

## 5 MAKROBEZŘETNOSTNÍ POLITIKA

*Cílem této kapitoly je popsat hlavní rizika pro finanční stabilitu a informovat o nástrojích k jejich omezení. Za tímto účelem je posouzeno, jaká rizika přicházejí z vnějšího prostředí, v jaké fázi finančního cyklu se nachází domácí ekonomika, jak je český finanční sektor vůči identifikovaným rizikům odolný a jaké ze získaných analýz vyplývají úkoly a doporučení pro makrobezpečnostní politiku, mikrobezpečnostní dohled nebo jiné složky hospodářské politiky. Kapitola ve své první části vysvětluje hlavní úkoly makrobezpečnostní politiky odrážející klíčové zdroje rizik. Ve druhé části je popsáno nastavení kapitálových rezerv sloužících ke zvýšení odolnosti českého bankovního sektoru. Ve třetí části jsou podány podrobné informace o rizicích souvisejících s nemovitostními expozicemi a popsány stávající i potenciálně využitelné nástroje, které mají za cíl tato rizika tlumit. Závěrečná čtvrtá část popisuje vývoj makrobezpečnostní politiky v EU a regulačního prostředí na národní i mezinárodní úrovni.*

### 5.1 ZDROJE SYSTÉMOVÝCH RIZIK A NÁSTROJE MAKROBEZŘETNOSTNÍ POLITIKY

#### **Makrobezpečnostní barometr indikuje přetrvávání potenciálních zdrojů systémových rizik**

Makrobezpečnostní barometr znázorňuje přehled zdrojů systémových rizik, která mohou v případě materializace ohrozit budoucí finanční stabilitu, a současnou odolnost jednotlivých sektorů finančního systému (Tab. V.1).<sup>1</sup> Potenciální zdroje rizik pro finanční stabilitu jsou spojeny s prostředím nízkých úrokových sazeb, zvýšenou úvěrovou dynamikou a rychlým růstem cen nemovitostí. Další nárůst zadluženosti domácností při setrvávání úrokových sazeb z úvěrů na velmi nízkých úrovních přispěl ke zvýšení citlivosti domácností na případný nepříznivý ekonomický vývoj. Značnou citlivost vykazují především domácnosti s nižšími příjmy a hypotečním úvěrem (viz části 4.3 a 5.3). Řada z nich by nemusela odolat případné budoucí zátěži v podobě poklesu příjmů a skokového nárůstu úrokových sazeb např. v důsledku vnějšího šoku. Snížení průměrných úrokových sazeb ze stavu úvěrů a rostoucí splatnostní transformace vedly k dalšímu růstu úrokového rizika v bankovním sektoru. Riziko tržní likvidity přetrvává na zvýšené úrovni v důsledku rostoucího podílu nerezidentů na držbě státního dluhu při omezené tržní likviditě státních dluhopisů (viz část 2.1).

K udržení rizik pro finanční stabilitu na nízké úrovni v současnosti přispívá zejména schopnost bankovního sektoru absorbovat šoky.<sup>2</sup>

1 Metodika konstrukce makrobezpečnostního barometru je popsána v ZFS 2015/2016, Box 5.

2 Makrobezpečnostní barometr indikuje pokles odolnosti ostatních nebankovních subjektů, což je především důsledkem poklesu podílu rychle likvidních aktiv na celkových aktivech fondů a nárůstu finanční páky NZFA. Díky malému podílu nebankovních subjektů na aktivech finančního sektoru nyní nepředstavuje tento vývoj riziko pro finanční stabilitu.

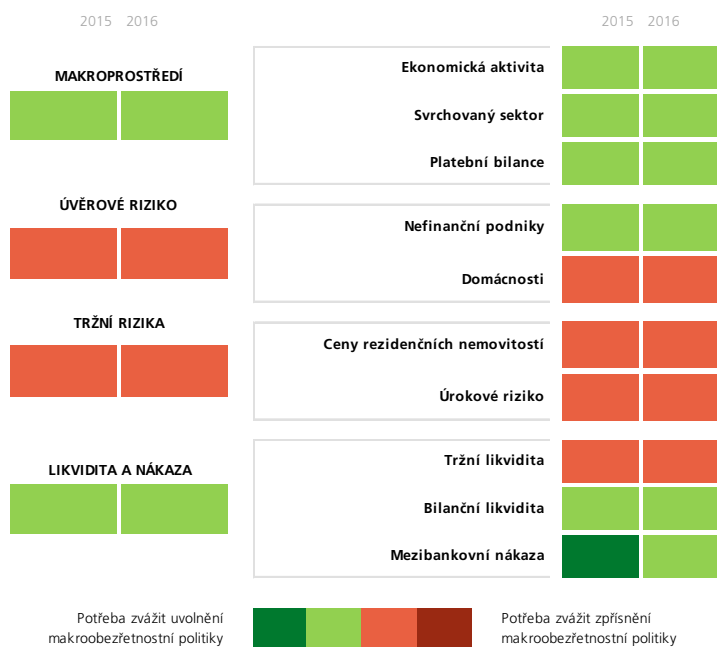
TAB. V.1

## Makrobezřetnostní barometr

ODOLNOST FINANČNÍHO SEKTORU



ZDROJE RIZIK

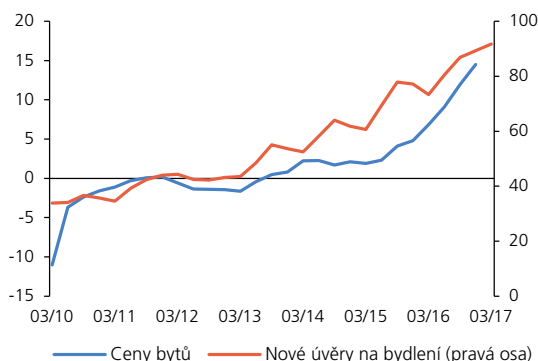


Pramen: ČNB, ČSÚ

Pozn.: Makrobezřetnostní barometr je rozdělen do dvou základních okruhů popisujících odolnost finančního sektoru a zdroje rizik pro finanční stabilitu. Zatímco první okruh má vzadhlédicí charakter a hodnotí změnu aktuální míry odolnosti finančního sektoru danou skutečným vývojem, druhý okruh je vpředhlédicí, neboť hodnotí sílu potenciálních zdrojů rizik pro finanční stabilitu v budoucnosti. Indikátory vstupující do jednotlivých kategorií jsou uvedeny v příloze Zprávy.

GRAF V.1

**Ceny bytů, nové hypoteční úvěry**  
(meziroční změny v %; pravá osa: čtvrtletní úhrny v mld. Kč)

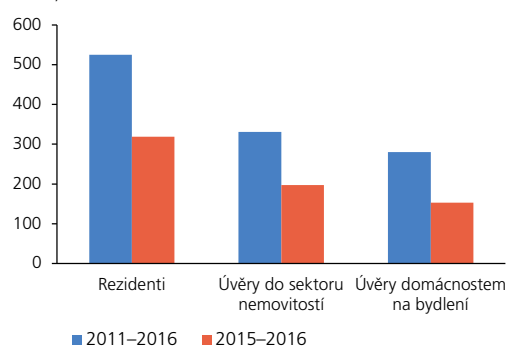


Pramen: ČSÚ, ČNB, výpočty ČNB

Pozn.: Nové úvěry domácnostem na nákup bytových nemovitostí. Řada vyhlazena pololetními klouzavými průměry.

GRAF V.2

**Absolutní změny bankovních úvěrů ve vybraných segmentech**  
(v mld. Kč)



Pramen: ČNB

Pozn.: Úvěry do sektoru nemovitostí zahrnují úvěry domácnostem na bydlení a úvěry developerům (NACE 411 a 68).

GRAF V.3

**Vývoj všeobecných úvěrových podmínek v ČR**  
(rozdíl tržního podílu bank v p.b.)



Pramen: Šetření úvěrových podmínek bank, ČNB

Pozn.: Údaje reprezentují rozdíl mezi tržním podílem bank, které uvedly zpřísnění úvěrových podmínek, a bank, které uvedly jejich uvolnění v uplynulých třech měsících. Bližší informace o metodice ukazatele je možné nalézt na webových stránkách ČNB.

### Nejvýznamnějším rizikem současného vývoje je pokračování roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení

Ceny bytů vzrostly ke konci roku 2016 meziročně o 15 %. Objem nových úvěrů na bydlení narostl v prvním čtvrtletí letošního roku meziročně o 15 mld. Kč (Graf V.1) a meziroční tempo růstu tak akcelerovalo na téměř 20 %. Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v loňském roce dosáhl dvojnásobku skutečnosti v roce 2009. Takto rychlý růst úvěrů není dlouhodobě udržitelný. Ve směru zpomalování úvěrové dynamiky a snižování těchto rizik bude v další části letošního roku působit přísnější nastavení ukazatele LTV v Doporučení ČNB od dubna 2017. Dalším zdrojem systémových rizik je zvyšující se koncentrace úvěrové angažovanosti bank do financování nákupu a výstavby nemovitostí. V posledních dvou letech se stav bankovních úvěrů rezidentům (Graf V.2) zvýšil o 319 mld. Kč, přičemž oblast nemovitostí se na tom podílela 197 mld. Kč (62 %), v rámci toho pak úvěry na bydlení 153 mld. Kč (48 %).

### Stanovení limitů pro hodnoty LTV vedlo ke zpřísnění úvěrových standardů úvěrů na bydlení...

ČNB reagovala na nárůst potenciálních systémových rizik v červnu 2015 vydáním doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí (dále jen „Doporučení“). Jeho novelizace z června 2016 zpřísnila nastavení horní hranice pro ukazatel LTV s cílem postupně snížit podíl nových úvěrů s hodnotami LTV nad 80 % (viz část 5.3). Banky v šetření úvěrových podmínek indikovaly, že v prvním čtvrtletí 2017 zejména vlivem klesajícího limitu pro LTV výrazně zpřísnily úvěrové standardy u úvěrů na bydlení (Graf V.3).<sup>3</sup> V případě nefinančních podniků banky naopak přistoupily k uvolnění úvěrových podmínek v reakci na příznivý výhled vývoje ekonomiky, konkurenční tlak, nízké náklady financování a dobrou likvidní pozici. ČNB bude úvěrové standardy s ohledem na pokračující posun ekonomiky do expanzivní fáze finančního cyklu nadále pozorně vyhodnocovat.

### ... vzhledem k rostoucím rizikům v oblasti zadluženosti a dluhové služby ČNB rozšiřuje působnost Doporučení i na úvěry poskytované spotřebitelům následně po poskytnutí hypotečního úvěru a na všechny poskytovatele úvěrů

Ceny nemovitostí lze v některých regionech považovat za mírně nadhodnocené. Při určité úrovni ukazatele LTV jsou v současnosti poskytované hypoteční úvěry z hlediska poskytovatelů rizikovější než v předchozích letech. Na předpokládaný nárůst rizikovosti hypotečních úvěrů reagovala ČNB zpřísněním limitů LTV platným od dubna 2017 (horní limit 90 % s agregátním limitem 15 % pro úvěry s LTV mezi 80 a 90 %). ČNB nejpozději v prosinci 2017 vyhodnotí, do jaké míry poskytovatelé přísnější limity dodržují a zda je současné nastavení makrobezpečnostních nástrojů adekvátní. Ve stávajícím prostředí charakterizovaném optimistickými očekáváními a nízkou úrovní úrokových sazeb je zásadní dodržování

3 ČNB (2016): Šetření úvěrových podmínek bank, duben. [http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/uverove\\_setreni/download/2017\\_q1\\_BLS.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/uverove_setreni/download/2017_q1_BLS.pdf).

všech obezřetnostních standardů a postupů při poskytování úvěrů na bydlení, zejména posuzování schopnosti dlužníků splácet úvěr z vlastních zdrojů i v méně příznivé ekonomické situaci. Analýzy ČNB ukazují, že nezanedbatelné procento nových hypotečních úvěrů má vysoce rizikové charakteristiky z hlediska příjmů žadatelů, např. DSTI převyšující 40 % (Graf V.4) a DTI vyšší než 8 %. Zadluženost domácností v ČR je v porovnání s průměrem zemí eurozóny stále relativně nízká (Graf V.5), nicméně setrvale roste (Graf II.42). S ohledem na potenciální rizika spojená s dalším zadlužováním domácností ČNB rozšiřuje působnost Doporučení na všechny poskytovatele a na další úvěry poskytované spotřebitelům následně po poskytnutí hypotečního úvěrů (část 5.3).

### Dochází ke zřetelnému posunu domácí ekonomiky do růstové fáze finančního cyklu, na což reaguje sazba CCyB...

Posun v růstové fázi finančního cyklu je spojen se zvyšováním cyklických rizik zejména v důsledku pokračování vysokého tempa růstu úvěrů, zvyšování cen nemovitostí, přetrvávajícího prostředí nízkých úrokových sazeb a uvolněných úvěrových standardů. ČNB reagovala na posun finančního cyklu do fáze výraznějšího oživení již v prosinci 2015 stanovením sazby proticyklické kapitálové rezervy (CCyB) ve výši 0,5 % s platností od ledna 2017. V březnu 2017 ČNB uvedla, že je připravena sazbu CCyB v případě růstu cyklických rizik dále zvýšit. Pokračující růst cyklických rizik vedl k rozhodnutí bankovní rady ČNB o zvýšení sazby CCyB na 1 % s platností od 1. července 2018 (viz část 5.2.2).

### ... zesilují i některé zdroje strukturálních rizik a ČNB zvažuje, jaké nástroje případně využít pro jejich omezení

V bankovním sektoru dále roste koncentrace úvěrových expozic spojených s trhem nemovitostí. To spolu s růstem zadluženosti domácností, cen nemovitostí a poklesem rizikových vah hypotečních úvěrů stanovených pomocí interních modelů zvyšuje zranitelnost bankovního sektoru v případě nepříznivého ekonomického vývoje. Rizika v této oblasti mohou posilovat i změny v obchodních modelech stavebních spořitelů naznačující přijímání vyšších rizik (viz část 3, Box 1). ČNB bude v případě dalšího růstu zmíněných rizik připravena využít článek 164 CRR, tj. zvýšit minimální úroveň LGD u bank využívajících přístup IRB a tím i jejich odolnost vůči nepříznivému vývoji, přestože na úrovni EU dosud nedošlo ke shodě na příslušných regulatorních technických standardech. Případně může využít také článek 458 CRR umožňující reagovat na makroobezřetnostní nebo systémová rizika tohoto typu mj. regulací rizikových vah. Mezi zdroje strukturálních rizik dále patří refinanční riziko státního dluhu, které se rovněž zvýšilo, i když jen mírně (viz část 2.1.1).

