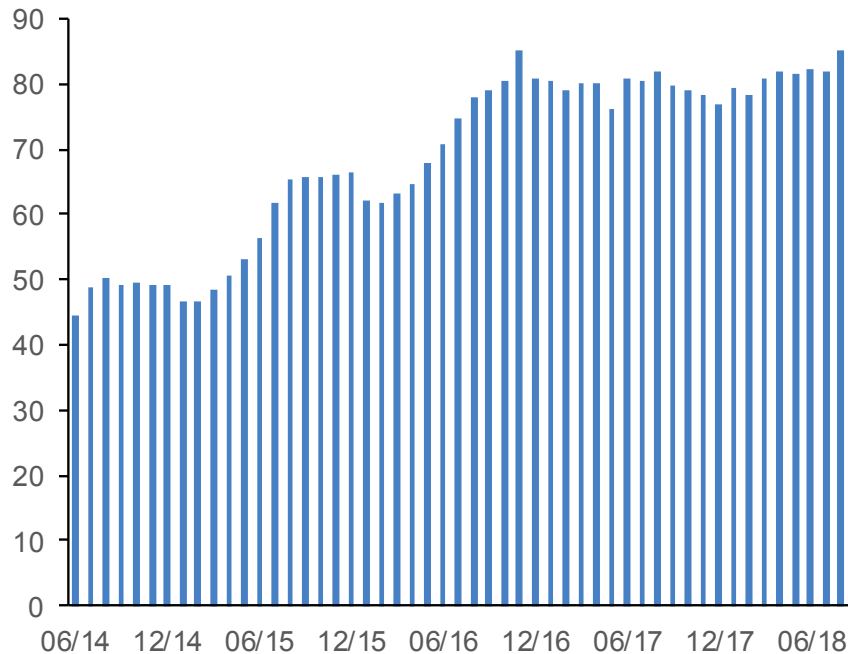


Pramen: ČNB

- Objemy skutečně nových hypotečních úvěrů zůstávají vysoké.
  - Relativní význam „ne-nových“ složek nových hypotečních úvěrů se výrazně snížil.

## Pololetní úhrny skutečně nových hypotečních úvěrů

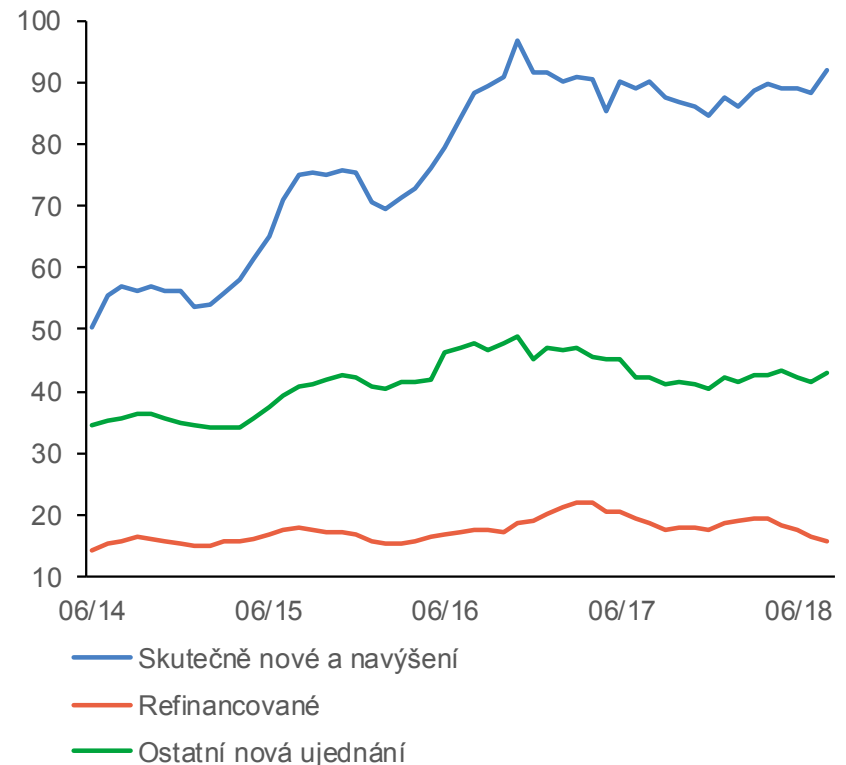
(v mld. Kč, součty posledních 6 měsíců)



Pramen: ČNB

## Pololetní úhrny složek nových hypotečních úvěrů

(v mld. Kč, součty posledních 6 měsíců)

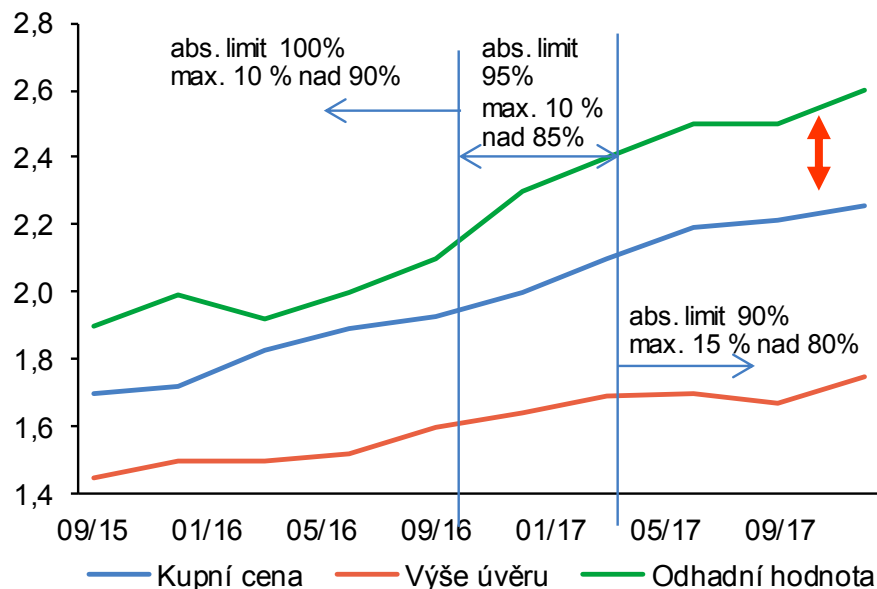


Pramen: ČNB

- V reakci na snížení limitu LTV došlo zjevně ke zvýšení odhadních hodnot nemovitostních zástav.
  - Limitům DTI a DSTI se tak snadno „přizpůsobit“ nedá.

