

Veřejná vyhláška,
kterou se oznamuje
OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ze dne 1. června 2023,

**kterým se mění opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů
č. I/2021**

Česká národní banka jako příslušný správní orgán podle § 45b odst. 1 a 4 zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění zákona č. 219/2021 Sb. (dále jen „zákon o České národní bance“) tímto opatřením obecné povahy mění opatření obecné povahy ČNB ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů č. I/2021 ze dne 25. listopadu 2021, č. j.: 2021/117333/CNB/180 takto:

I. Zrušuje se horní hranice ukazatele DSTI.

Odůvodnění

1. Česká národní banka přezkoumala podle § 45b odst. 4 zákona o České národní bance důvody ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů. Tyto důvody posoudila vzhledem k existenci a předpokládanému dalšímu vývoji faktorů zakládající systémová rizika podle § 45b odst. 2 zákona o České národní bance, přičemž shledala, že došlo ke změně některých faktorů:

a) Celkový *objem spotřebitelských úvěrů* rostl od druhé poloviny roku 2022 jen pozvolna. Jeho meziroční tempo růstu se ke konci prvního čtvrtletí 2023 nacházelo výrazně pod dlouhodobými průměry, přičemž na dvouletém horizontu se očekává jeho stagnace.¹ Hlavní vliv na tento vývoj měl především výrazný pokles objemu poskytnutých *spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí*.²

b) Dynamika *realizovaných cen obytných nemovitostí* ke konci roku 2022 oslabila.³ Dostupná data z nemovitostního trhu naznačují, že v průběhu prvního čtvrtletí 2023 došlo k dalšímu zvolnění a ve zbytku roku se očekává meziroční pokles cen obytných nemovitostí. Ceny obytných nemovitostí nicméně zůstávají stále nadhodnocené a riziko cenové korekce přetrvává. V prvním čtvrtletí 2023 byla míra nadhodnocení bytů pro mediánovou domácnost pořizující si vlastní bydlení podle odhadu ČNB zhruba 57 %, pro domácnosti pořizující si byty k pronájmu se snížila odhadovaná míra nadhodnocení zhruba na 23 %.

¹ Meziroční tempo růstu bankovních úvěrů domácnostem se ke konci března 2023 snížilo na 3,6 % (pětiletý průměr je 7,1 %), přičemž u úvěrů na bydlení činilo 3,4 %, u úvěrů na spotřebu 7 %.

² Objem nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí za první dva měsíce roku 2023 činil 12,5 mld. Kč a meziročně klesl o 71 %.

³ Realizované ceny obytných nemovitostí vzrostly ke konci roku 2022 meziročně o 6,9 %.

c) Pokles objemu nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí v roce 2022⁴ přispěl ke snížení *zadluženosti domácností ve vztahu k jejich disponibilním příjmům*. Míra zadluženosti by dle očekávání ČNB měla v roce 2023 i nadále klesat a k pozvolnému růstu by se měla navrátit až počátkem roku 2024. Začal také klesat *poměr cen obytných nemovitostí k příjmům domácností*. Kvůli výraznému nadhodnocení cen obytných nemovitostí se však stále pohybuje nad svým dlouhodobým průměrem.⁵

d) *Souhrnný makroekonomický vývoj v České republice* reflektuje útlum ekonomické aktivity. Předběžný odhad hrubého domácího produktu naznačuje za první čtvrtletí 2023 meziroční pokles o 0,2 %. Ke konci prvního čtvrtletí 2023 zůstávají měnověpolitická úroková sazba na 7 %, sazby u čistých nových úvěrů na bydlení těsně pod 6 %, obecná míra nezaměstnanosti okolo 2,5 % a růst mezd v reálném vyjádření záporný.

e) Prostředí vysoké inflace, úrokových sazeb a zvýšených životních nákladů nemělo z pohledu úvěrových selhání dosud negativní *dopad na spotřebitele*. Podíl nevykonných úvěrů na konci roku 2022 dále klesal a nacházel se výrazně pod svým dlouhodobým průměrem.⁶ Nebyl zpozorován ani nepříznivý *dopad na poskytovatele úvěrů*, u nichž jsou ztráty z portfolia úvěrů na bydlení velmi nízké a naopak ziskovost a kapitálová vybavenost vysoká.