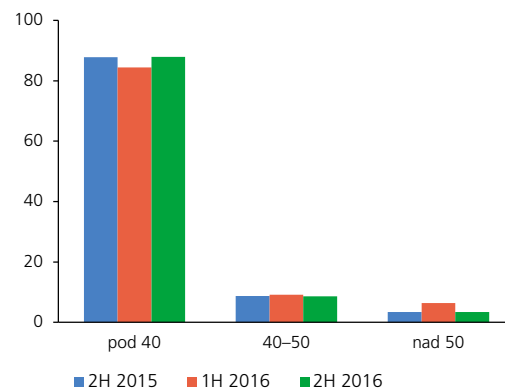
### Základem finanční stability v ČR zůstává vysoká schopnost bank absorbovat ztráty

Trvalým rizikem pro domácí finanční sektor je nadále případný výrazný pokles ekonomické aktivity vedoucí k rozsáhlým úvěrovým ztrátám. Základem pro absorpci těchto šoků a udržení vysoké důvěry ve stabilitu domácího finančního sektoru zůstává robustní kapitálová přiměřenost a obezřetně řízená likvidita. Bankovní sektor zůstává v dobré kondici, což dokládají výsledky zátěžových testů solventnosti a likvidity (viz části 4.1 a 4.2). Mezi jednotlivými subjekty však přetrvávají značné rozdíly. Penzijní společnosti jsou ve zvýšené míře vystaveny úrokovému riziku, což klade

GRAF V.4

#### Rozdělení nových úvěrů podle DSTI

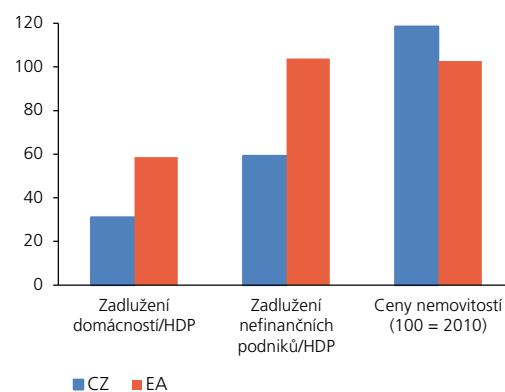
(osa x: DSTI v %; osa y: podíl úvěrů v %)



Pramen: ČNB

GRAF V.5

#### Srovnání zadluženosti soukromého sektoru a cen nemovitostí v ČR a EMU (v %)

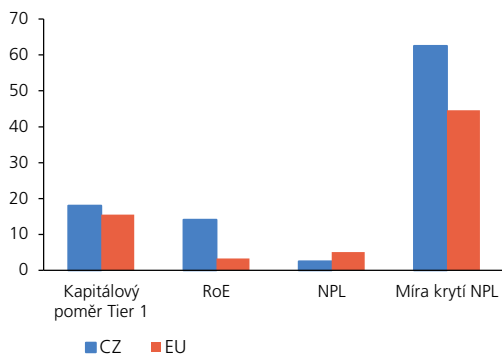


Pramen: BIS

Pozn.: Ceny nemovitostí jsou k 4Q 2016, ostatní údaje k 3Q 2016.

GRAF V.6

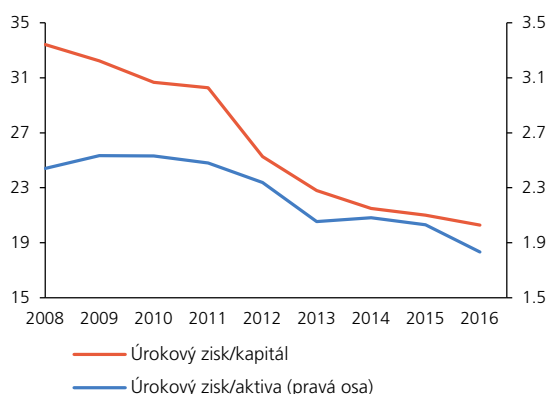
Srovnání vybraných ukazatelů bankovního sektoru ČR a EU (v %)



Pramen: EBA

GRAF V.7

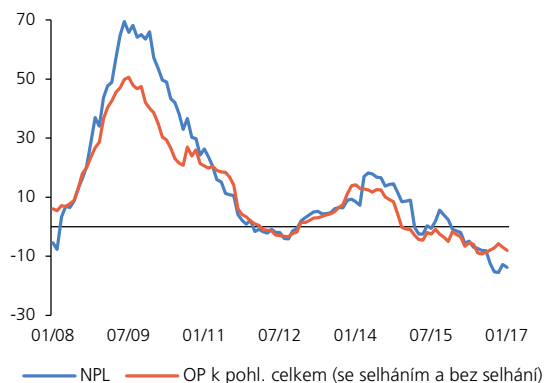
Vývoj úrokového zisku ke kapitálu a aktivům (v %)



Pramen: ČNB

GRAF V.8

Dynamika úvěrů se selháním a opravných položek k celkovým pohledávkám (meziroční změna v %)



Pramen: ČNB

zvýšené požadavky na úroveň jeho řízení. Měly by obezřetně posuzovat velikost dopadu možného nárůstu úrokových sazeb a z toho plynoucího poklesu cen držaných dluhových cenných papírů a pro účely absorpce potenciálních šoků dále posilovat svoji kapitálovou vybavenost.

### Vysoké ziskovosti a nízké úrovně úvěrového rizika by banky měly využít pro posílení kapitálové vybavenosti...

Pozitivní vývoj ekonomiky se v roce 2016 v bankovním sektoru odrazil vedle udržení vysoké ziskovosti i ve snížení úvěrového rizika. Ziskovost domácího bankovního sektoru zůstává v mezinárodním srovnání vysoká (Graf V.6) i přesto, že úrokový zisk ke kapitálu i k aktivům od roku 2009 klesá (Graf V.7). Na pokles úrokového zisku má vliv zejména prostředí nízkých úrokových sazeb, které naopak příznivě ovlivňuje vývoj úvěrového rizika (Graf V.8). Expozice vůči nefinančním podnikům v některých odvětvích (energetika, stavebnictví) i přesto nadále vykazují zvýšenou rizikovitost. Obecně nízká úroveň úvěrů se selháním snižuje ztráty ze znehodnocení a zvyšuje tak zisk bankovního sektoru. Ten mohou banky využít k naplnění zvyšujícího se kapitálového požadavku na proticyklickou kapitálovou rezervu, aniž by musely omezovat financování některých segmentů reálné ekonomiky.

### ... potenciální rizika pro finanční stabilitu totiž vznikají v ekonomicky příznivých časech

Jednou z nejlépe dokumentovaných zákonitostí o finančním sektoru je, že největší rizika pro finanční stabilitu vznikají v dobrých časech. Delší období robustního hospodářského růstu v prostředí nízkých úrokových sazeb vytváří optimistická očekávání, pod jejichž vlivem jsou banky i jejich klienti ochotni podstupovat vyšší rizika. Zejména v těchto obdobích je nezbytné, aby banky řídily úvěrové riziko vysoce obezřetně, konzervativně hodnotily kvalitu zástav a stanovovaly opravné položky v dostatečné výši. Sníženou míru úvěrových selhání v dobrých časech a aktuálně nízké náklady na riziko nelze interpretovat jako důkaz nízké úrovně systémových rizik a vysoké robustnosti systému.<sup>4</sup> ČNB bude vývoj rizik v bankovním sektoru dále posuzovat s cílem zajistit konzistenci kapitálových rezerv a úrovně systémového rizika (pro nastavení makrobezpečnostních nástrojů podle typů rizik viz Tab. V.2). Obzvláště důležité je zachování robustních kapitálových rezerv u těch bank, které jsou vzhledem ke svému postavení a charakteru systémově významné (viz část 5.2.3).

### ČNB věnuje vysokou míru pozornosti změnám ve finanční regulaci EU a projektu bankovní unie

ČNB aktivně spolupracuje v rámci struktur evropských orgánů dohledu při přípravě a zavádění regulačních nástrojů a opatření vyžadovaných rám-

4 V období rozvoje spirály na trhu nemovitostí nelze nízkým podílem hypotečních úvěrů se selháním argumentovat proti zpřísnění makrobezpečnostních nástrojů. To lze dokumentovat na příkladu bankovní krize v Irsku v letech 2007 až 2010. Ještě těsně před krizí na začátku 2007 byl podíl bankovních úvěrů se selháním téměř nulový. V průběhu krize se však dostal až k 25 % (na 17 % u úvěrů k vlastnímu bydlení a 36 % u úvěrů na nákup bytu jako investici). V letech těsně před krizí přitom vykazovaly dvě třetiny hypotečních úvěrů sloužících k nákupu vlastního bydlení LTV mezi 90 % a 100 % a třetina dokonce nad 100 %. A stejně jako nyní v ČR zaznívaly argumenty, že není třeba přijímat žádná opatření, neboť dlužníci úvěry bez problémů splácí. Irská vláda pak k odvrácení systémové krize poskytl v letech 2008–2010 bankám pomoc ve výši 40 % tehdejšího irského HDP.

cem CRD IV. Ve strukturách Rady pro finanční stabilitu (FSB) a Basilejského výboru (BCBS) participuje na diskuzi o vývoji standardů pro bankovní sektor. V rámci Evropské rady pro systémová rizika (ESRB) se podílí na koncipování makrobezpečnostní politiky. Obecnou prioritou ČNB zůstává stabilita regulatorního rámce. ČNB proto aktivně reagovala na návrh Komise z listopadu 2016, který obsahuje legislativní návrhy na změnu právního rámce CRD IV / CRR a dále bude v této věci spolupracovat s Ministerstvem financí. ČNB nadále vnímá jako zásadní z připravovaných regulatorních změn stanovení pravidel pro nastavení nástroje odpisu a konverze kapitálových nástrojů a způsobilých závazků (MREL), u kterého na úrovni EU prozatím nedošlo ke shodě na finálním znění pravidel. ČNB považuje za důležité, aby tato pravidla zohledňovala podmínky v národních bankovních sektorech, obchodní model bank a rizikový profil jednotlivých institucí.

TAB. V.2

## Přehled průběžných cílů, makrobezpečnostních nástrojů a vývoj specifických rizik

Průběžné cíle	Klíčové nástroje	Specifické riziko	Existence specifického rizika v ČR	Meziroční změna intenzity specifického rizika	Využití v ČR	Podrobné informace
<b>Zmírnit nadměrný růst úvěrů a finanční páky</b>	Proticyklická kapitálová rezerva	Zvýšený růst úvěrů a cen nemovitostí	Ano		Ano, 0,5 % od r. 2017, 1 % od r. 2018	část 5.2.2
	Makrobezpečnostní pákový poměr	Rostoucí finanční páka, nízká úroveň agregátních rizikových vah, rostoucí riziko podrozvahy	Potenciální		Předpokládá se zavedení mikrobezpečnostní složky od r. 2018	část 3.1
	Kapitálové požadavky podle sektorů (zejm. nemovitostní expozice)	Zvýšený růst úvěrů a rizik v konkrétním sektoru	Potenciální		Prozatím ne	část 5.3
	Limity na poměr LTV	Riziko spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry k jejich financování	Ano		Ano, od r. 2015, zpřísnění 2016 a 2017	část 5.3
	Limit na poměr LTI, DTI, DSTI	Riziko nadměrně zadluženosti a dluhové služby domácností	Ano		Prozatím ne	část 5.3
<b>Zmírnit nadměrný splatnostní nesoulad a nedostatek likvidity</b>	Makrobezpečnostní NSFR	Dlouhodobá likviditní rizika	Potenciální		Předpokládá se zavedení mikrobezpečnostní složky od r. 2018	část 4.2
	Makrobezpečnostní LCR	Krátkodobá likviditní rizika	Ne		Mikrobezpečnostní složka zavedena od r. 2015	část 4.2
<b>Omezit koncentraci expozic</b>	Rezerva ke krytí systémového rizika	Koncentrace nemovitostních expozic	Potenciální		Prozatím ne, na rizika nemovitostních expozic ČNB reaguje jinými nástroji	část 3.1 a část 5.3
	Zátěžový test veřejných financí	Koncentrace svrchovaných expozic	Ano		Ano, možnost dodatečných kapitálových požadavků při zvýšeném svrchovaném riziku, od r. 2015	část 4.4
<b>Omezit nežádoucí motivaci</b>	Kapitálové rezervy podle systémové významnosti (G-SII a O-SII rezerva)	Potenciální dopad potíží systémové významných institucí na stabilitu finančního trhu a reálnou ekonomiku	Ano		Ne, jiné systémové významné instituce identifikovány, využit jiný nástroj	část 5.2.3
	Rezerva ke krytí systémového rizika		Ano		Ano, od r. 2014 pro 4 banky, od r. 2017 pro 5 bank	část 5.2.3
<b>Posílit odolnost finančních infrastruktur</b>	Požadavky na marže a srážky při zúčtování prostřednictvím protistran	Riziko neplnění protistran, vzájemná provázanost finančních infrastruktur	Ne		Ne	-
	Vyšší míra vykazování				Ne	-
	Rezerva ke krytí systémového rizika				Ne	-

Pramen: ČNB

Pozn.: Kategorizace průběžných cílů a nástrojů vychází z Doporučení ESRB ze dne 4. dubna 2013 o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (ESRB/2013/1). Makrobezpečnostní složka některých nástrojů dosud není v legislativě pevně ukotvena. Mikrobezpečnostní složka těchto nástrojů je buď již aktivována (LCR), nebo se její aktivace teprve očekává (pákový poměr, NSFR).

TAB. V.3

Přehled kapitálových rezerv v ČR  
(v %)

Kapitálová rezerva	Nastavení	Rok účinnosti
Bezpečnostní kapitálová rezerva	2,5	2014
Proticyklická kapitálová rezerva	1	2018
Rezerva ke krytí systémového rizika	1–3	2014
Rezerva pro jiné systémově významné instituce	-	-

Pramen: ČNB

## 5.2 MAKROBEZŘETNOSTNÍ KAPITÁLOVÉ REZERVY

## 5.2.1 PŘEHLED KAPITÁLOVÝCH REZERV

Významnou součástí rámce pro regulaci bank v CRD IV / CRR jsou kapitálové rezervy, které jsou „řazeny“ nad požadovaným 8% kapitálovým minimem a požadavky stanovenými v Pilíři 2 (viz část 3.1). ČNB v současné době využívá tři z kapitálových rezerv (Tab. V.3) s cílem zvýšit odolnost jednotlivých bank i bankovního sektoru jako celku vůči případnému nepříznivému vývoji. Jejich nastavení<sup>5</sup> zohledňuje cyklické i strukturální charakteristiky domácího bankovního sektoru.

Bezpečnostní kapitálová rezerva slouží k absorpci ztrát v nepříznivých fázích cyklu. V ČR je od roku 2014 uplatněna na všechny banky ve výši 2,5 %.<sup>6</sup> Její sazba se nebude v čase měnit. Proticyklická kapitálová rezerva se vztahuje na domácí expozice všech bank a má za cíl omezit rizika spojená s nadměrným růstem úvěrů a finanční páky.<sup>7</sup> Informace o nastavení její sazby včetně analýzy cyklických rizik je uvedena v části 5.2.2. Kapitálová rezerva ke krytí systémového rizika může být použita k omezení různých zdrojů necyklických rizik pro stabilitu bankovního sektoru. ČNB využívá tuto rezervu k omezení strukturálních rizik spojených s existencí systémově významných bank. Informace o jejím nastavení je uvedena v části 5.2.3. Legislativa umožňuje pro omezení rizik spojených se systémovou významností bank využít i rezervu pro jiné systémově významné instituce (J-SVI). Informace o J-SVI je uvedena rovněž v části 5.2.3.

## 5.2.2 PROTICYKlická KAPITÁLOVÁ REZERVA

Proticyklická kapitálová rezerva (dále jen CCyB) je ryzím makrobezřetnostním nástrojem. Smyslem CCyB je ochrana bankovního sektoru vůči rizikům plynoucím z jeho chování v průběhu finančního cyklu; zejména z nadměrného růstu úvěrů, který vytváří systémová rizika a zvyšuje potenciál pro prudké výkyvy ekonomické aktivity. Stanovování sazby CCyB probíhá ve čtvrtletní frekvenci, právně závaznou se sazba pro dotčené instituce stává vydáním opatření obecné povahy.<sup>8</sup> Metodické informace shrnující přístup ČNB ke stanovování sazby rezervy jsou představeny v tematickém článku *Proticyklická kapitálová rezerva v ČR* publikovaném v této Zprávě.