## Srovnání mediánů kupní ceny, výše úvěru a odhadní hodnoty podkladové nemovitosti

(v tis. Kč)



Pramen: ČNB

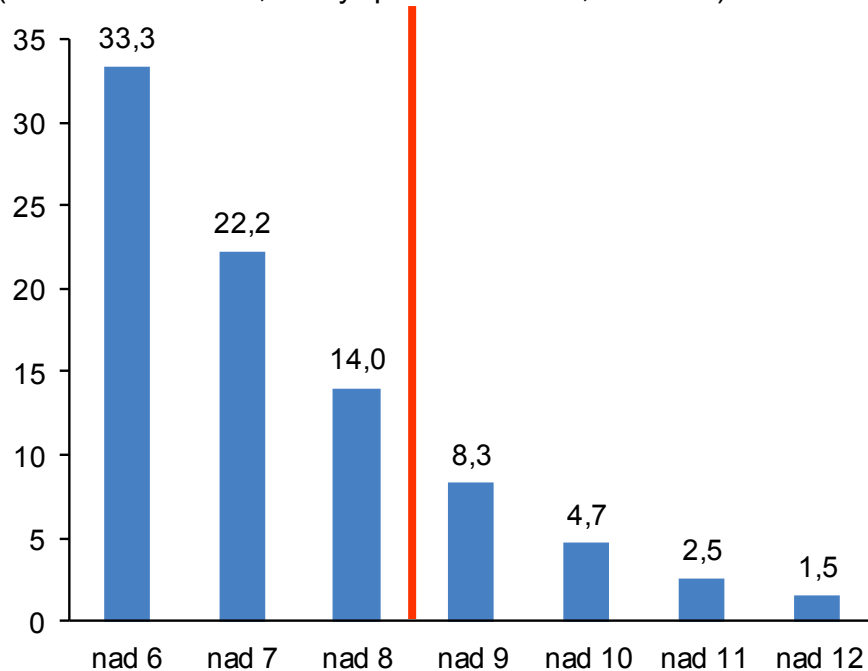
Pozn.: Pro nové úvěry bez refinancovaných úvěrů s dostupnou nenulovou kupní cenou. Svislé čáry oddělují období s platností různých výší limitů LTV.

- 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.

- ČNB má pochybnosti o „dopadové konstantě“ ve výši 20 % pro DTI 9 a DSTI 45 %.
- Dopad přes 40 % signalizovaný z bankovního sektoru by pro DTI 8 a DSTI 40 % implikoval dosti rizikové tendence v sektoru.

## Rozdělení nových úvěrů podle LTI

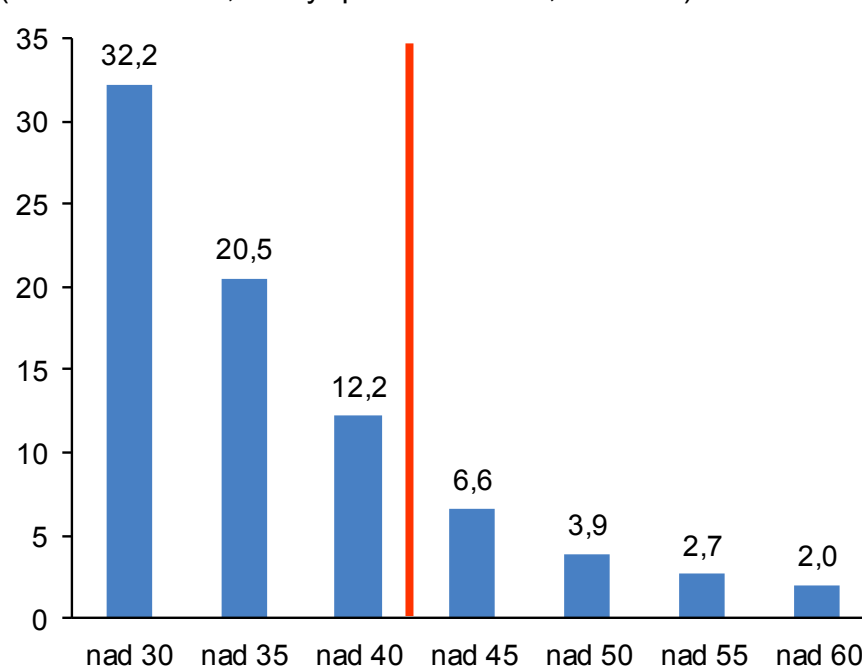
(osa x: LTI v letech, osa y: podíl úvěrů v %; 2H 2017)



Pramen: ČNB

## Rozdělení nových úvěrů podle LSTI

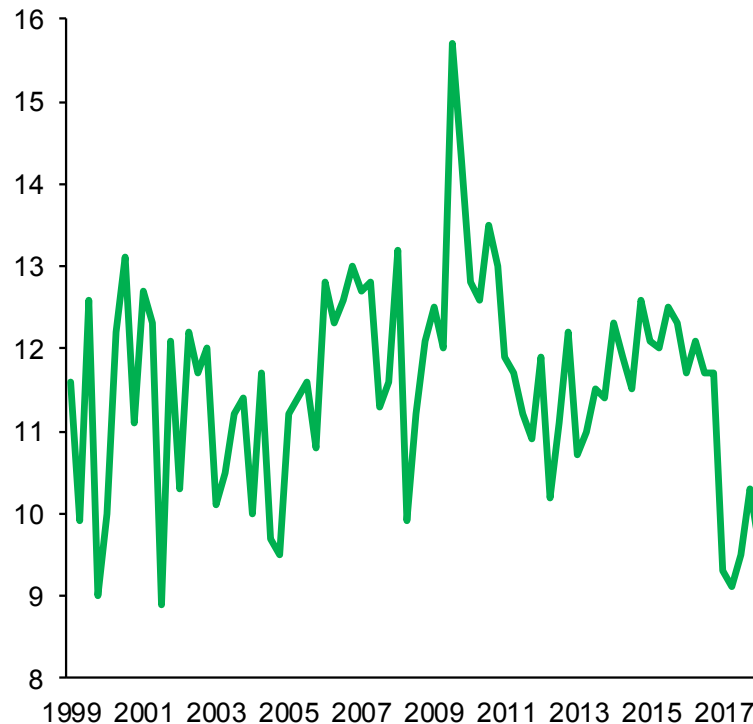
(osa x: LSTI v %, osa y: podíl úvěrů v %; 2H 2017)



Pramen: ČNB

- České domácnosti vykazují procyklické chování.
  - V dobrých časech vytváří menší rezervy, resp. snižují míru úspor.
- Rizikem je nyní extrapolace současných dobrých čísel, resp. jejich chápání jako permanentního, nikoliv cyklického jevu.