V druhé polovině roku 2022 zesiloval trend zpřísnování úvěrových standardů⁷, který se odrazil v poklesu podílu nových spotřebitelských úvěrů se značně rizikovými charakteristikami zajištěných obytnou nemovitostí na celkovém objemu nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí. Ve čtvrtém čtvrtletí 2022 banky poskytly 52,7 % objemu úvěrů s ukazatelem DSTI větším než 40 %, 18,2 % objemu úvěrů s ukazatelem DSTI větším než 45 % a 2,2 % objemu úvěrů s ukazatelem DSTI nad 50 %. Výraznější útlum rizikových úvěrů byl patrný z pohledu ukazatele DTI, kdy ve čtvrtém čtvrtletí 2022 bylo poskytnuto 2,4 % objemu úvěrů s ukazatelem DTI větším než 8 a jen 0,5 % objemu úvěrů s ukazatelem DTI větším než 9. Z pohledu ukazatele LTV představovaly úvěry s hodnotou ukazatele LTV nad 80 % ve čtvrtém čtvrtletí 2022 více než 9 % nových úvěrů. V bilancích poskytovatelů se snižuje objem spotřebitelských úvěrů se značně rizikovými charakteristikami zajištěných obytnou nemovitostí z důvodu obecně silného poklesu objemu nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, poklesu podílu nových spotřebitelských úvěrů se značně rizikovými charakteristikami zajištěných obytnou nemovitostí na celkovém objemu nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí a dále také v důsledku dobré splátkové disciplíny dlužníků. Stále však přetrvává významné nadhodnocení cen obytných nemovitostí a s tím spojené riziko výrazné cenové korekce. V tomto cenovém prostředí a s ohledem na výši příjmů přetrvává riziko předlužení, neboť méně než 10 % domácností mohou bezpečně dluhově financovat byt s průměrnou cenou.

⁴ Objem nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí za rok 2022 činil 157 mld. Kč (o rok dříve 362 mld. Kč).

⁵ Zadluženost domácností ve vztahu k disponibilním příjmům se snížila ke konci roku 2022 na hodnotu 57 % a ukazatel ceny bytu k příjmům na hodnotu 13 (dlouhodobý průměr je 10,3).

⁶ Podíl nevykonných úvěrů na bydlení na celkovém objemu úvěrů na bydlení se v prosinci 2022 snížil na 0,7 % a podíl nevykonných úvěrů na spotřebu na celkovém objemu úvěrů na spotřebu na 3,9 %.

⁷ Viz též *Šetření úvěrových podmínek bank III–IV/2022*, <https://www.cnb.cz/cs/statistika/setreni-uverovych-podminek-bank/Setreni-uverovych-podminek-bank-2022/>.

Zrušení nastavení horní hranice ukazatele DSTI může vést jen k mírnému nárůstu objemu nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí.⁸

2. S přihlédnutím k výše uvedeným faktorům, které neindikují systémová rizika související s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, a s přihlédnutím k podnětům obdrženy od regulovaných subjektů, bankovní rada ČNB rozhodla o zrušení nastavení horní hranice ukazatele DSTI formou opatření obecné povahy a o ponechání nastavení horních hranic ukazatelů DTI a LTV formou opatření obecné povahy.
3. Horní hranice ukazatelů DTI a LTV zůstávají nezměněné. Osoba oprávněná poskytovat spotřebitelský úvěr postupuje při výpočtu ukazatelů DTI a LTV v souladu s vyhláškou č. 399/2021 Sb., o úvěrových ukazatelích.
4. Česká národní banka nejméně jedenkrát za 6 měsíců přezkoumává důvody pro vydání opatření obecné povahy a posoudí je vzhledem k existenci a předpokládanému dalšímu vývoji faktorů podle § 45b odst. 2 zákona o České národní bance. Pokud dojde k podstatné změně těchto faktorů, vydá Česká národní banka nové opatření obecné povahy nebo vydané opatření obecné povahy změni nebo zruší.
5. Česká národní banka může osobě, která v rozporu s § 45a odst. 1 zákona o České národní bance poskytne spotřebitelský úvěr, uložit podle § 45c odst. 1 zákona o České národní bance opatření k nápravě zjištěného nedostatku. Pro odstranění zjištěného nedostatku Česká národní banka určí této osobě přiměřenou lhůtu. Nesplní-li tato osoba povinnost uloženou rozhodnutím o opatření k nápravě, dopustí se tím přestupku podle § 46 odst. 4 písm. b) zákona o České národní bance, za který lze podle § 46 odst. 5 písm. a) zákona o České národní bance uložit pokutu.
6. Podle § 45b odst. 3 se opatření obecné povahy vydává bez řízení o návrhu opatření obecné povahy.

Účinnost

Toto opatření nabývá účinnosti 1. července 2023.

otisk úředního razítka

Ing. Karina Kubelková, Ph.D., MBA
členka bankovní rady
(podepsáno elektronicky)

Ing. Libor Holub
ředitel sekce finanční stability
(podepsáno elektronicky)

Toto opatření obecné povahy bylo zveřejněno 2. června 2023.

⁸ Potenciální vliv zrušení nastavení horní hranice úvěrového ukazatele povede podle odhadů ČNB k navýšení objemu nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí zhruba o 10 %.