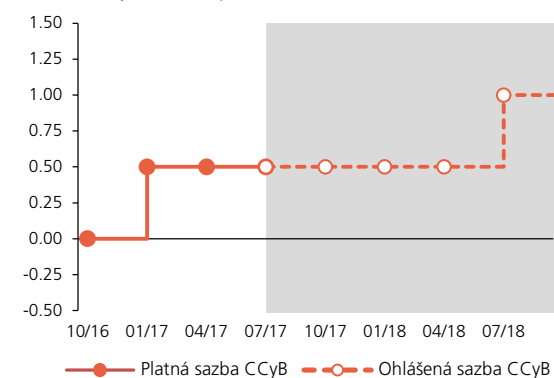
## ČNB potvrdila v březnu 2017 sazbu rezervy na úrovni 0,5 %

Od ledna 2017 platí sazba CCyB pro expozice umístěné v ČR ve výši 0,5 % (Graf V.9). V březnu 2017 ČNB sazbu rezervy potvrdila na této

GRAF V.9

## Aktuálně platná a ohlášená sazba CCyB v ČR

(v % celkového objemu rizikové expozice)



Pramen: ČNB

5 Podrobnější informace ohledně nastavení kapitálových rezerv i ostatních nástrojů makrobezřetnostní politiky v ČR lze nalézt na webu ČNB: [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/makrobezretnostni\\_politika/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makrobezretnostni_politika/).

6 Sazba kapitálových rezerv je vyjádřena jako podíl kapitálu nejvyšší kvality (kmenový kapitál Tier 1) z celkového objemu rizikové expozice.

7 V rámci EU platí princip povinné reciprocity této rezervy bankami z EU, které mají expozice v ČR.

8 Jejich znění jsou dostupná na webových stránkách ČNB v rubrice: [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/makrobezretnostni\\_politika/proticyklicka\\_kapitalov\\_a\\_rezerva/index.html](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makrobezretnostni_politika/proticyklicka_kapitalov_a_rezerva/index.html).



úrovni (s platností od 1. dubna 2018) s konstatováním, že v případě pokračování rychlé úvěrové dynamiky, uvolňování úvěrových standardů a růstu systémových rizik bude ČNB připravena sazbu této rezervy dále zvyšovat. Nižší je provedeno vyhodnocení pozice ekonomiky ve finančním cyklu a systémového rizika pomocí sady jednoduchých i kompozitních indikátorů, na jehož základě rozhodla bankovní rada ČNB o zvýšení sazby proticyklické rezervy.

### Odchylka poměru úvěrů k HDP od trendu zůstává pro ČR nespolehlivým ukazatelem finančního cyklu

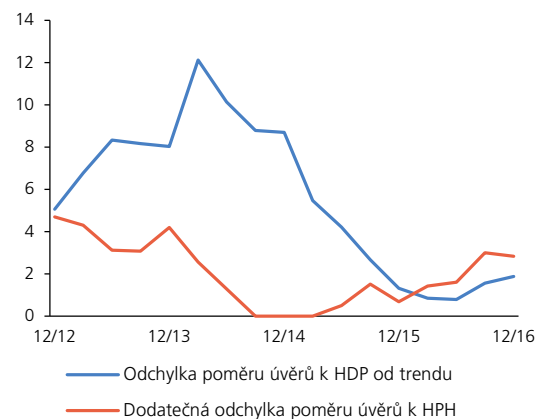
Na základě Doporučení ESRB<sup>9</sup> je ČNB povinná pravidelně publikovat poměr celkových úvěrů k HDP a odpovídající odchylku tohoto ukazatele od dlouhodobého trendu. Ve čtvrtém čtvrtletí 2016 dosáhl uvedený poměr<sup>10</sup> výše 90,6 % a související odchylka činila 1,4 p.b. Tyto hodnoty indikují, že ekonomika se v rámci finančního cyklu nachází ve fázi mírného oživení (Graf V.10). Dodatečná odchylka – expanzivní úvěrová mezera – indikuje pozvolný růst cyklických rizik v průběhu roku 2016. Obrázek poskytovaný oběma typy využívaných odchylek je však do značné míry ovlivněn zrychlením růstu ekonomické aktivity v posledních dvou letech a v obecné rovině neposkytuje spolehlivé vodítko pro určení pozice české ekonomiky v rámci finančního cyklu.

### Souhrnný indikátor finančního cyklu v roce 2016 dále rostl, ve vybraných složkách byla dynamika zrychlená

Souhrnný indikátor finančního cyklu (IFC), kombinující signály o vývoji cyklických rizik z různých segmentů ekonomiky, vykázal v roce 2016 další nárůst (Graf V.11). Jedním z důvodů pokračujícího růstu souhrnného indikátoru je vedle oživení v segmentech, které byly doposud charakterizovány spíše umírněnou aktivitou, také nárůst vzájemné korelace mezi jednotlivými složkami (např. úvěry domácnostem a ceny nemovitostí). Tento vývoj poukazuje na rostoucí propojení nabídkových a poptávkových faktorů a možnost vzniku zesilující smyčky mezi nimi. K výrazným nárůstům cyklických rizik dochází zejména v sektoru domácností. Příspěvek nových korunových úvěrů domácnostem k růstu IFC se ve čtvrtém čtvrtletí 2016 pohyboval blízko hodnoty historického maxima a rychlost zadlužování domácností v poměru k jejich příjmům se od konce roku 2014 postupně zvyšuje. Na prohlubování nárůstu cyklických rizik se výrazně podílí také rychlý růst cen rezidenčních nemovitostí. Meziroční tempo růstu cen bytů dosáhlo ve čtvrtém čtvrtletí 2016 14,5 % a představuje zhruba trojnásobek desetiletého průměru. Rychlost zadlužování nefinančních podniků (v poměru k hrubému provoznímu přebytku) byla ve čtvrtém čtvrtletí 2016 dvakrát vyšší než odpovídající desetiletý průměr (1,2 %). Banky ve čtvrtém čtvrtletí 2016 indikovaly, že úvěrové standardy se u úvěrů domácnostem v důsledku legislativních a regulatorních změn plošně zpřísní-

GRAF V.10

**Odchylka poměru úvěrů k HDP od trendu a dodatečná odchylka**  
(v p.b.)

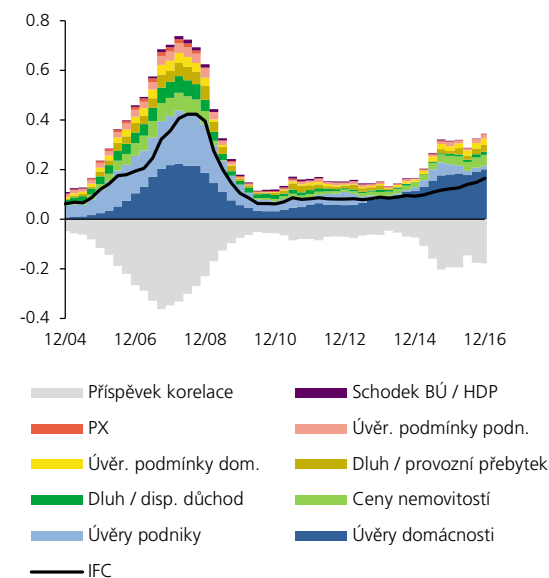


Pramen: ČNB

Pozn.: U standardní odchylky je trend odhadnut na základě HP filtru (lambda = 40000) na celé časové řadě. Dodatečná odchylka – expanzivní úvěrová mezera – je spočtena jako rozdíl poměru bank. úvěrů k hrubé přidané hodnotě (HPH) soukromého sektoru od klouzavého minima za posledních 8 čtvrtletí.

GRAF V.11

**Indikátor finančního cyklu (IFC) a jeho rozklad na složky**  
(0 minimum, 1 maximum)



Pramen: ČNB, ČSÚ

Pozn.: Negativní příspěvek korelační struktury k hodnotě indikátoru IFC (ztráta vlivem nedokonalé korelace subindikátorů) je dán rozdílem mezi jeho aktuální hodnotou a horní mezí, která předpokládá perfektní korelaci mezi všemi indikátory. Slabá korelace mezi subindikátory se projevuje nárůstem negativního příspěvku k celkové hodnotě IFC.

9 European Systemic Risk Board: Recommendation (ESRB/2014/1) on guidance to EU Member States for setting countercyclical capital buffer rates, leden 2014.

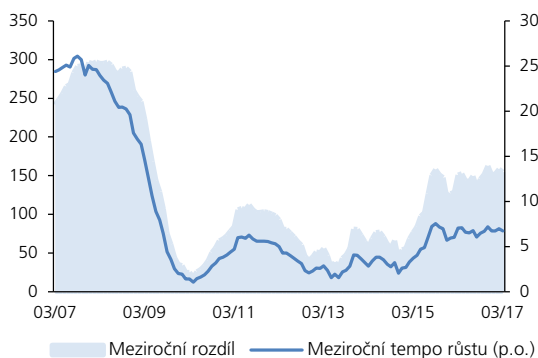
10 V důsledku přechodu na metodiku ESA2010 a nový manuál platební bilance BPM6 se zvýšil původní objem veškerých úvěrů poskytnutých soukromému sektoru zhruba o 500 mld. Kč. Hlavním důvodem je odlišné vykazování přeshraničních půjček (netto vs. brutto vykazování). Poměr úvěrů k HDP se vlivem změny metodiky zvýšil ve čtvrtém čtvrtletí 2016 zhruba o 13 p.b. Metodická změna byla promítnuta v celé časové řadě.



GRAF V.12

**Absolutní meziroční rozdíly a tempa růstu bankovních úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru**

(v mld. Kč; pravá osa: v %)

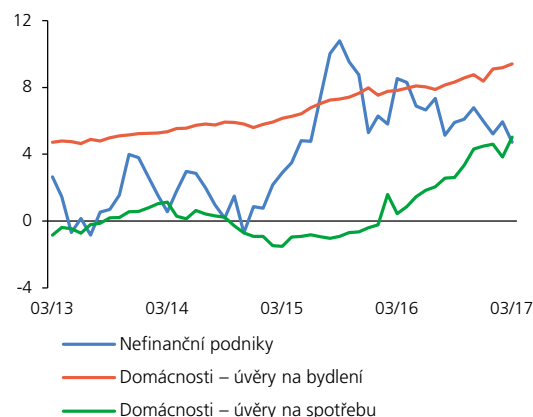


Pramen: ČNB

GRAF V.13

**Meziroční tempo růstu bankovních úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru**

(v %)

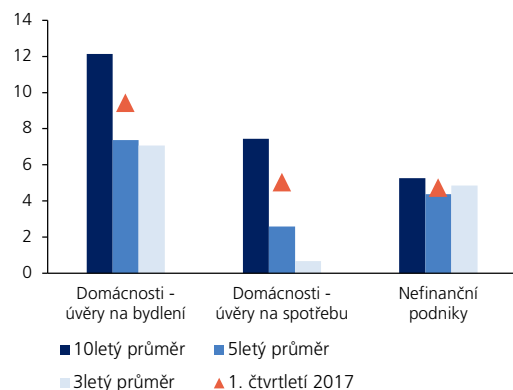


Pramen: ČNB

GRAF V.14

**Průměrná a aktuální tempa růstu bankovních úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru**

(v %)



Pramen: ČNB

ly, a to poprvé od roku 2014 (Graf V.3 v části 5.1). Tato indikace však není zcela v souladu s daty, která získala ČNB v rámci Šetření nově poskytnutých úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí (viz část 5.3). U úvěrů nefinančním podnikům došlo k dalšímu uvolnění standardů.

**Do vývoje celkových úvěrů se promítla zrychlená dynamika bankovních úvěrů**

Dynamika celkových úvěrů poskytnutých soukromému sektoru (zahrnujících veškeré úvěry navýšené o emitované dluhopisy) zrychlila. Ve čtvrtém čtvrtletí 2016 došlo k nárůstu celkových úvěrů o 5,4 %, což představuje nejvyšší přírůstek od roku 2014. Za tímto vývojem stojí zejména zrychlená meziroční dynamika bankovních úvěrů. Meziroční tempo růstu těchto úvěrů dosáhlo v prvním čtvrtletí 2017 6,7 %, přičemž z hlediska absolutních meziročních změn jde o nejvyšší přírůstky od druhého čtvrtletí 2009 (Graf V.12). Tento vývoj je tažen zejména sektorem domácností (Graf V.13): k nejvyšším nárůstům dochází v případě úvěrů domácnostem na bydlení (9,4 % v prvním čtvrtletí 2017), od prvního čtvrtletí 2016 se zrychluje i dynamika spotřebních úvěrů (5,0 % v prvním čtvrtletí 2017). V případě nefinančních podniků došlo v průběhu roku 2016 a začátku 2017 k mírnému zvolnění úvěrové dynamiky, ta však zůstává na úrovni historických průměrů a ve srovnání se situací v jiných evropských zemích ji lze hodnotit jako nadprůměrnou (4,7 % v prvním čtvrtletí 2017, Graf V.14).<sup>11</sup>

**Dynamiku nových bankovních úvěrů táhne sektor domácností**

Vysokou úvěrovou aktivitu potvrzují také data o skutečně nových korunových úvěrech (Graf V.15). K nejvyšším nárůstům dochází u úvěrů domácnostem na bydlení, kde meziroční tempo růstu (měřené pomocí 3měsíčního klouzavého průměru) dosáhlo v březnu 2017 29,0 %. Skutečně nové úvěry domácnostem na spotřebu rostly v březnu meziročně o 5,6 %, zatímco u nefinančních podniků došlo k meziročnímu poklesu o 17,3 %. Výrazný pokles v případě nefinančních podniků lze vysvětlit příklonem části sektoru k čerpání cizoměnových úvěrů, které nejsou do statistiky skutečně nových úvěrů zahrnuty. V uplynulých čtvrtletích došlo u úvěrů v cizích měnách k výraznému zrychlení, které souviselo především s přirozeným zajištěním proti kurzovému riziku (viz část 2.3). V důsledku toho dochází k meziročnímu poklesu krátkodobějších korunových úvěrů (provozní úvěry a úvěry na oběžná aktiva), zatímco dlouhodobější investiční úvěry v korunách rostou.

**Domácí ekonomika zaznamenala další posun v růstové fázi finančního cyklu...**

Výše uvedené indikátory lze souhrnně hodnotit tak, že česká ekonomika se posunula v růstové fázi finančního cyklu dále, přičemž tuto fázi charakterizuje rychlý růst úvěrů v řadě úvěrových segmentů. Zrychlený růst úvěrů se promítá i do vývoje cen nemovitostí, které ČNB v současné době hodnotí jako mírně nadhodnocené. I přes zpřísnění makroobezřetnostních

11 Vyšší meziroční tempa růstu úvěrů nefinančním podnikům (měřené 3letým průměrem) v současné době vykazuje pouze Lucembursko (specifický případ), Estonsko a Polsko. European Systemic Risk Board: Risk Dashboard, březen 2017.

opatření cílených na zmírnění rizik spojených s vývojem na trhu rezidenčních nemovitostí (viz část 5.3) zůstává úvěrový růst v tomto segmentu i nadále silný a existují podmínky pro další rozvoj spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení. V souvislosti se zvýšenou úvěrovou dynamikou nefinančním podnikům v oblasti nemovitostí (viz část 2.3) se tak dále zvyšuje zranitelnost celého sektoru vůči nepříznivému vývoji na tomto trhu a vůči příjmovým a úrokovým šokům. Toto hodnocení implikuje potřebu vytvářet proticyklickou kapitálovou rezervu pro expozice umístěné v ČR.

### ... s čímž je konzistentní zvýšení sazby proticyklické kapitálové rezervy

ČNB v několika předešlých vyhodnoceních stanovení sazby CCyB upozornila, že v případě pokračování rychlé úvěrové dynamiky, uvolňování úvěrových standardů a růstu systémových rizik bude připravena sazbu CCyB dále zvyšovat. Úvěrová dynamika zůstává silná, a to i navzdory částečnému zpřísnění úvěrových podmínek v posledních dvou čtvrtletích. S ohledem na identifikovaná rizika budoucího vývoje ziskovosti bank (viz část 3.1.1) lze zároveň očekávat snahu bank o udržení stávajících úrovní ziskovosti prostřednictvím nárůstu objemu nově poskytnutých úvěrů v ekonomice. To se může odrazit v dalším růstu cen nemovitostí nad úroveň konzistentní s vývojem fundamentálních faktorů. V důsledku tohoto vývoje dochází k nárůstu systémových rizik a ke zvýšení potenciálu pro prudké výkyvy ekonomické aktivity v budoucnu. Na takový vývoj je v duchu existující regulace nezbytné reagovat zvýšením sazby proticyklické rezervy.