**Hrubá míra úspor domácností**  
(% NHDD, s.o.)

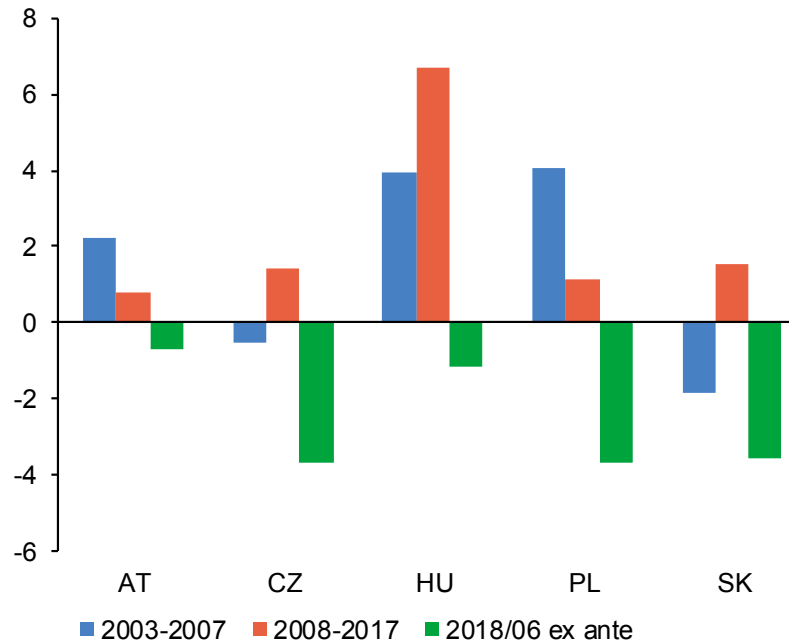




- Procyklické chování může posilovat nízká úroveň vnímaných reálných nákladů úvěrů na bydlení.
  - Podobná situace převládá i v dalších zemích regionu CE.

### Vnímané reálné náklady na hypoteční úvěry

(v %, průměrné hodnoty, s využitím mzdové inflace)



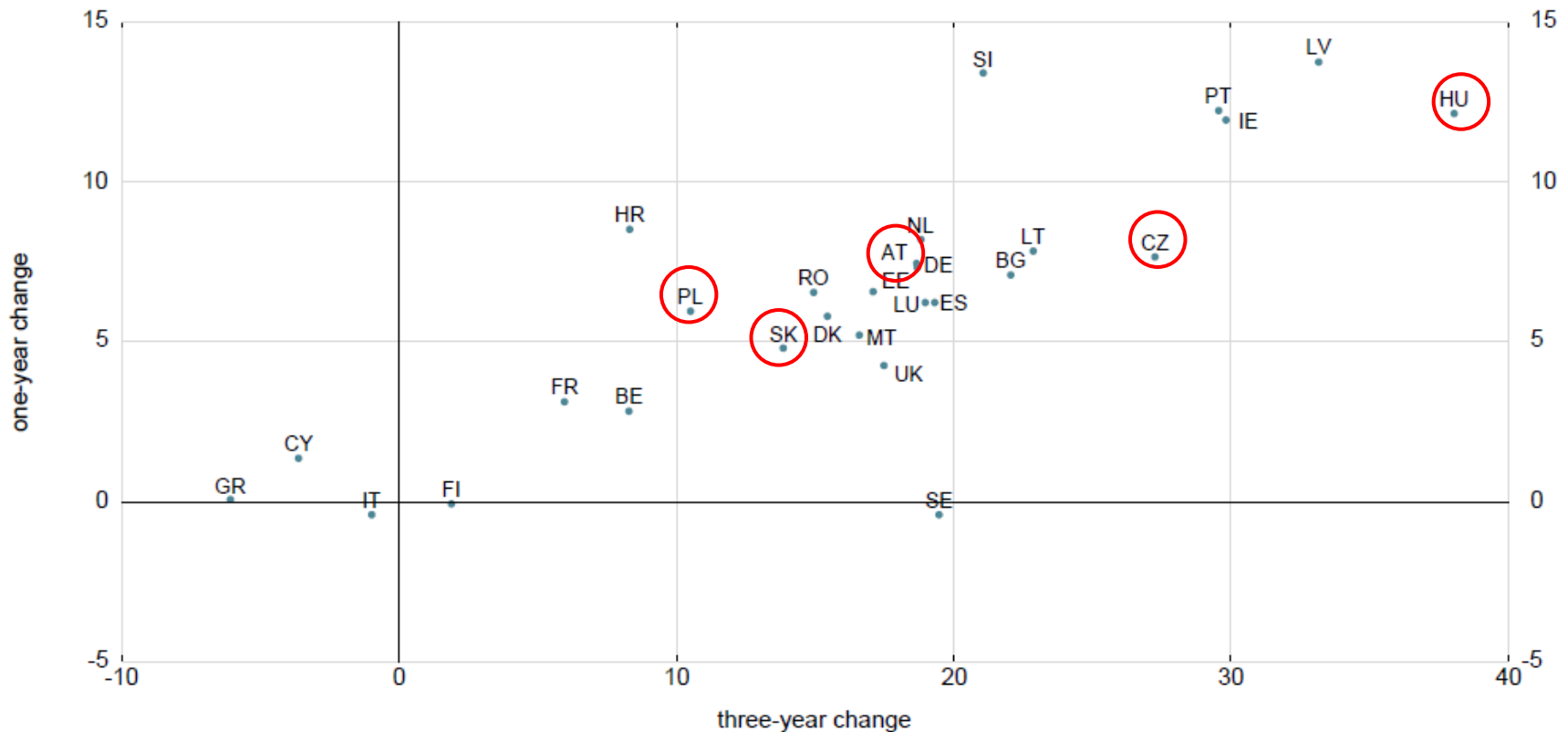
Pramen: ECB, EK

Pozn.: Reálné náklady jsou počítány jako aktuální hypoteční sazba minus mzdová inflace aproximována meztročním růstem posunutá o rok dopředu (pro rok 2018 je použita prognóza na rok 2019). Mzdová inflace je aproximována údajem "nominal compensation per employee" z prognóz EK.

- Růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR byl v loňském roce v rámci EU nejrychlejší, letos jsme již byli předstiženi řadou zemí.
  - Vysoko jsme stále u ukazatele 3letého růstu.

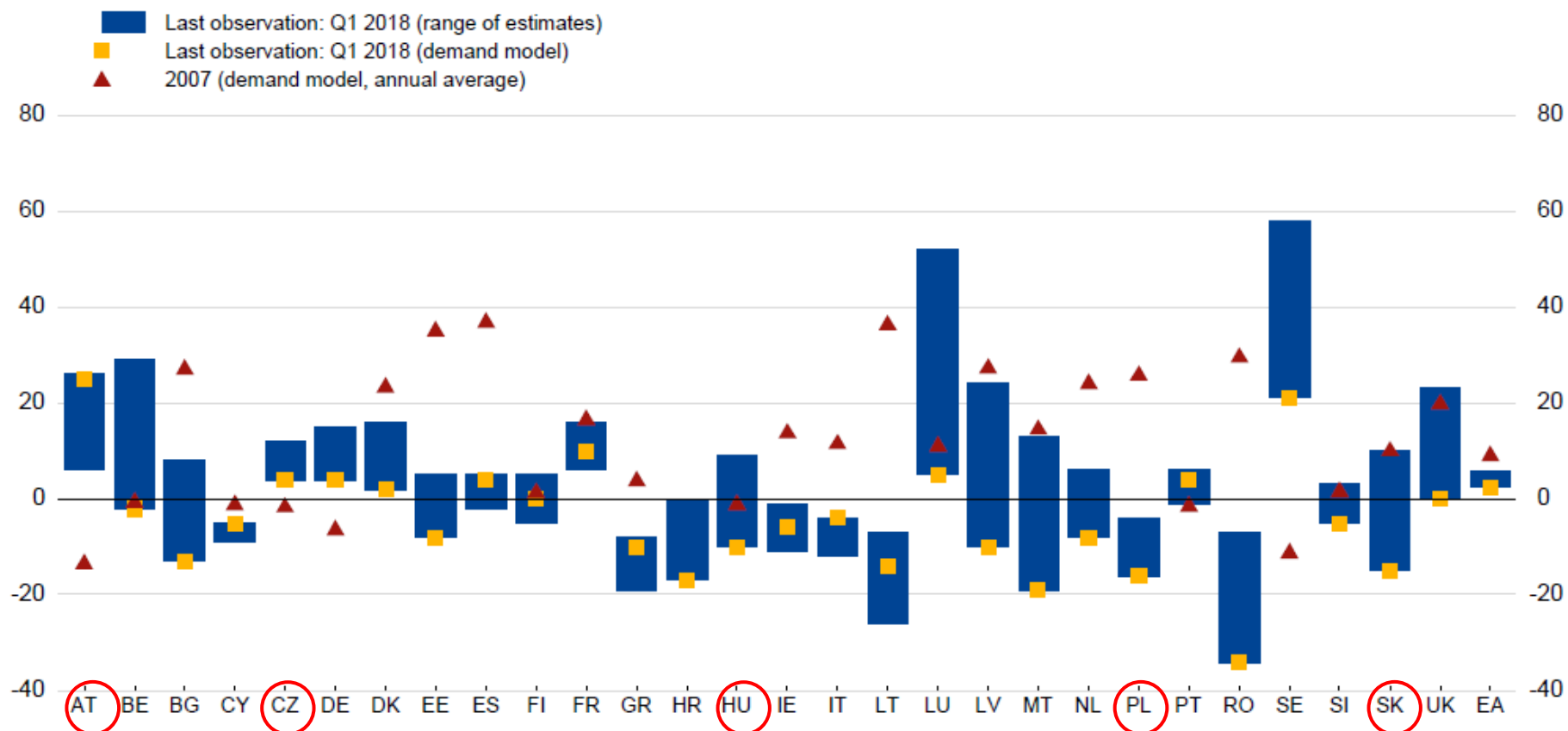
## 3.13 Change in nominal residential property prices

(EU; percentages; last observation: Q1 2018)



- Metody ECB označují za zjevně nadhodnocené v rámci CE jen ceny bydlení v AT a CZ.