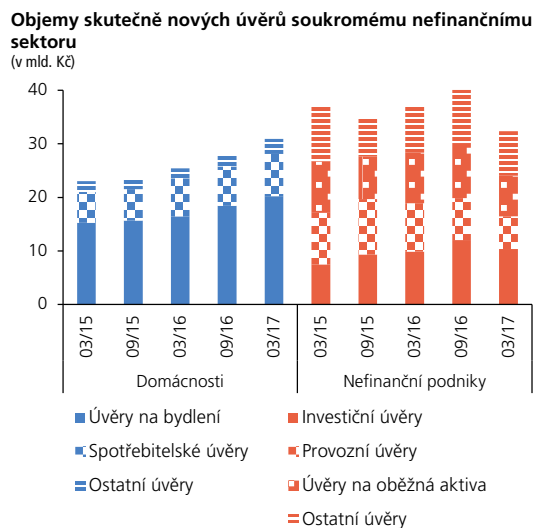
### Kvantitativní přístupy ČNB potřebu zvýšení sazby CCyB potvrzují

Orientační stanovení žádoucí výše sazby CCyB vychází ze skupiny analytických přístupů, které jsou blíže představeny ve zmíněném tematickém článku této Zprávy. První z nich je založen na vývoji indikátoru IFC, který ve čtvrtém čtvrtletí 2016 přesáhl hodnotu 0,16. Tato úroveň podle převodu používaného v ČNB odpovídá sazbu CCyB ve výši 1,0 % (Graf V.16 a Tab V.4). S uvedenou výší je konzistentní také jednoduché pravidlo zvyšovat sazbu CCyB o 0,5 p.b. v každém roce expanzivní fáze finančního cyklu. Podle analýz ČNB se česká ekonomika nachází ve druhém roce expanzivní fáze, a ve smyslu uvedeného pravidla by tak výše sazby CCyB měla být stanovena na úrovni 1,0 %. Přístup vycházející z makrozátěžového testu bank, který dává do souladu modelované budoucí úvěrové ztráty s kapitálovou rezervou postačující k jejich pokrytí, indikuje potřebu vytvářet CCyB ve výši 0,75 %. Finální rozhodnutí o nastavení sazby CCyB není založeno na mechanické aplikaci uvedených přístupů. Vždy zohledňuje výsledky komplexního posouzení systémových rizik.

### ČNB rozhodla o zvýšení proticyklické kapitálové rezervy na 1,0 % s platností od července 2018

V souladu s výše uvedeným hodnocením se bankovní rada ČNB rozhodla na svém jednání dne 25. května 2017 zvýšit sazbu proticyklické kapitálové rezervy s platností od 1. července 2018 na 1,0 %. V případě pokračo-

GRAF V.15

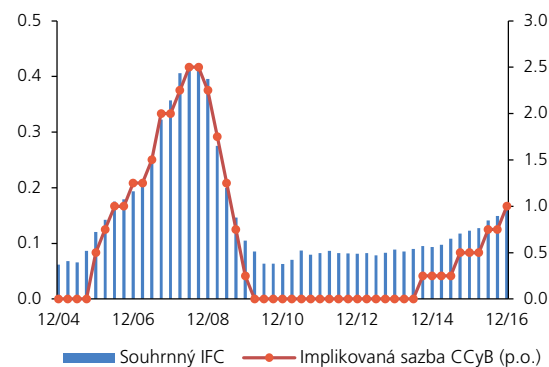


Pramen: ČNB

Pozn.: Skutečně nové úvěry zahrnují i navýšení stávajících úvěrů.

GRAF V.16

**IFC a implikovaná sazba CCyB**  
(0 minimum, 1 maximum; pravá osa: v % celkového objemu rizikové expozice)



Pramen: ČNB

TAB. V.4

**Implikovaná sazba CCyB dle různých přístupů**  
(v % rizikově vážených aktiv)

Přístup	Implikovaná sazba CCyB
Převod podle hodnot IFC	1,00 %
Podmíněně rozdělení budoucích úvěrových ztrát	0,75 %
Délka trvání expanzivní fáze cyklu	1,00 %

Pramen: ČNB

vání rychlé úvěrové dynamiky, uvolňování úvěrových standardů a růstu systémových rizik spojených zejména s financováním nákupu nemovitostí bude ČNB připravena sazbu této rezervy dále zvyšovat.<sup>12</sup>

#### **Na posuny v cyklu reagovaly změnami sazby CCyB i další evropské země**

Ke konci března 2017 nastavilo nenulovou sazbu CCyB celkem 5 evropských zemí (Tab. 2 ve zmíněném tematickém článku), přičemž ve třech z nich (mimo ČR) již makroobezřetnostní autority přistoupily po prvním stanovení nenulové sazby k jejímu dalšímu zvýšení.<sup>13</sup> U všech zemí byl důvodem pro zvýšení sazby CCyB posun ekonomiky dále do expanzivní fáze finančního cyklu, která je charakterizována růstem úvěrů domácnostem, jejich vysokou zadlužeností a rostoucími cenami nemovitostí.

#### **Rusko a Turecko byly v souvislosti s uznáváním sazeb CCyB ve třetích zemích identifikovány jako významné pro ČR, monitorovat je bude ESRB**

Vedle automatického uznávání sazeb CCyB mezi členskými státy EU do úrovně 2,5 % byla ze strany ESRB zavedena jednotná metodika pro stanovování sazeb CCyB pro expozice vůči tzv. třetím zemím.<sup>14</sup> Podle této metodiky by členské státy měly detailně monitorovat a vyhodnocovat cyklická rizika v těch třetích zemích, vůči kterým má domácí bankovní sektor významné expozice.<sup>15</sup> V případě identifikace zvýšených cyklických rizik v monitorovaných zemích by potom členské státy měly v souladu s Rozhodnutím ESRB stanovit vyšší sazby CCyB pro tyto expozice. Z hlediska ČR byly jako významné identifikovány země Ruská federace a Turecká republika. Na celoevropské úrovni aplikuje ESRB obdobný postup pro země, které jsou významné pro EU jako celek. Pro tyto země ESRB rovněž vydává doporučení členským státům EU k nastavení sazby CCyB. Vzhledem k tomu, že Ruská federace a Turecká republika jsou země, které jsou významné jak pro ČR, tak pro EU jako celek, využívá ČNB možnost neprovádět pro tyto země vlastní monitoring a při stanovování sazby na příslušné expozice se plně řídí doporučením ESRB.

12 Do expanzivní fáze domácí ekonomika vstoupila ve 4. čtvrtletí 2015 (viz Opatření obecné povahy ke stanovení sazby proticyklické kapitálové rezervy č. IV/2015 ze dne 3. prosince 2015). V případě pokračování rychlé úvěrové dynamiky se česká ekonomika dostane do třetího roku expanzivní fáze již v roce 2017. S tímto vývojem by byla konzistentní sazba CCyB ve výši 1,5 %.

13 Sazbu CCyB stanovenou na nenulové úrovni zvýšilo Norsko, Švédsko a Island. Bližší informace k nastavení sazeb CCyB v evropských zemích lze nalézt na webové stránce: [https://www.esrb.europa.eu/national\\_policy/ccb/all\\_rates/html/index.en.html](https://www.esrb.europa.eu/national_policy/ccb/all_rates/html/index.en.html).

14 Třetími zeměmi se rozumí země mimo Evropský hospodářský prostor (tj. mimo EU, Island, Norsko a Lichtenštejnsko).

15 Dle Rozhodnutí ESRB (Decision (2015/3) on the assessment of materiality of third countries for the Union's banking system in relation to the recognition and setting of countercyclical buffer) by jako významné pro daný členský stát měly být identifikovány země, u kterých jsou splněny dvě podmínky: (i) aritmetický průměr podílu expozic vůči třetí zemi musí být v posledních 8 čtvrtletích větší než 1 % alespoň pro jedno ze tří hlavních kritérií (rizikové vážené expozice, původní hodnota expozice, hodnota selhané expozice), (ii) podíl expozice vůči třetí zemi musí být v posledních 2 čtvrtletích větší než 1 % alespoň pro jedno ze tří hlavních kritérií.

### 5.2.3 KAPITÁLOVÉ REZERVY SYSTÉMOVĚ VÝZNAMNÝCH INSTITUCÍ

#### Kapitálová rezerva ke krytí systémového rizika

CRD IV umožňuje využívat kapitálovou rezervu ke krytí systémového rizika (dále jen „KSR“) jako poměrně pružný nástroj k předcházení primárně necyklických rizik. ČNB používá KSR k předcházení systémového rizika plynoucího z potenciální destabilizace systémově významných bank. Destabilizace kterékoli z těchto bank by mohla poškodit důvěru ve schopnost bankovního sektoru poskytovat efektivně své služby, což by mohlo mít závažné nepříznivé dopady na finanční systém a celou českou ekonomiku.

Základem pro rozhodnutí ČNB o tom, u kterých bank bude požadavek na udržování této rezervy vyhlášen a v jaké výši, je odhad systémové významnosti jednotlivých bank pomocí řady indikátorů popisujících čtyři klíčové parametry banky: velikost, složitost, nenahraditelnost pro ekonomiku a propojenost s dalšími finančními institucemi.<sup>16</sup> KSR stanovila ČNB poprvé v roce 2014 pro čtyři nejvíce systémově významné banky. ČNB má ze zákona povinnost alespoň jednou za dva roky přezkoumat důvody pro stanovení KSR. V roce 2016 proběhla první pravidelná revize okruhu bank se stanovenou rezervou na základě údajů ke konci roku 2015. Počet systémově významných bank s rezervou KSR vzrostl ze čtyř na pět, přičemž dvěma bankám byla rezerva zvýšena. S účinností od 1. ledna 2017 činí rezerva KSR pro Českou spořitelnu, ČSOB a Komerční banku 3 %, UniCredit Bank 2 % a pro Raiffeisenbank 1 %. ČNB bude okruh bank se stanovenou sazbou KSR a výši této sazby pro jednotlivé banky dále revidovat minimálně jednou za dva roky.

#### Kapitálová rezerva pro ostatní systémově významné instituce

Od roku 2015 je ČNB povinna určovat seznam tzv. jiných systémově významných institucí (dále jen „J-SVI“) a ten alespoň jednou ročně přezkoumávat. Při prvním přezkumu v listopadu 2016 stejně jako při prvním určení seznamu J-SVI plně vycházela z metodiky stanovené příslušnými pokyny Evropského orgánu pro bankovníctví (EBA).<sup>17</sup> Skóre, kterým se zařazení do skupiny J-SVI řídí, se počítá pro všechny relevantní instituce na nejvyšší úrovni konsolidace. V důsledku toho mohou být za J-SVI označeny pouze regulatorní konsolidační celky, nikoli přímo samotné banky, které jsou součástí takových celků.<sup>18</sup> Tato konsolidace může obsahovat bankovní i vybrané nebankovní entity včetně zahraničních účastí. ČNB využívá možnosti vyloučit z výpočtu obchodníky s cennými papíry, protože v českém finančním systému tento segment nehraje systémově významnou roli. V souladu s Pokyny ČNB zvýšila minimální skóre pro identifikaci J-SVI ze základní úrovně (350 bazických bodů, tj. 3,5 %) na

16 Viz tematický článek Dodatečný kapitálový požadavek vázaný na stupeň domácí systémové významnosti banky v ZFS 2012/2013.

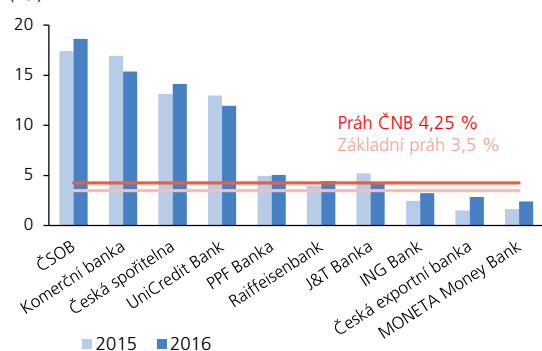
17 Metodika EBA, Guidelines on the criteria to determine the conditions of application of Article 131(3) of Directive 2013/36/EU (CRD) in relation to the assessment of other systemically important institutions (O-SIIs).

18 V tomto ohledu se metodika pro určení J-SVI zásadně liší od metodiky, kterou ČNB používá pro určení okruhu institucí (bank, nikoli regulatorních konsolidačních celků), u nichž ČNB požaduje plnění KSR (viz část 5.2.3).

GRAF V.17

## Srovnání skóre J-SVI k pololetí 2015 a 2016

(v %)

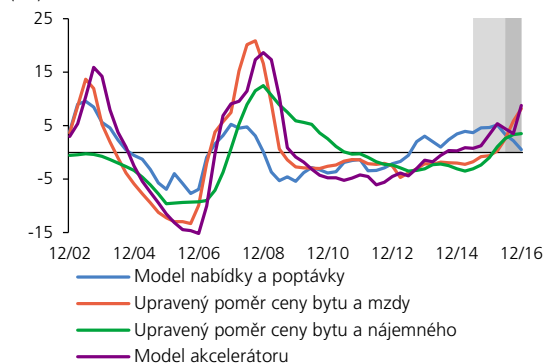


Pramen: ČNB

GRAF V.18

## Mezery cen bytů podle různých metod

(v %)



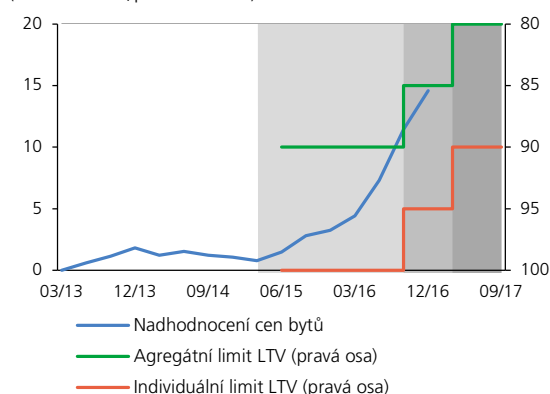
Pramen: ČSÚ, IRI, MMR, EK, výpočty ČNB

Pozn.: Světle a tmavě šedé pole označuje období od platnosti Doporučení ČNB k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí z června 2015, resp. června 2016.

GRAF V.19

## Alternativní odhad nadhodnocení cen bytů a limity LTV

(nahodnocení v %; pravá osa: LTV v %)



Pramen: ČSÚ, ČNB, výpočty ČNB

Pozn.: Nahodnocení cen bytů získáno jako rozdíl nárůstu těchto cen od posledního cenového dna v IQ 2013 a nárůstu mezd od stejného období. Šedá pole označují fáze začátku platnosti, resp. zpřísnění doporučených limitů LTV ČNB z Doporučení ČNB k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí z června 2015, resp. června 2016.

nejvyšší úroveň, kterou Pokyny připouštějí (425 bazických bodů, tj. 4,25 %).

Na základě přezkumu z listopadu 2016 (na datech z poloviny roku 2016) se seznam pro rok 2017 nezměnil a J-SVI jsou i nadále následující regulační konsolidační celky: Československá obchodní banka, Komerční banka, Česká spořitelna, UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, Jaka-bovič & Tkáč (povinnou osobou regulovaného konsolidačního celku je J&T banka), PPF FH B.V. (povinnou osobou regulovaného konsolidačního celku je PPF banka) a Raiffeisenbank. Ke změně došlo pouze v případě skóre jednotlivých konsolidačních celků (Graf V.17).

Bance, která je součástí regulačního konsolidačního celku zařazeného mezi J-SVI, lze podle zákona o bankách stanovit dodatečný kapitálový požadavek. ČNB to však v tuto chvíli nepovažuje za nezbytné. Banky s vysokým stupněm domácí systémové významnosti jsou od 1. října 2014 povinny udržovat kapitálovou rezervu ke krytí systémového rizika. V závislosti na vývoji evropské legislativy však v budoucnu nelze vyloučit transformaci této rezervy právě na rezervu pro J-SVI (bližší viz 5.4.2).

## 5.3 RIZIKA SPOJENÁ S TRHY NEMOVITOSTÍ

## 5.3.1 RIZIKA SPOJENÁ S TRHY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

## Nadhodnocení cen nemovitostí se zvyšuje, stejně tak transakční aktivita

Ceny rezidenčních nemovitostí ke konci roku 2016 mírně převyšovaly úroveň, které odpovídaly vývoji fundamentálních faktorů.<sup>19</sup> Dva z přístupů využívaných ČNB k posuzování udržitelnosti cen bytů<sup>20</sup> indikovaly nadhodnocení cen bytů mezi 8 a 9 % (Graf V.18). Vyšší nadhodnocení naznačuje alternativní indikátor založený na příjmové dostupnosti bydlení. Toto vyhodnocení porovnávající nárůst cen bytů od posledního cenového dna (v prvním čtvrtletí 2013) s nárůstem mezd indikovalo nadhodnocení o více než 14 % s meziročním nárůstem o 11 % (Graf V.19). Zrychlující růst cen rezidenčních nemovitostí doprovázel v roce 2016 růst počtu transakcí s rezidenčními nemovitostmi financovanými na úvěr (Graf V.20).<sup>21</sup> Podle údajů ze Šetření nově poskytnutých úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí prováděného ČNB (pro část kapitoly 5.3.1 dále jen „Šetření“ a „zajištěný úvěr“) dosáhl ve druhém pololetí 2016 objem těchto úvěrů včetně refinancovaných 133 mld. Kč. Meziročně se jednalo o nárůst o 5 % ve třetím čtvrtletí a o více než 20 % ve čtvrtletí čtvrtém.

19 Fundamentální faktory cen nemovitostí jsou např. makroekonomické veličiny, ukazatele trhu práce, demografické charakteristiky, ukazatele finančního trhu nebo ukazatele nabídky bydlení. Tržní ceny ovlivňují také nefundamentální faktory, které mají často psychologicko-behaviorální povahu, např. davová psychóza nebo sebenaplňující se očekávání.

20 ČNB využívá k posuzování udržitelnosti cen bytů čtyři modelové a statistické přístupy viz Hlaváčková, Hejlová (2015): Metoda komplexního vyhodnocování cen nemovitostí, ZFS 2014/2015.

21 Zdrojem těchto údajů je Šetření nově poskytnutých úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Údaje jsou dostupné od roku 2014, orientační rozdělení mezi Prahu a okresy je dostupné od třetího čtvrtletí 2015.

Průměrná výše úvěru vzrostla ve druhé polovině roku meziročně o 4 %.<sup>22</sup> Meziroční růst počtu úvěrů byl přitom srovnatelný v Praze a ve zbytku ČR, což souvisí s vyrovnanou dynamikou cen nemovitostí v obou sledovaných částech ČR.

### Vysoké nabídkové ceny bytů indikují riziko pokračování roztáčení cenové spirály

Až do loňského roku byl vývoj cen bytů charakterizován rychlejším růstem cen nabídkových než skutečně realizovaných (viz část 2.2). Zatímco nabídkové ceny v Praze zaznamenaly ke konci roku 2016 kumulativní nárůst od svých předchozích minimálních hodnot o 34 % (resp. o 44,5 % u dat neočištěných o rychlý růst v roce 2012<sup>23</sup>), realizované ceny byly ke stejnému období vyšší o 28 %.<sup>24</sup> Déletrvajícím převis nabídkových cen nad cenami realizovanými může přispívat k sebenaplňujícím očekáváním budoucího vývoje cen a k roztáčení cenové spirály.

### ČNB reagovala na riziko roztáčení cenové spirály zpřísněním Doporučení

Začínající nadhodnocení cen nemovitostí, vysoká tempa růstu nově poskytovaných úvěrů a významný podíl nově poskytovaných úvěrů se souběhem vyšších hodnot LTV (poměr výše úvěru a hodnoty zajištění, loan-to-value), LTI (poměr výše úvěru a čistých příjmů, loan-to-income) a DSTI (poměr dluhové služby a čistých příjmů, debt service-to-income) vedly ČNB v červnu 2016 ke zpřísnění limitů LTV v *Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí* (dále jen „Doporučení“) vydaného v červnu 2015. Doporučený horní limit LTV (dále „individuální limit“) ve výši 100 % (s 10% limitem pro úvěry s LTV 90–100 %, dále „agregátní limit“) se od 1. října 2016 snížil na 95 % (s 10% limitem pro úvěry s LTV 85–95 %) a od 1. dubna 2017 na 90 % (s 15% limitem pro úvěry s LTV 80–90 %). Snižování limitů LTV je v souladu s nárůstem odhadovaného nadhodnocení cen bytů (Graf V.19), které vede ke zvýšení rizikovitosti hypotečních úvěrů pro jejich poskytovatele.

### Limity platné do 1. října 2016 byly převážně dodržovány...

Limity LTV byly v prvních třech čtvrtletích roku 2016 institucemi vesměs dodržovány. Úvěry s LTV nad 100 % byly ve třetím čtvrtletí, stejně jako v první polovině roku, poskytnuty v rozsahu 3 % celkového objemu úvěrů (Graf V.21).<sup>25</sup> Úvěrů s LTV 90–100 % bylo ve třetím čtvrtletí poskytnuto 7 % objemu (v první polovině roku se jednalo o 9 %), čímž byl na agregátní úrovni splněn jejich limit (10 %). V plnění Doporučení však i nadále existovaly mezi institucemi rozdíly. ČNB na to v minulosti u některých institucí reagovala opatřeními v oblasti kapitálových požadavků Pilíře 2.

22 Průměrná výše úvěru činila ve druhé polovině roku 2016 přibližně 1,8 mil. Kč.

23 Nabídkové ceny bytů v Praze podle ČSÚ zaznamenaly v roce 2012 rychlý meziroční růst; vzhledem k tomu, že podle alternativních odhadů tyto ceny klesaly, se však mohlo jednat pouze o statistickou anomálii v datech ČSÚ.

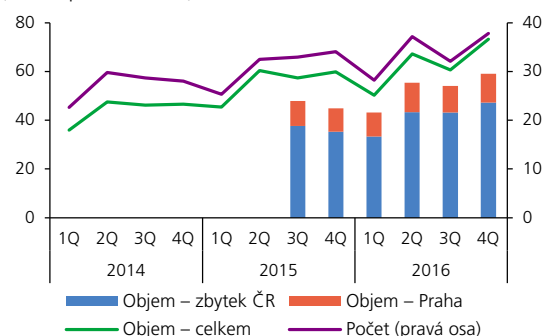
24 Průměrný rozdíl mezi nabídkovými a realizovanými cenami v Praze není možné přesně určit – informace o těchto cenách jsou k dispozici pouze ve formě cenového indexu měřícího jejich relativní vývoj, a nikoli absolutní hladinu.

25 Takový objem odpovídá 3% výjimce z limitů, která je obsažena v kompromisním znění návrhu novely Zákona o ČNB týkající se pravomoci stanovit horní hranice úvěrových ukazatelů LTV, DTI a DSTI, která je předmětem legislativního procesu.

GRAF V.20

### Objemy a počty transakcí s rezidenčními nemovitostmi na úvěr

(v mlrd. Kč; pravá osa: v tisících)



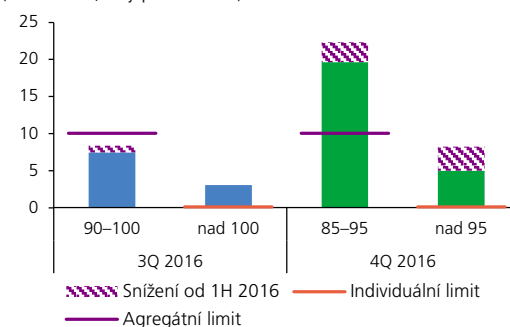
Pramen: ČNB

Pozn.: U některých nových úvěrů chybí v šetření údaj o PSC nemovitosti, která slouží jako zajištění těchto úvěrů. Tyto „nezařazené“ úvěry odpovídají rozdílu mezi objemem transakcí celkem a objemem transakcí v Praze a ve zbytku ČR.

GRAF V.21

### Plnění doporučených limitů LTV

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



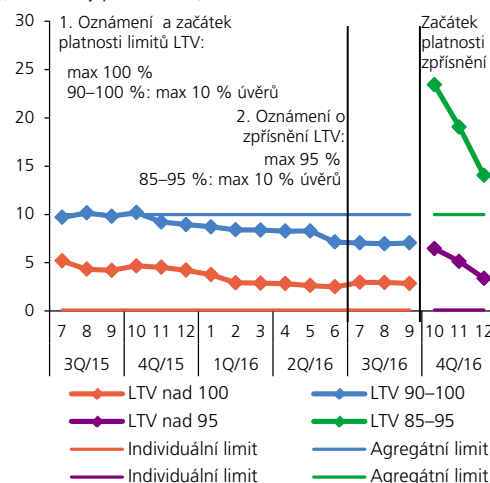
Pramen: ČNB

Pozn.: Podíl úvěrů s LTV nad 100 % ve 3Q 2016 se ve srovnání s 1H 2016 nezměnil.

GRAF V.22

### Vývoj podílu úvěrů s LTV nad doporučenými limity

(LTV v %; osa y: podíl úvěrů v %)



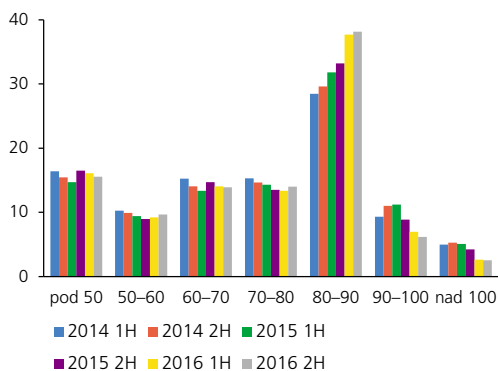
Pramen: ČNB



GRAF V.23

## Rozdělení nových úvěrů podle LTV

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

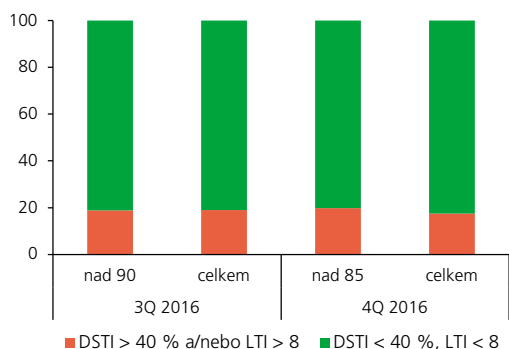


Pramen: ČNB

GRAF V.24

## Charakteristiky úvěrů ve vybraných kategoriích LTV

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

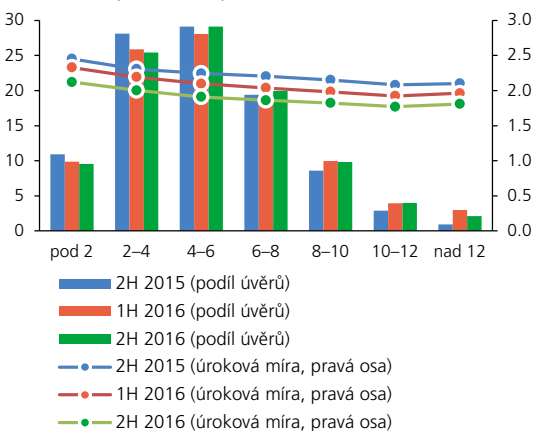


Pramen: ČNB

GRAF V.25

## Rozdělení nových úvěrů podle LTI, průměrná úroková míra

(osa x: LTI; levá osa: podíl úvěrů v %; pravá osa: úr. míra v %)



Pramen: ČNB

## ... zpřísněné limity však byly překračovány

Zpřísněné limity platné v posledním čtvrtletí roku 2016 byly dodržovány v mnohem menší míře (Graf V.21). Úvěrů s LTV nad 95 % bylo poskytnuto 5 % objemu (v první polovině roku 8 %). Úvěrů s LTV 85–95 % bylo poskytnuto 20 % objemu (v první polovině roku 23 %), čímž byl o 10 p.b. (tj. 7 mld. Kč) překročen limit doporučeného objemu těchto úvěrů. Výrazné snížení nadlimitního objemu úvěrů však bylo zaznamenáno v prosinci, tj. pět měsíců od oznámení snížení limitů LTV ČNB a dva měsíce po jejich vstupu v platnost (Graf V.22). Postupné snižování limitu LTV vedlo ke zpomalení růstu podílu úvěrů s LTV 80–90 % (Graf V.23).

## Úvěry překračující limity jsou poskytovány klientům s rizikovějšími charakteristikami

Doporučení stanovuje, že instituce by při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí měly obezřetně vyhodnocovat ukazatele schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů, a to zvláště v případech úvěrů s hodnotami LTV omezenými agregátním limitem, a stanovovat interní limity pro tyto ukazatele (viz článek IV odst. 1 a článek V odst. 1 Doporučení). Těmito ukazateli mohou být LTI a DSTI. Za hodnoty ukazatelů, nad kterými dochází k výraznému zvýšení rizik nesplácení úvěru (vysoké rizikové hodnoty ukazatelů), lze považovat u LTI 8 a u DSTI 40 % (viz Box 5 a část 4.3 Zátěžový test domácností). I přesto však instituce dále poskytují úvěry s vysokými hodnotami LTV i klientům s rizikovějšími hodnotami těchto ukazatelů. Ve třetím i čtvrtém čtvrtletí 2016 byl pozorován obdobný podíl takových úvěrů u úvěrů s LTV nad agregátním limitem (tj. s LTV nad 90 % ve třetím čtvrtletí a s LTV nad 85 % ve čtvrtém čtvrtletí 2016) jako u úvěrů celkem (Graf V.24).<sup>26</sup> Stejně závěry platí i pro prosinec 2016, a to i přesto, že instituce objem úvěrů s LTV nad doporučenými limity snížily nejlépe ke stanovenému agregátnímu limitu.

## Rizikovější charakteristiky klientů se nepromítají do výše úrokových sazeb...

Úrokové sazby zajištěných úvěrů ve druhé polovině roku 2016 s rostoucími hodnotami LTI klesaly (Graf V.25). Stejně tak vykazují sazby pokles s rostoucí dobou splatnosti úvěrů, kterou ovlivňuje mj. i rostoucí průměrná výše úvěrů (Graf V.26). Napříč hodnotami DSTI byly sazby víceméně konstantní až do úrovně DSTI 50 % a výše (Graf V.27). To naznačuje, že úroveň úrokových sazeb může odrážet „slevu“ za velikost úvěru a částečně i za předpokládanou dobu obchodního vztahu s klientem<sup>27</sup>, současně však může ukazovat na nižší úroveň rizikové složky úrokové sazby u úvěrů s rizikovějšími charakteristikami. Pozorovaná úroková politika institucí tak může zakládat rizika spojená s případnou budoucí změnou dlouhodobě přiměřené úrovně rizikové složky úrokové sazby u těchto úvěrů. Přehodnocení rizik může vést k růstu dluhové služby klientů s rizikovějšími charakteristikami a dalšímu prohloubení rizika nesplácení.