## 3.12 Over/undervaluation of residential property prices (EU; percentages)

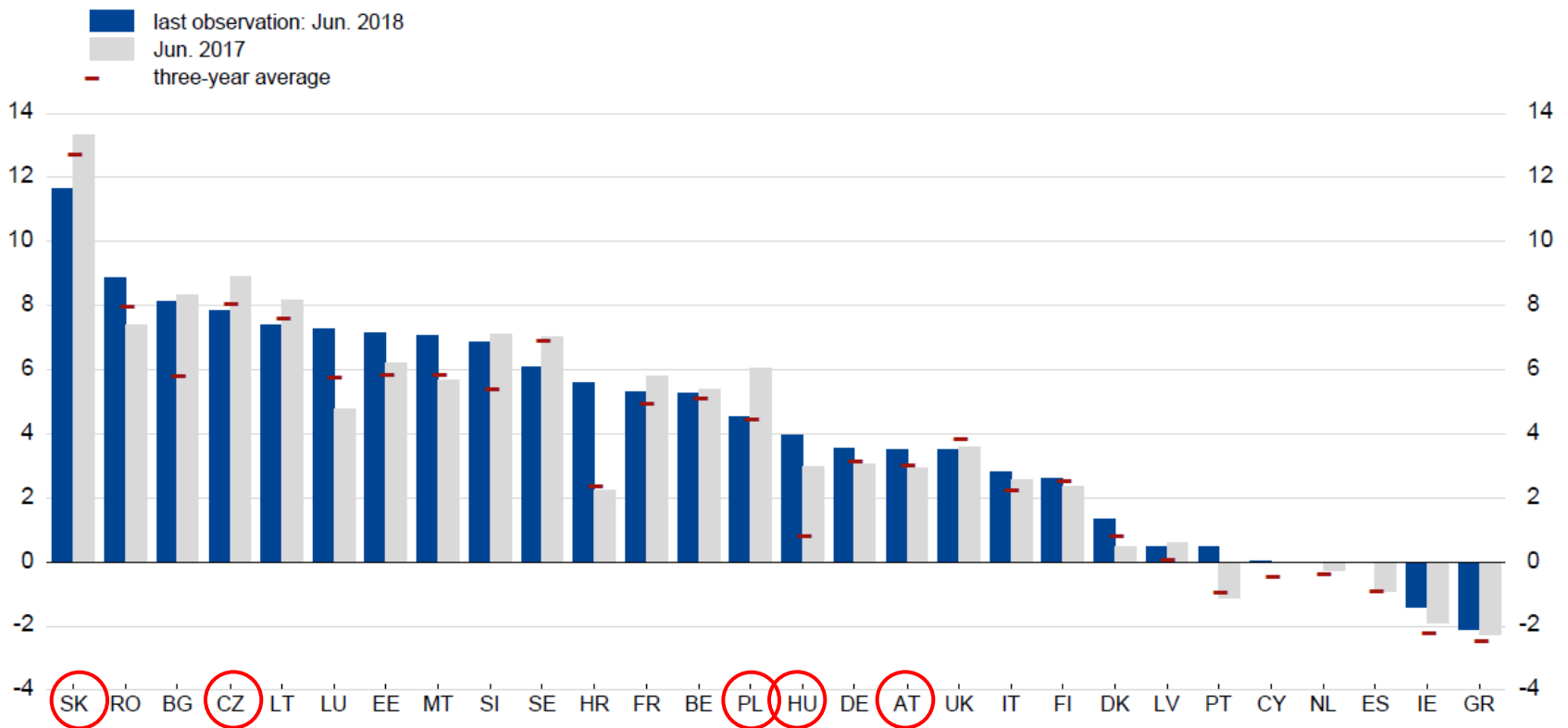


Sources: Eurostat, national sources, ECB and ECB calculations.

Pramen: ESRB Risk Dashboard

- Růst úvěrů domácnostem lze označit za rychlý jen v SK a CZ.

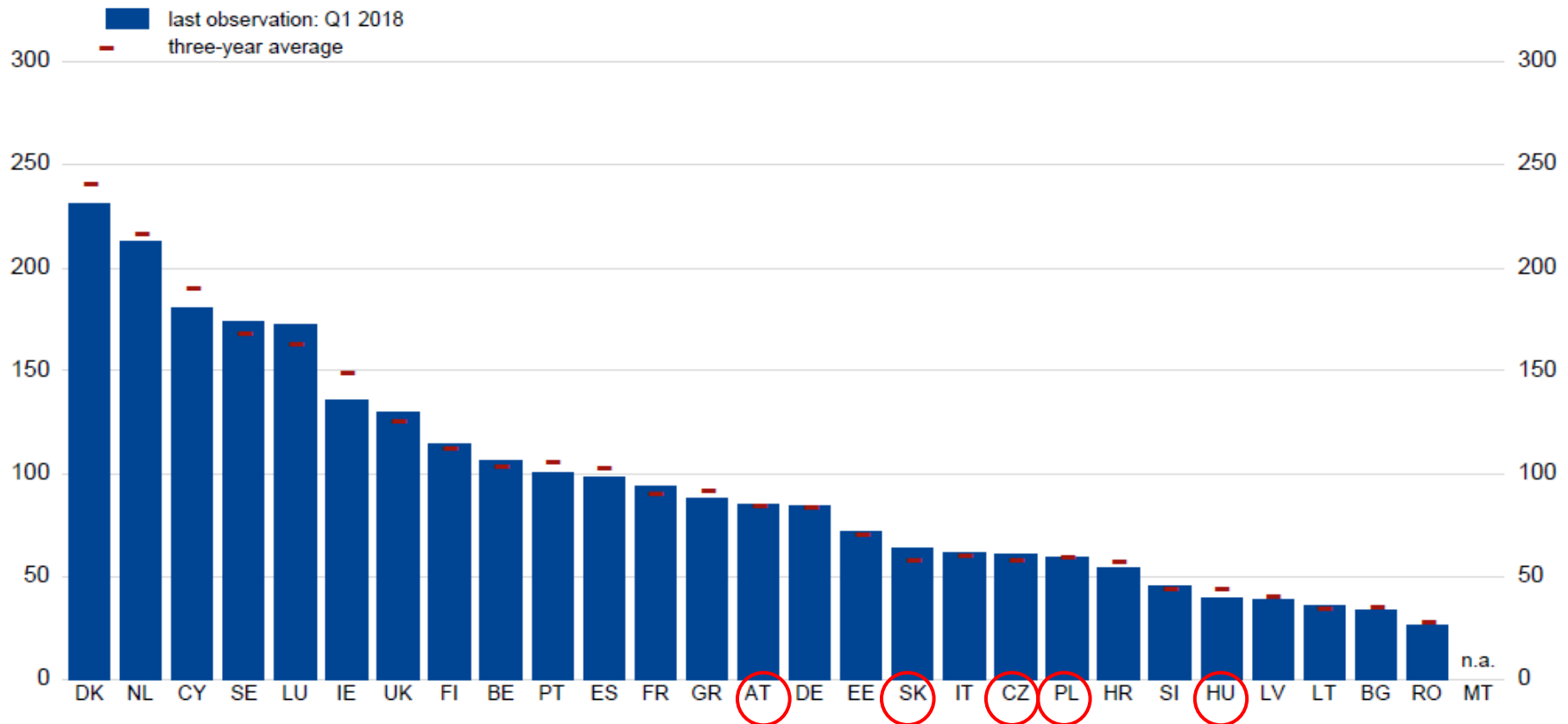
3.1 Annual growth rates of MFIs loans to households  
(EU; percentages)



Pramen: ESRB Risk Dashboard

- Standardem v zemích CE je relativně nízký dluh domácností.