26 Úvěry s hodnotami LTI nad 8 a/nebo DSTI nad 40 % představovaly ve třetím čtvrtletí 2016 přibližně 19 % (11 mld. Kč) objemu úvěrů s LTV nad 90 % a ve čtvrtém čtvrtletí asi 20 % (14 mld. Kč) objemu úvěrů s LTV nad 85 %.

27 Podmíněnou ovšem chováním klienta v době reflexe a případným využíváním ustanovení zákona o spotřebitelském úvěru, které umožňuje oproti minulosti méně přísné podmínky pro předčasné splacení úvěru.



### ... a nízké úrokové sazby stabilizují dluhovou službu

Snižování úrokových sazeb na mimořádně nízké úrovni vedlo ke snížení nákladů na obsluhu dluhu. Opačným směrem však působila rostoucí velikost jednotlivých úvěrů. Rozdělení úvěrů podle DSTI se tak ve druhé polovině roku 2016 meziročně příliš nezměnilo (Graf V.27). Vzhledem k tomu, že většina úvěrů má splatnost kolem 30 let a rozptýl úrokových sazeb je relativně nízký, je vztah mezi hodnotami DSTI a LTI silně korelovaný (Graf V.28). Ve druhé polovině roku 2016 nedošlo meziročně ke změnám ani v rozdělení úvěrů podle LTI (Graf V.25).

### Roste také závislost institucí na zprostředkovatelích...

Ve druhé polovině 2016 meziročně vzrostl podíl úvěrů přes zprostředkovatele o 5 p.b. (na 66 %). Podíl úvěrů na další pronájem podle evidence institucí zůstal konstantní (zhruba 5 %), což je výrazně nižší podíl oproti odhadům prezentovaným subjekty působícími na realitním trhu v médiích. Úvěry přes zprostředkovatele jsou častěji poskytovány s vyššími hodnotami LTV, úvěry na nákup bytu za účelem dalšího pronájmu pak také s vyššími hodnotami LTI a DSTI. Tento vývoj indikuje, že poskytovatelé jsou vystaveni riziku nadměrné závislosti na zprostředkovatelích, kteří mohou vytvářet tlak na nadměrné uvolňování úvěrových standardů. ČNB proto institucím doporučuje, aby nevytvářely taková pobídková schémata pro zprostředkovatele, jejichž důsledkem jsou podmínky pro vznik systémových rizik.

### ... kteří poskytují žadatelům o úvěry informace o způsobech obcházení limitu LTV

Jedno z dílčích doporučení uvádí, že instituce nemají obcházet limity ukazatele LTV souběžným poskytováním nezajištěných spotřebitelských úvěrů. Podle údajů poskytnutých bankami k souběžnému poskytování zajištěných a nezajištěných úvěrů u téže instituce s cílem obejít doporučení prakticky nedochází. Zprostředkovatelé však prostřednictvím svých serverů inzerují možnost dofinancování u jiných institucí. Kombinace zajištěných a nezajištěných úvěrů může být v rozporu nejen s Doporučením ČNB, ale i s ustanoveními zákona o spotřebitelském úvěru, pokud by vedla k nadměrnému zadlužení žadatele o úvěr. Z hlediska obezřetného přístupu k řízení rizik musí platit pravidlo, že klient by měl k pořízení nemovitosti použít zčásti vlastní zdroje. A instituce musí posuzovat celkovou zadluženost klienta, nejen jeho jednotlivé úvěry. ČNB se proto tomuto riziku bude ve své analytické a dohledové činnosti pravidelně věnovat.

### Pozorovaná rizika v oblasti úvěruschopnosti klientů vyžadují rozšíření záběru Doporučení ČNB...

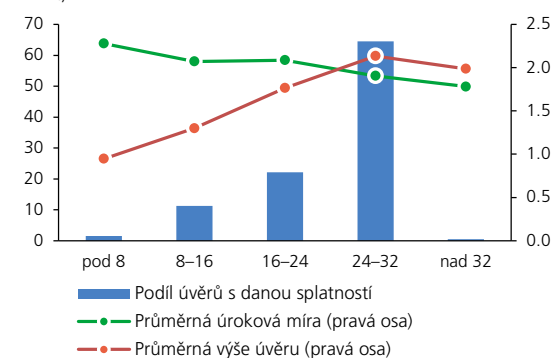
Vzhledem k častému poskytování úvěrů s vyššími hodnotami LTV klientům s rizikovějšími charakteristikami považuje ČNB za nezbytné, aby poskytovatelé věnovali vysokou pozornost ukazatelům schopnosti dlužníků splácet úvěr z vlastních zdrojů i v méně příznivé ekonomické situaci. Poskytovatelé by měli sledovat ukazatele DTI (poměr dluhu a čistého příjmu, debt-to-income) a DSTI<sup>28</sup>, stanovovat si pro ně interní limity a obezřetně

28 Při výpočtu ukazatelů se vychází z celkových dluhů klienta v okamžiku poskytnutí zajištěného úvěru. Způsob výpočtu je podrobně popsán v úředním sdělení České národní banky ze dne 13. června 2017 „Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí“.

GRAF V.26

#### Rozdělení nových úvěrů podle splatnosti, průměrná úroková míra a výše úvěru ve 2H 2016

(osa x: splatnost v letech; levá osa: podíl úvěrů v %, pravá osa: úr. míra v %, výše úvěru v mil. Kč)



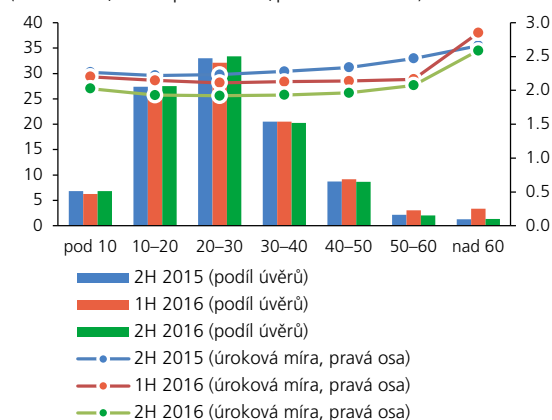
Pramen: ČNB

Pozn.: Ve splatnostech je zahrnuta možnost čerpání úvěrů v průběhu dvou let.

GRAF V.27

#### Rozdělení nových úvěrů podle DSTI, průměrná úroková míra

(osa x: DSTI v %, levá osa: podíl úvěrů v %, pravá osa: úr. míra v %)

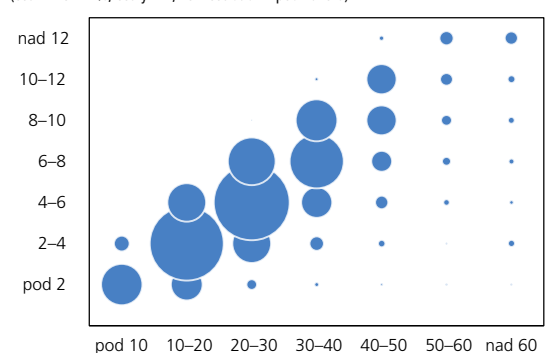


Pramen: ČNB

GRAF V.28

#### Rozdělení nových úvěrů podle LTI a DSTI

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

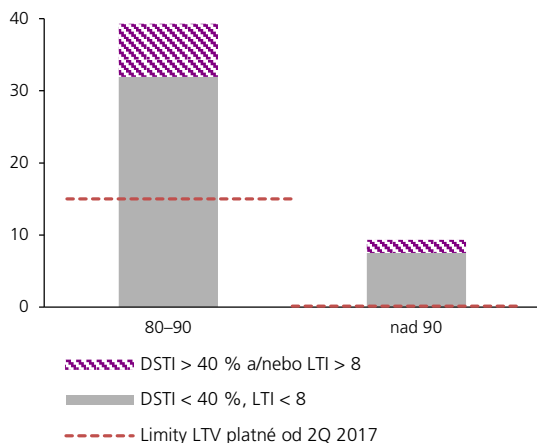


Pramen: ČNB

GRAF V.29

**Charakteristiky úvěrů poskytnutých ve 4Q 2016 v kategoriích LTV omezených od 1. 4. 2017 doporučenými limity**

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



Pramen: ČNB

na jejich základě posuzovat žádosti o úvěr. Horní hranici ukazatelů DTI či DSTI prozatím ČNB s ohledem na vyhodnocení intenzity systémových rizik nestanovuje. Obzvláště obezřetně by však poskytovatelé měli posuzovat žádosti o poskytnutí úvěru u žadatelů, u nichž by ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 %. To platí zejména u úvěrů s vysokým LTV, které jsou předmětem agregátního 15% limitu platného od dubna 2017. Nad uvedenými hranicemi ukazatelů již řada klientů nedisponuje finanční rezervou, která je důležitá pro zachování schopnosti splácet úvěr v případě nepříznivých změn v jejich příjmové situaci nebo v úrovni úrokových sazeb (viz Box 5 a část 4.3 Zátěžový test domácností). ČNB zároveň rozšiřuje působnost Doporučení i na další úvěry poskytované klientům, kteří již mají sjednan úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí. S ohledem na možnost rozšíření rizik směrem k nebankovním poskytovatelům financování zároveň ČNB rozšiřuje působnost Doporučení na všechny poskytovatele úvěrů.<sup>29</sup>

**... která může příznivě spolupůsobit i na plnění limitů LTV**

Obezřetné posuzování ukazatelů DTI a DSTI ze strany poskytovatelů může vést k omezení rizik spojených s úvěry s vysokými hodnotami LTV. Ve čtvrtém čtvrtletí 2016 představoval podíl úvěrů s DSTI nad 40 % a/nebo LTI nad 8 asi 17 % objemu nových úvěrů (asi 12 mld. Kč), přičemž téměř polovina z nich se nacházela v kategoriích LTV, které jsou od 1. 4. 2017 předmětem doporučených limitů LTV (Graf V.29).

**ČNB zintenzivní mikrobezpečnostní dohled v oblasti obezřetného postupu úvěrových institucí při poskytování spotřebitelských úvěrů**

ČNB bude pokračovat ve zvyšování intenzity mikrobezpečnostního dohledu v oblasti obezřetného postupu úvěrových institucí při poskytování zajištěných i nezajištěných spotřebitelských úvěrů včetně řízení zprostředkovatelských sítí jednotlivými úvěrovými institucemi. ČNB bude deklarovat očekávání dohledu v oblasti obezřetného poskytování spotřebitelských úvěrů. Zavede mimořádný reporting kvality úvěrového portfolia a reporting fungování systému poskytování spotřebitelských úvěrů. Vyžádá si u institucí jejich vlastní vyhodnocení souladu systému s očekávanými principy. Po vyhodnocení obdrženy informací ČNB poskytne institucím zpětnou vazbu a na základě rizikově orientovaného přístupu bude volit postup pro kontroly na místě. ČNB bude zjištěné nedostatky řešit cestou nápravných opatření a v případě potřeby dodatečným kapitálovým požadavkem za systém řízení rizik.

**Současné nastavení Doporučení ČNB nevytváří významné omezení dostupnosti úvěrů k financování bydlení**

Nepříznivý vývoj dostupnosti bydlení v některých velkých městech (viz část 2.2) je odrazem výrazně rychlejšího růstu cen bydlení ve srovnání s růstem příjmů, ne snížené dostupnosti úvěrů na bydlení kvůli dosavadním makrobezpečnostním opatřením ČNB. Současné nastavení Doporučení ČNB nepředstavuje významný zásah do dostupnosti úvěrů na bydlení. To lze dokumentovat třemi příklady bytů o rozměru 75 m<sup>2</sup>

29 Tj. na všechny osoby, které jsou jako podnikatelé oprávněny poskytovat spotřebitelský úvěr.

(resp. 50 m<sup>2</sup>) ve velkých městech na výpočtech založených na průměrných cenách bytů a průměrných příjmech v těchto městech, a dále na předpokladu o LTV ve výši 80 %<sup>30</sup> (resp. 90 %), valuaci zástavy na úrovni ceny, výši dluhu žadatele shodném s výší žádaného úvěru, úrokové sazbě ve výši 3 % a splatnosti úvěru v délce 30 let.

V Plzni by při ceně tohoto bytu ve výši 1 975 tis. Kč žadatel získal úvěr 1 580 tis. Kč, tj. potřeboval by vlastní zdroje ve výši 394 tis. Kč (při LTV 90 % pak 197 tis. Kč). DSTI úvěru by dosáhlo 34,6 % a DTI úvěru 6,8. Podobných hodnot DSTI a DTI, které jsou pod úrovněmi značícími vysoké riziko, by dosáhli žadatelé v ostatních velkých městech s výjimkou Brna a Prahy. V Brně by při ceně tohoto bytu ve výši 2 829 tis. Kč žadatel získal úvěr 2 263 tis. Kč, tj. potřeboval by vlastní zdroje ve výši 566 tis. Kč (při LTV 90 % pak 283 tis. Kč). DSTI úvěru by dosáhlo 49,6 % a DTI 9,8. V Praze by při ceně bytu ve výši 3 950 tis. Kč žadatel získal úvěr 3 160 tis. Kč, tj. potřeboval by vlastní zdroje ve výši 790 tis. Kč (při LTV 90 % pak 395 tis. Kč). DSTI úvěru by dosáhlo 53 % a DTI 10,5. Pokud by však úvěr žádala rodina, v níž mají průměrné příjmy dva žadatelé, výsledné ukazatele DSTI a DTI by byly poloviční a dostaly by se tak výrazně pod úroveň, které ČNB považuje za vysoce rizikové. Další alternativou pro mladé rodiny jsou menší startovací byty. I přes vysoké ceny bytů v Praze by u jednoho žadatele s průměrnými příjmy v případě bytu o rozměru 50 m<sup>2</sup> dosáhl ukazatel DSTI 35 % a DTI 7. V Brně by pak ve stejném případě činil DSTI 33 % a DTI 6,5. Mnohem významnějším omezením než makrobezřetnostní doporučení ČNB mohou být pro žadatele s průměrnými příjmy zpravidla požadavky na prověřování jeho úvěruschopnosti zakotvené v zákoně o spotřebitelském úvěru.

### **ČNB připravila legislativní zakotvení makrobezřetnostních nástrojů k řízení rizik spojených s poskytováním hypotečních úvěrů**

S ohledem na nižší právní sílu Doporučení a omezený okruh jím dotčených institucí předložila ČNB legislativní návrh pravomoci stanovovat poskytovatelům spotřebitelských úvěrů (a tedy i zajištěných úvěrů)<sup>31</sup> závazné limity úvěrových ukazatelů. Je obsažen v návrhu novely zákona o ČNB, který vypracovala ČNB společně s MF ČR.<sup>32</sup> Po konzultacích se sektorem byl do legislativního procesu předložen kompromisní návrh obsahující limity tří úvěrových ukazatelů, a to LTV, DTI a DSTI celkové.<sup>33</sup> V případě, že by ČNB rozpoznala na základě pravidelného hodnocení růst systémových rizik, oznámila by horní hranice jednoho nebo více úvěrových ukazatelů opatřením obecné povahy. Opatření by bylo účinné nejdříve za čtyři měsíce od oznámení horní hranice ukazatele, aby poskytovatelé měli dostatek času na promítnutí změn do systémů řízení obchodu, rizik, interních metodik a IT. ČNB rovněž akceptovala návrh sektoru, aby instituce měly možnost využít výjimky z limitů stanovených ČNB u 3 % objemu

30 Uvedený předpoklad o LTV ve výši 80 % je zvolen za účelem ilustrace možného přísného postupu poskytovatele. Nepředstavují indikaci budoucího nastavení horní hranice ukazatele ze strany ČNB a nelze ho tímto způsobem interpretovat.

31 Rozšiřuje se tak působnost i na poskytovatele těchto úvěrů mimo bankovní sektor a družstevní záložny.

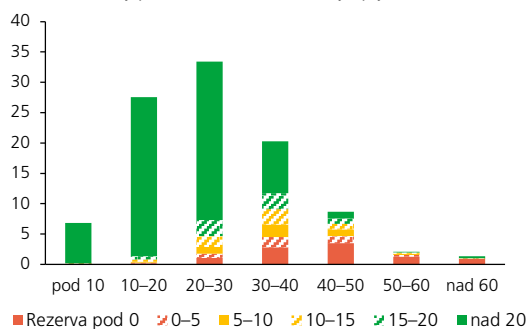
32 Sněmovní tisk 1009, viz <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=1009&CT1=0>.

33 Postup výpočtu ukazatelů by určila vyhláška ČNB.

GRAF V.1 Box

**Podíl úvěrů podle DSTI a finanční rezervy v zátěži**

(osa x: DSTI v %; osa y: podíl úvěrů v %; rezerva v % čistých příjmů)

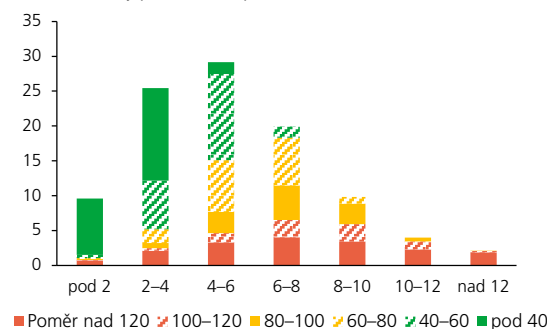


Pramen: ČNB

GRAF V.2 Box

**Podíl úvěrů podle LTI a poměru poskytnutého a hypoteticky splatitelného úvěru**

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



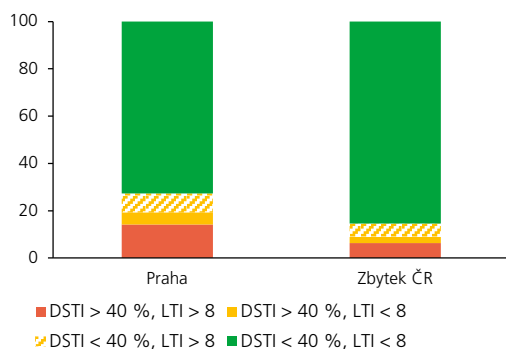
Pramen: ČNB

Pozn.: V případě, že je poskytnutý úvěr roven nebo vyšší než hypoteticky splatitelný úvěr, je poměr vyšší obou úvěrů roven, resp. vyšší než 100 %. HRLs označuje hypoteticky splatitelný úvěr spotřebitele v zátěži, popsany v Boxu 5. Jedná se o maximální výši úvěru, kterou by byl spotřebitel schopen splatit za dobu nejdelší možné splatnosti úvěru, pokud by jeho měsíční splátky dosahovaly maximální přípustné výše. To jsou takové splátky, po jejichž zaplacení zbyde spotřebiteli při zátěži právě minimální požadovaná rezerva ve výši 10 % čistých příjmů nebo alespoň 5 000 Kč měsíčně.

GRAF V.3 Box

**Podíl úvěrů s rizikovými hodnotami LTI a DSTI**

(v %)



Pramen: ČNB

úvěrů v každém čtvrtletí. Po schválení vládou ČR bylo zahájeno projednávání novely zákona o ČNB v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR.

**Horní hranice úvěrových ukazatelů se stávají standardní součástí makrobezpečnostních nástrojů v zemích EU**

Podle informací ESRB využívají některé z výše uvedených úvěrových ukazatelů v současnosti makrobezpečnostní orgány v 19 zemích EU.<sup>34</sup> Všechny 19 zemí používá ukazatel LTV, z toho 14 z nich prostřednictvím právně závazné normy. Ve 14 zemích je používán ukazatel typu DTI či DSTI, z toho v 9 zemích prostřednictvím právně závazné normy. Možnost aplikovat tři navrhované nástroje (LTV, DTI, DSTI) obsahuje legislativa platná v Nizozemsku. Tuto možnost obsahuje také návrh zákona, který je připravován v Rakousku<sup>35</sup>. Rovněž na Slovensku má centrální banka podle zákona o úvěrech na bydlení pravomoc stanovovat tři ukazatele – kromě LTV a DSTI určuje i maximální dobu splatnosti úvěru.<sup>36</sup>

**BOX 5: RIZIKOVÉ HODNOTY DSTI A LTI****Posouzení rizikových hodnot DSTI**

Ukazatel DSTI slouží jako indikátor schopnosti klientů splácet úvěr podle jimi zvoleného splátkového kalendáře. Za účelem stanovení rizikových hodnot DSTI využívá ČNB koncept finanční rezervy při splácení úvěru v zátěžové situaci (financial reserve under stress, FR<sub>s</sub>) u nově poskytnutých úvěrů:

$$FR_s = \text{čistý příjem}_s - (\text{životní minimum} + \text{náklady na údržbu nemovitosti}) - \text{splátka úvěru}_s$$

Výpočet tohoto ukazatele vychází z logiky zátěžového testu domácností (viz část 4.3).<sup>37</sup> Finanční rezerva označuje měsíční čisté příjmy, které spotřebiteli zbydou po odečtení nezbytných nákladů (zde součet životního minima a nákladů na údržbu pořizované nemovitosti) a splátek souvisejících se zadlužením spotřebitele při zvolené zátěži. Náklady životního minima (bez nákladů na bydlení) vycházejí z hodnot stanovených Ministerstvem práce a sociálních věcí ČR pro první a další osobu v domácnosti a zohledňují počet žadatelů o úvěr a jimi vyživovaných osob u úvěrů vykázaných v Šetření.<sup>38</sup> Náklady na údržbu nemovitosti jsou stanoveny ve výši 1,5 % hodnoty zajištění těchto úvěrů za rok a pokrývají skupinu

34 ESRB: Review of Macroprudential Policy in the EU in 2016, březen 2017.

35 Doporučení Financial Market Stability Board, č. FMSG/2/2016

<https://www.fmsg.at/en/publications/warnings-and-recommendations/2016/advice-2-2016.html>.

36 Opatření Národní banky Slovenska z 13. prosince 2016, č. 10/26 <http://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/politika-obozretnosti-na-makrourovni2/nastavenie-nastrojov/aktualne-nastavenie-nastrojov-v-oblasti-poskytovania-uverov-domacnostiam>.

37 Mezi zátěžovým testem domácností a výpočtem finanční rezervy v tomto Boxu jsou určité rozdíly. Zátěžový test domácností hodnotí předluženost sektoru domácností a pracuje se stavy úvěrů. Výpočet finanční rezervy v tomto Boxu se zaměřuje na finanční odolnost žadatele o hypoteční úvěr a pracuje proto pouze s nově poskytovanými úvěry.

38 Pro první osobu v domácnosti se jedná o 3 410 Kč, pro druhou osobu v domácnosti o 2 830 Kč, a dále pro každou vyživovanou o 2 110 Kč. Páru s jedním dítětem se proto započítává životní minimum ve výši 8 350 Kč, páru se dvěma dětmi 10 460 Kč.

nákladů souvisejících s vlastnictvím nemovitosti (údržba, opravy, správa, pojištění apod.). Zátěž spočívá v 10% snížení příjmů, které vyjadřuje pravděpodobnost ztráty zaměstnání nebo poklesu příjmů po určitou dobu, a nárůstu úrokových sazeb o 0,6 p.b. ročně na horizontu pěti let (tj. o 3 p.b. kumulovaně). Zátěž pro úrokové sazby přitom respektuje fixace a splatnosti individuálních úvěrů vykázaných v Šetření. Pokud má tedy úvěr fixaci pět let, projeví se zvýšení úrokových sazeb skokově až v pátém roce (nárůst úrokových sazeb o 3 p.b.) a ovlivní další splátky úvěru pouze do výše nesplacené části jistiny. Pokud má takový úvěr splatnost právě pět let, neprojeví se u něj nárůst úrokových sazeb vůbec.

Za rizikové jsou považovány hodnoty  $FR_s$  nižší, než je minimální požadovaná rezerva (financial reserve threshold,  $FR_{TH}$ ).<sup>39</sup> Za tu je pro účely stanovení horní hranice ukazatele DSTI považováno 10 % čistých příjmů nebo alespoň 5 000 Kč. Požadavek na minimální absolutní výši  $FR_s$  slouží k pokrytí nenadálých nutných výdajů, které jsou do určité míry nezávislé na výši příjmů. Podíl úvěrů poskytnutých ve druhé polovině 2016, u kterých  $FR_s$  klesá pod hodnotu minimální rezervy, se výrazně zvyšuje u úvěrů s DSTI nad 40 % a převažuje u úvěrů s DSTI nad 50 % (Graf V.1 Box). Tyto úvěry lze proto považovat za vysoce rizikové. Ke shodnému závěru dochází i přes dílčí metodické odlišnosti zátěžový test domácností provedený na existujících úvěrech (viz část 4.3).

#### Posouzení rizikových hodnot LTI (DTI)

Ukazatel LTI slouží jako indikátor schopnosti klientů splatit úvěr za dobu trvání jejich ekonomické aktivity. Za účelem stanovení rizikových hodnot ukazatele LTI využívá ČNB koncept hypoteticky splatitelného úvěru spotřebitele v zátěži (hypothetical repayable loan under stress, HRL<sub>s</sub>) u nově poskytnutých úvěrů:

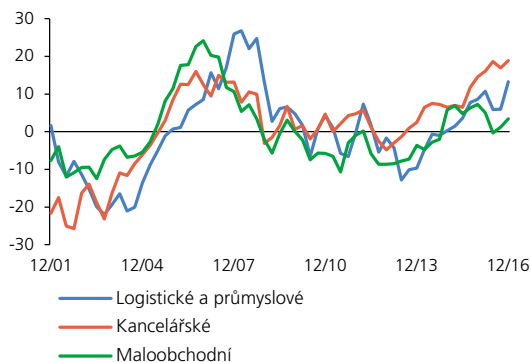
$$HRL_s = (1 - FR_{TH}) * (\text{čistý příjem}_s - \text{životní minimum} - \text{splátka úvěru}_s - \text{náklady na údržbu nemovitosti}) * \text{splatnost}_{max}$$

Jedná se o maximální výši úvěru, kterou by byl spotřebitel schopen splatit za dobu nejdelší možné splatnosti úvěru, pokud by jeho měsíční splátky dosahovaly maximální přípustné výše. To jsou takové splátky, po jejichž zaplacení zbyde spotřebiteli při zátěži právě minimální požadovaná rezerva  $FR_{TH}$  ( $FR_s = FR_{TH}$ ). Stejně jako u DSTI je uvažována zátěž spočívající v 10% snížení příjmů a nárůstu úrokových sazeb o 3 %. Za minimální požadovanou rezervu je opět považováno 10 % čistých příjmů nebo alespoň 5 000 Kč. Jako nejdelší možná splatnost úvěru je přitom brána zbývající doba ekonomické aktivity spotřebitele do 65 let věku, ale maximálně

<sup>39</sup> Vzhledem k tomu, že metodika představená v tomto Boxu má za cíl hodnotit odolnost žadatele o nový hypoteční úvěr, výpočet rizikové hranice finanční rezervy zde pracuje s užším pojetím nezbytných výdajů než zátěžový test domácností a hranice je proto nastavena na kladné úrovni.

GRAF V.30

## Odhadované nadhodnocení cen komerčních nemovitostí (%)

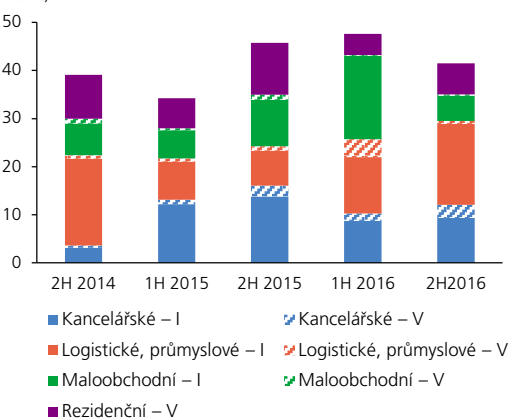


Pramen: Jones Lang LaSalle, Datastream, Eurostat, Bureau of Economic Research (US), výpočty ČNB

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

GRAF V.31

## Objem nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí (v mld. Kč)



Pramen: ČNB

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

30 let.

HRLs jednotlivých spotřebitelů je srovnána s výší úvěrů, které jim byly skutečně poskytnuty. Tím je získán podíl úvěrů (L), které jsou vyšší než ty, které by spotřebitelé mohli v zátěži po dobu své ekonomické aktivity splatit ( $L > HRL_s$  nebo také  $L/HRL_s > 100\%$ ). Podíl takových úvěrů poskytnutých ve druhé polovině 2016 se výrazně zvyšuje u úvěrů s LTI nad 8 (Graf V.2 Box), které tak lze považovat za vysoce rizikové. Výrazně však podíl roste už u úvěrů s LTI nad 6. Výše uvedené závěry platí i pro ukazatel DTI, který by měli poskytovatelé sledovat.

## Souběh rizikových hodnot ukazatelů DSTI a LTI

Podíl úvěrů, u kterých oba úvěrové ukazatele převyšují vysoce rizikové hodnoty DSTI 40 % a LTI 8, představoval ve druhé polovině roku 2016 necelých 9 % úvěrové produkce. Další 2,5 a 6 % úvěrů mělo rizikové hodnoty pouze DSTI resp. LTI. Relativně větší podíl úvěrů s rizikovými hodnotami DSTI a/nebo LTI byl poskytnut k financování rezidenčních nemovitostí v Praze, což souvisí s vyššími hodnotami cen nemovitostí v poměru k příjmům v hlavním městě (viz část 2.2; Graf V.3 Box). Ze vztahu pro HRLs je přitom vidět, že stanovení limitu LTI by bylo kvantitativně totožné se stanovením limitu DSTI kombinovaného s omezením maximální doby splatnosti úvěrů. Limit DSTI by tak mohl sloužit jako regulačně stanovená maximální výše splátek ve výpočtu HRLs. Kombinace stanovení limitu DSTI a maximální doby splatnosti je makrobezpečnostními autoritami využívána např. na Slovensku, v Estonsku nebo v Litvě. Limity LTI byly dosud stanoveny v Irsku a Velké Británii.

## 5.3.2 RIZIKA SPOJENÁ S TRHY KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

## Ceny komerčních nemovitostí mohou být mírně nadhodnocené, objem nových úvěrů k jejich financování se ale výrazně nezvyšuje

Metoda využívaná ČNB k vyhodnocování cen komerčních nemovitostí v prémiovém segmentu<sup>40</sup> naznačila ke konci roku 2016 u komerčních, podobně jako u rezidenčních nemovitostí, mírné, i když zvyšující se nadhodnocení (Graf V.30). Vývoj cen komerčních nemovitostí v ČR je však podobný jako v řadě jiných evropských zemí a souvisí do značné míry

<sup>40</sup> Nadhodnocení odhadnuto pomocí panelové regrese na vzorku zemí střední a východní Evropy (CZ, SK, PL, HU, RO) a dále DE. Panelová regrese spočívá v odhadu rovnovážných cen pro jednotlivé druhy nemovitostí s využitím údajů o nájemném a neobsazenosti daného druhu nemovitostí, indexu volatility VIX, HDP a výnosů vládních dluhopisů v jednotlivých zemích panelu a dále USA. Odhadované nadhodnocení získáno porovnáním odhadovaných rovnovážných cen a pozorovaných cen, které jsou získány jako poměr nájemného k výnosu požadovanému investory. V případě maloobchodních nemovitostí odhad nezohledňuje míru neobsazenosti, pro kterou nejsou k dispozici údaje. Podrobněji viz výzkumný projekt ČNB č. C5/16. Údaje o trhu komerčních nemovitostí pro tento projekt jsou získávány od Jones Lang LaSalle.



s velmi nízkými výnosy alternativních aktiv. Zatímco objem transakcí s prémiovými nemovitostmi se ve druhé polovině roku 2016 meziročně zvýšil (viz část 2.2), objem nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí poskytnutých bankami v ČR<sup>41</sup> mírně poklesl (Graf V.31). Ještě v první polovině roku tento objem meziročně vzrostl. Úvěrová aktivita se ve druhé polovině roku přesunula od investic do kancelářských a maloobchodních nemovitostí k investicím do logistických a průmyslových nemovitostí.