## 2.10 Household debt-to-gross disposable income ratio (EU; percentages)



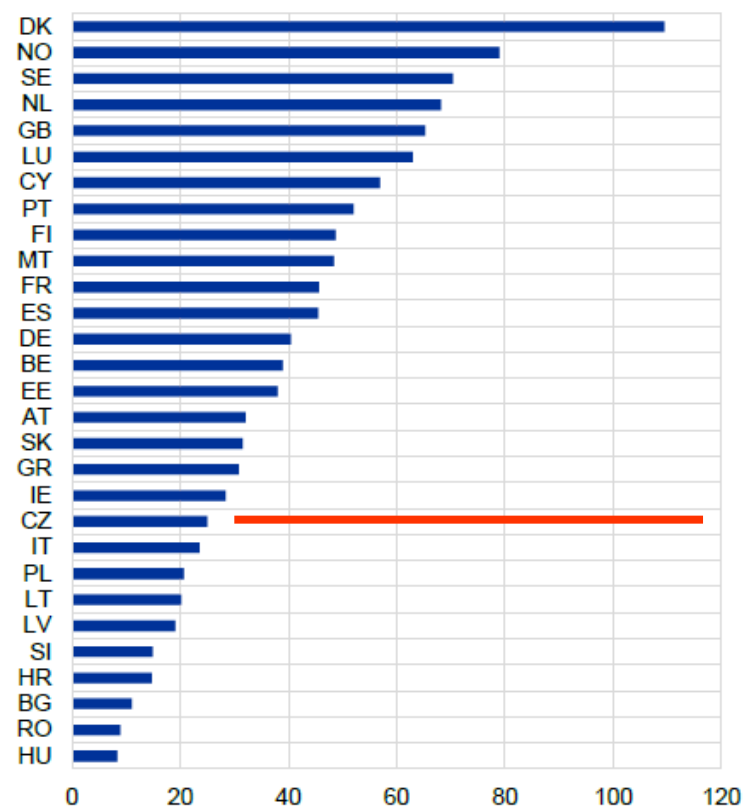
Sources: ECB and European Commission.

Notes: Data for GR are based on Q4 2017. Data for AT are based on Q3 2017. Data for HR are based on Q4 2016. Data for HU are based on annual ESA2010 series for 2015. Data for BG, CY, EE, LT, LU, LV and SK are based on annual ESA2010 series for 2016. Data for MT are not available.

- I přes relativně nízký podíl hypotečních úvěrů na HDP je koncentrace úvěrových portfolií bank v tomto segmentu poměrně vysoká.

## Mortgage loans as share of GDP

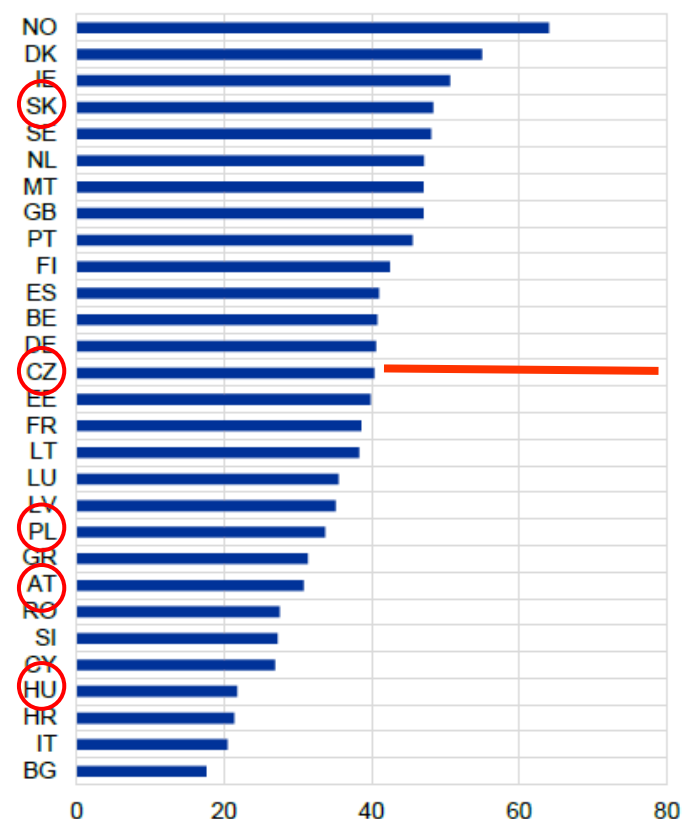
(Percentage of GDP)



Source: ECB.

## Mortgage loans as share of total bank loans

(Percentage)

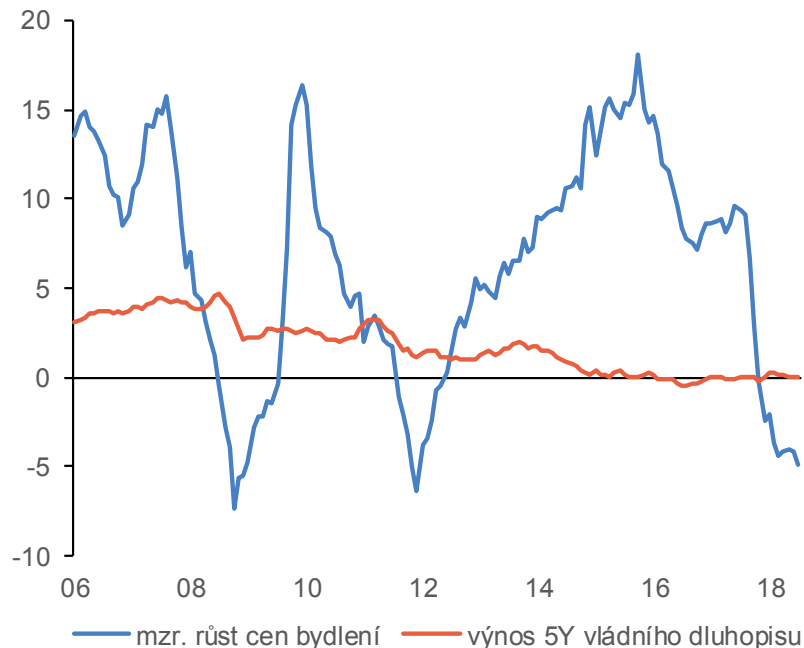


Source: ECB.

- Švédský příklad ukazuje, že ceny bydlení podléhají značným výkyvům a při zvýšení nabídky se mohou snižovat.
  - A to i v situaci, kdy jsou dlouhé sazby velmi nízké.

## Vývoj cen bydlení a dlouhých sazeb v SE

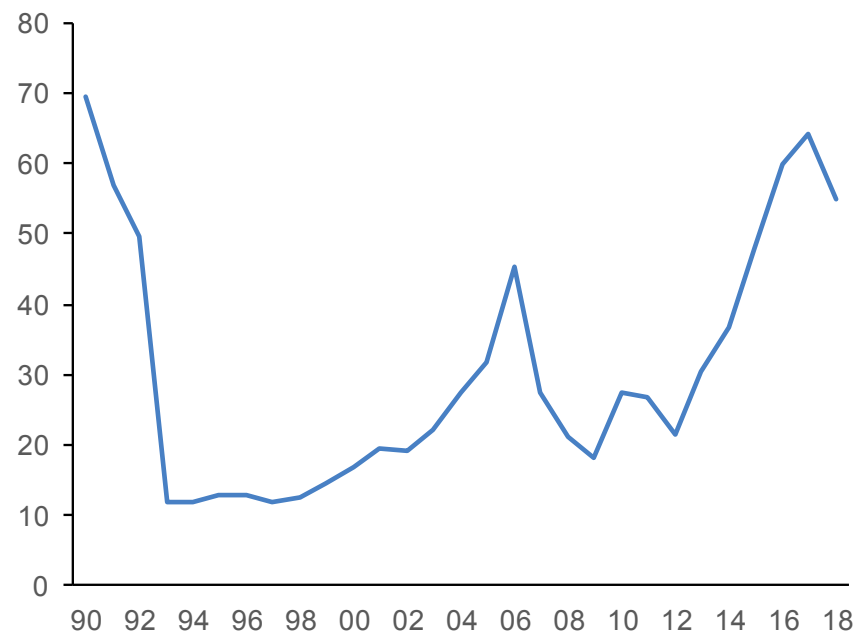
(mzr. tempo růstu a % p.a.)



Pramen: Riksbank

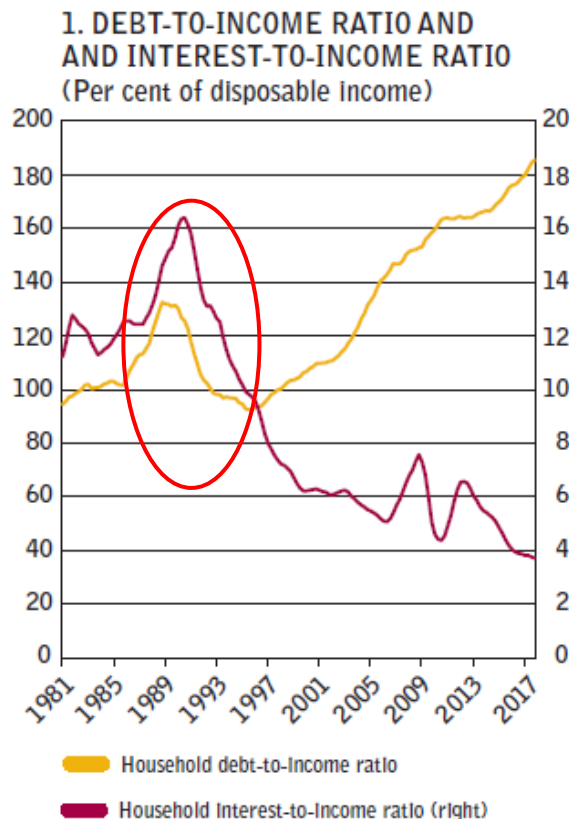
## Počet zahájených bytových jednotek v SE

(tis.)



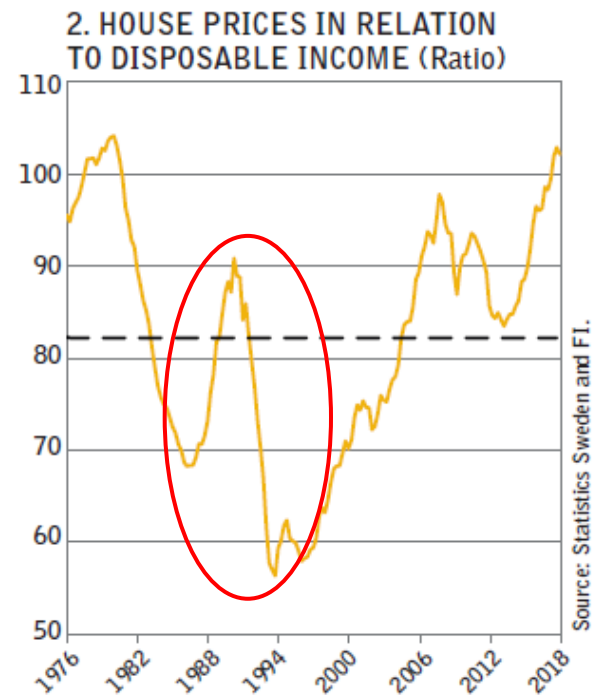
Pramen: Riksbank

- Švédský příklad ukazuje, že neregulovaný hypoteční trh může vést
  - k nadměrné zadluženosti domácností a finanční/ekonomické nestabilitě,
  - k silné citlivosti ekonomiky na zvýšení úrokových sazeb.



Note: Interest-to-income ratio calculated as a moving four-quarter average.

Pramen: Financinspektionen



Note: Growth of the housing price Index (Statistics Sweden) relative growth of household disposable income. The dashed line refers to the average for the period Q1 1976-Q4 2017.

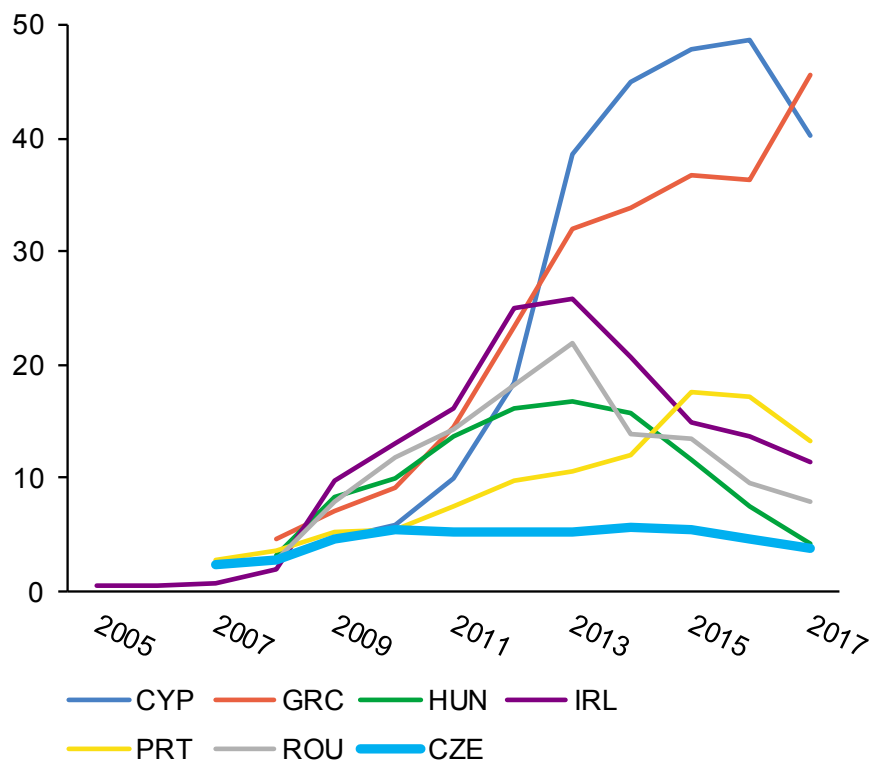
Pramen: Financinspektionen



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

## Podíl bankovních úvěrů se selháním

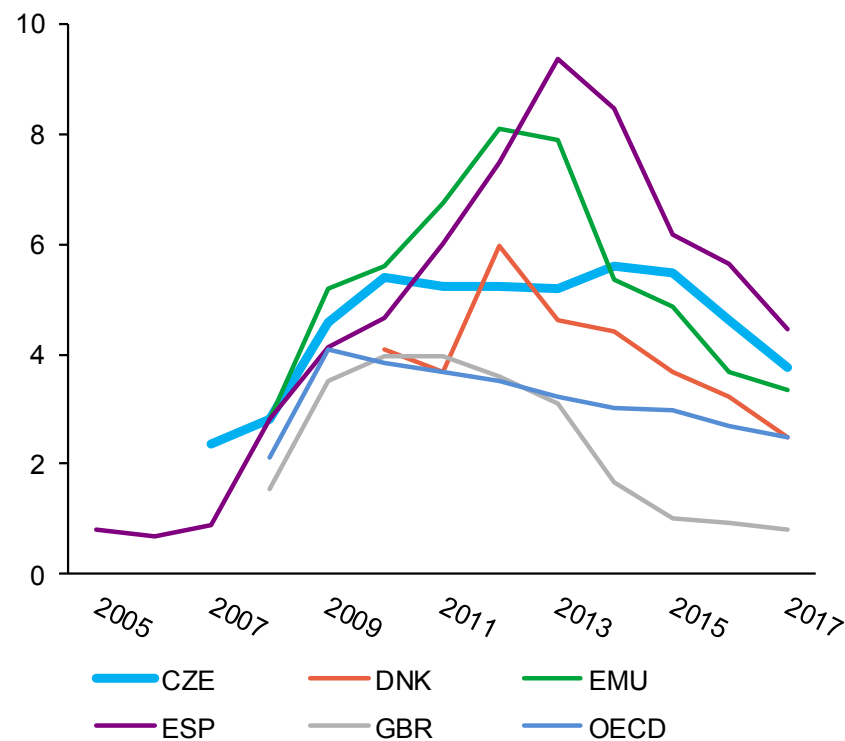
(v % celkových úvěrů)



Pramen: World Bank

## Podíl bankovních úvěrů se selháním

(v % celkových úvěrů)



Pramen: World Bank

- Zajištění rovných podmínek na trhu a zabránění nekalé konkurenci mezi poskytovateli.
  - V budoucnosti mohou poskytovat hypoteční úvěry v mnohem větší míře nebankovní nebo zahraniční instituce.
  - 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 splátkami.
- Vyžívání limitů úvěrových ukazatelů může vést k vyhlazení cyklického vývoje v poskytování úvěrů, což podpoří dlouhodobou stabilitu bank.
  - Namísto toho, aby v určitých obdobích úvěry prudce rostly a pak prudce propadaly, bude mít úvěrová aktivita plynulejší dlouhodobý vývoj.
- Aplikace zákonné úpravy zlepší přehled o zadluženosti domácností – nejen žadatelů o úvěr, ale i spolužadatelů a ručitelů.
  - Tím se sníží rizikovost spojená se vzájemnou propojeností dlužníků, což by mělo podpořit dlouhodobou ziskovost poskytovatelů.

- Nástroje obsažené v zákoně umožní přímou, rychlou a účinnou reakci ČNB na nedodržování pravidel prostřednictvím nápravných opatření.
  - Současné doporučení ČNB není právně vymahatelné a v budoucnosti ho nemusí dodržovat všichni poskytovatelé hypotečních úvěrů.
  - Současné doporučení může ČNB prosazovat pouze nepřímo prostřednictvím „pomalého“ nástroje (dodatečný kapitálový požadavek tzv. Pilíři 2 v rámci ročního dohledového hodnocení).
- V zájmu banky i jejich klientů je, aby ČNB používala nástroje cílené na konkrétní rizika.
  - Dodatečné kapitálové rezervy mohou omezit nejen úvěry na bydlení, ale i úvěrování podniků.
  - Ukazatele LTV, DTI, či DSTI mířící přímo na poskytování hypotečních úvěrů jsou vhodnější zejména pro instituce, které poskytují hypoteční úvěry v omezeném rozsahu.

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

Jan Frait  
Jan.Frait@cnb.cz

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/)