### U úvěrových standardů dochází k příznivému vývoji u ukazatele LTV i ukazatele krytí dluhové služby...

Ve druhé polovině roku 2016 došlo k výraznému snížení podílu nových úvěrů s hodnotami LTV nad 70 %, a tedy ke zpřísnění úvěrových standardů z hlediska zajištění úvěrů. Většina objemu nových úvěrů byla poskytnuta s LTV 60–70 % (Graf V.32). Přitom ještě v první polovině roku se nové úvěry přesunuly z kategorií nižších hodnot LTV do kategorie LTV 70–80 %. Objem nových úvěrů se v této kategorii postupně zvyšoval již od druhé poloviny roku 2014 (Graf V.33). Na zpřísnění úvěrových standardů ukazuje i požadované krytí dluhové služby (debt service coverage ratio, DSCR) úvěrů. Ve druhé polovině roku byly téměř dvě třetiny objemu úvěrů poskytnuty s DSCR nad 1,4 (Graf V.34). Jednalo se tak o pokračující zpřísnění úvěrových standardů započaté již v první polovině roku, kdy výrazně poklesl podíl nových úvěrů s DSCR pod 1,2 (Graf V.35).

### ... instituce se však nemusí při určování hodnot DSCR chovat obezřetně

Ve srovnání s druhou polovinou roku 2015 se ve druhé polovině roku 2016 výrazně snížil podíl nových úvěrů s rizikovými hodnotami LTV a zároveň DSCR (Graf V.36). Stanovování hodnot ukazatele krytí dluhu nicméně podléhá subjektivnímu posouzení poskytovatele, neboť v sobě zahrnuje odhad budoucích příjmů z výstavby nebo držby nemovitosti. Vnímání vývoje na trhu nemovitostí přitom může být výrazně procyklické, kdy mohou být např. očekávané příjmy z pronájmu nemovitosti nebo budoucí míra obsazenosti stanovovány na základě aktuálně vysokých hodnot.

### Riziko se nejvíce zvýšilo u nových úvěrů zajištěných logistickými a průmyslovými nemovitostmi

Indikátor rizikovosti nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí<sup>42</sup> (Graf V.37) naznačuje, že rizikovost se ve druhém pololetí 2016 meziročně snížila u všech sledovaných typů komerčních nemovitostí. Indikátor rizikové vážené objemu nových úvěrů<sup>43</sup>, který navíc zohledňuje objem nově poskytnutých úvěrů, se pak jen mírně zvýšil u logistických a průmyslových nemovitostí.

41 Podle údajů z již pravidelného výběrového šetření, které se týká osmi bank a k 30. 6. 2015 pokrývalo zhruba 70 % trhu.

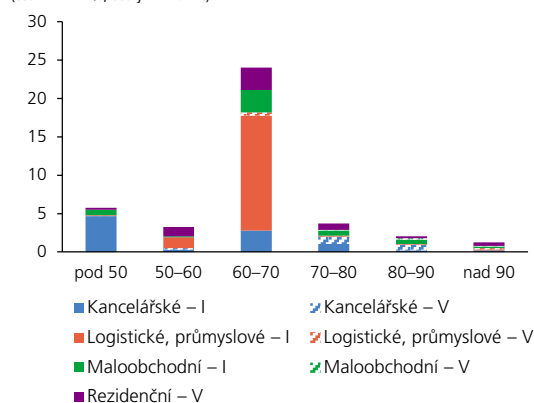
42 Indikátor rizikovosti nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí vznikl za použití údajů o odhadovaném nadhodnocení cen u jednotlivých druhů nemovitostí, výši LTV a DSCR úvěrů v jednotlivých kategoriích hodnot vážených podílem úvěrů v těchto kategoriích. Vyšší hodnoty tohoto indikátoru znamenají vyšší rizikovost poskytovaných úvěrů. Vyšší hodnoty DSCR znamenají naopak nižší rizikovost těchto úvěrů. Z toho důvodu byly ke konstrukci indikátoru využity obrácené hodnoty ukazatele krytí dluhu.

43 Tento indikátor je počítán vynásobením objemu nových úvěrů v jednotlivých kategoriích indikátory jejich rizikovosti.

GRAF V.32

#### Distribuce nových úvěrů podle LTV v 2H 2016

(osa x: LTV v %; osa y: v mld. Kč)



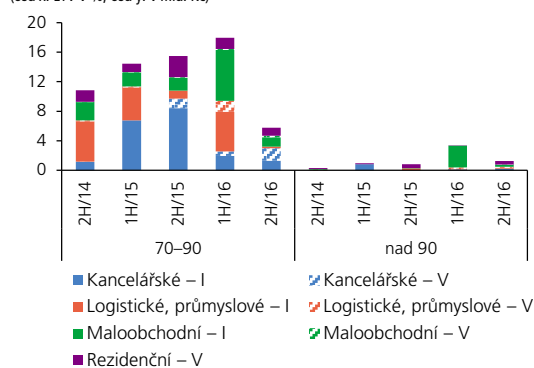
Pramen: ČNB

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

GRAF V.33

#### Distribuce nových úvěrů podle LTV v čase

(osa x: LTV v %; osa y: v mld. Kč)



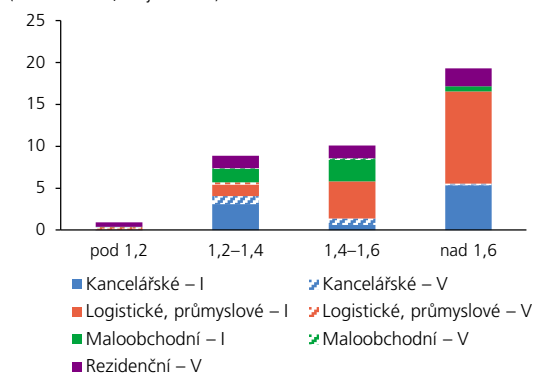
Pramen: ČNB

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

GRAF V.34

#### Distribuce nových úvěrů podle DSCR ve 2H 2016

(osa x: DSCR v %; osa y: v mld. Kč)



Pramen: ČNB

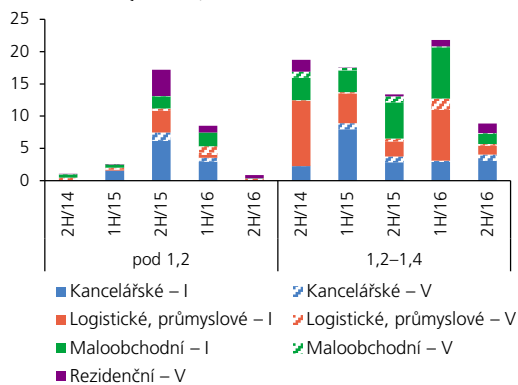
Pozn.: I značí investice do komerčních nemovitostí, V jejich výstavbu.



GRAF V.35

## Distribuce nových úvěrů podle DSCR v čase

(osa x: DSCR v %; osa y: v mld. Kč)



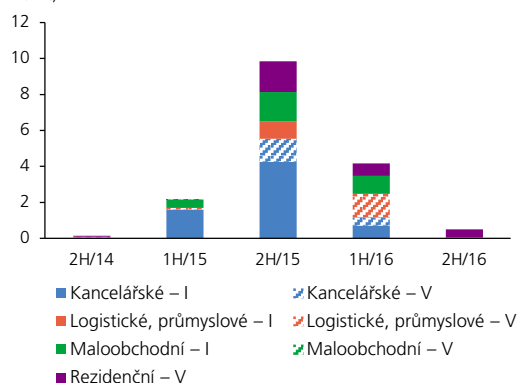
Pramen: ČNB

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

GRAF V.36

## Objem nových úvěrů s LTV nad 70 % a DSCR pod 1,2

(v mld. Kč)



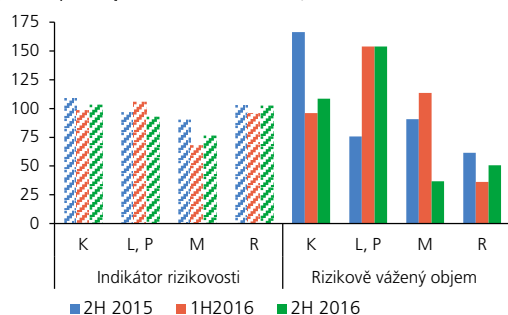
Pramen: ČNB

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

GRAF V.37

## Indikátor rizikovitosti a rizikově váženého objemu nových úvěrů

(průměr napříč druhy nemovitostí v 2H 2015 = 100)



Pramen: ČNB

Pozn.: K značí kancelářské nemovitosti, L, P logistické a průmyslové, M maloobchodní a R rezidenční. Indikátor rizikovitosti nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí vznikl za použití údajů o výši odhadovaného nahodnocení cen u jednotlivých druhů nemovitostí, LTV a DSCR úvěrů v jednotlivých kategoriích hodnot vážených podílem úvěrů v těchto kategoriích. Indikátor rizikově váženého objemu nových úvěrů vznikl vynásobením předchozího indikátoru objemem nových úvěrů.

## 5.4 MAKROBEZŘETNOSTNÍ POLITIKA A REGULATORNÍ PROSTŘEDÍ V EU

## 5.4.1 PŘEHLED MAKROBEZŘETNOSTNÍCH OPATŘENÍ V EU

Makrobezřetnostní autority zemí EU využívají převážně nástroje s cílem zabránit nežádoucí motivaci a omezit nadměrný růst úvěrů. V aplikaci makrobezřetnostních nástrojů jsou aktivnější země stojící mimo eurozónu, ČNB patří mezi nejaktivnější makrobezřetnostní autority v EU.<sup>44</sup> Tab. V.5 shrnuje uplatňování nástrojů k lednu 2017 a meziroční změnu nastavení makrobezřetnostní politiky ve sledovaných evropských zemích (EU plus Norsko).<sup>45</sup>

V oblasti omezení nežádoucí motivace je možné využít rezervu pro J-SVI, případně KSR. Všechny členské země dokončily v roce 2016 proces identifikace systémově významných institucí. Jejich počet činí celkem 202, z toho 14 je globálně systémově významných institucí (G-SVI), z nichž dvě jsou mateřskými bankovními skupinami domácích systémově významných bank.<sup>46</sup> ČNB seznam J-SVI stanovila již v roce 2015 a jeho složení pravidelně vyhodnocuje (viz část 5.2.3), k omezení rizik spojených s působením domácích systémově významných bank využívá jako v Dánsku KSR. Její sazba ve sledovaných zemích činí maximálně 3 %. Další členské země omezily rizika spojená s domácími systémově významnými bankami pomocí kapitálové rezervy pro J-SVI, která může dosahovat maximálně 2 %. V některých zemích je využívána kombinace KSR a rezervy pro J-SVI. Identifikované G-SVI začaly naplňovat kapitálovou rezervu v průběhu roku 2016. Plně výše odpovídající jejich systémové významnosti by měla rezerva dosáhnout do roku 2019.

Bezpečnostní kapitálovou rezervu zavedla většina členských zemí včetně ČR na nejvyšší přípustné úrovni. Zbývající ji budou naplňovat do konce roku 2018. V souvislosti s vývojem úvěrového trhu dochází v některých zemích k uplatnění proticyklické kapitálové rezervy (CCyB). V roce 2016 již měly povinnost stanovit sazbu CCyB všechny členské země, ČNB tak činí již od roku 2014. V rámci sledovaných evropských zemí zavedli nuluovou sazbu rezervy vedle ČR (viz část 5.2.2) také ve Švédsku, Norsku, na Slovensku a ve Velké Británii.<sup>47</sup> Pouze ve Švédsku a Norsku byla ovšem aktivní již během roku 2016.

Sektor rezidenčních nemovitostí je nadále zdrojem rizik pro finanční stabilitu mnoha členských zemí. Opatření omezující rizika na trhu rezidenčních nemovitostí se tak nadále zavádějí a zpřísňují. Nejčastějším opatřením je nastavení horní hranice LTV v kombinaci s limitem LTI nebo DSTI. Využívané je i stanovení minimální rizikové váhy zvyšující kapitálové požadavky

44 Review of Macroprudential Policy in the EU in 2016. ESRB, 2017.

45 ESRB (2017): National measures in the EU/EEA notified to the ESRB, or of which the ESRB is aware, and that are of macro-prudential interest (January 2017), <https://www.esrb.europa.eu/mppa/html/index.en.html>.

46 Societe General jako mateřská bankovní skupina Komerční banky a UniCredit Group jako mateřská bankovní skupina UniCredit Bank CZ/SK.

47 Během roku 2016 byla CCyB zaveden na Slovensku s platností od června 2017, ve Švédsku byla v dubnu sazba CCyB zvýšena z 1,5 % na 2 % a v UK byla sazba v červnu v reakci na Brexit snížena z 0,5 % na 0 %.

poskytovatele hypotečního úvěru (viz část 5.3.1). ESRB identifikovala v rámci pravidelných analýz systémových rizik v roce 2016 zvýšená rizika spojená s expozicemi zajištěnými rezidenční nemovitostí v některých zemích EU. U jedenácti členských zemí (AT, BE, DK, FI, LU, NL, SE, UK, EE, MT a SK) byl proveden podrobný přezkum rizik s ohledem na specifika trhů v jednotlivých zemích. Byl založen na posouzení rizika nesplácení úvěrů, poklesu zástavních hodnot a nenadálých ztrát pro bankovní systém. U všech hodnocených zemí byla identifikována rizika spojená s poklesem zástavních hodnot a s výjimkou jedné země (EE) také s nesplácením úvěrů. Riziko spojené se ztrátami pro bankovní systém bylo označeno u menšího počtu z nich (BE, FI, LU). ESRB vydala varování<sup>48</sup> všem hodnoceným zemím s výjimkou SK, EE a MT.

U těchto zemí ESRB existenci rizik potvrdila s tím, že přijatá a předpokládaná preventivní makrobezpečnostní opatření zaměřená na jejich omezení jsou dostatečná a ocenila proaktivní přístup makrobezpečnostních autorit.<sup>49</sup> ČR mezi přezkoumávanými zeměmi nebyla. V rámci pravidelného hodnocení rizik se však podle kvantitativních kritérií pohybovala v těsné blízkosti hodnocených zemí a byla jedním z kandidátů na vydání varování. Relativně nejhůře si ČR v porovnání s ostatními státy stojí v nadhodnocení cen nemovitostí měřeném poměrem cen nemovitostí k příjmům a dále také v meziročním růstu úvěrů domácnostem na bydlení.

ČNB sleduje činnost zahraničních makrobezpečnostních autorit, přístup k posuzování rizik a přijímaná opatření. Zabývá se i jejich možnými přeshraničními dopady v souvislosti s rámcem vzájemného uznávání makrobezpečnostních opatření. Na základě dobrovolné reciprocity<sup>50</sup> členské země v roce 2016 rozhodovaly o reciprocaci belgického opatření snižujícího rizika na trhu rezidenčních nemovitostí a estonské rezervy ke krytí systémového rizika. Přístup členských zemí se výrazně lišil. ČNB belgické opatření<sup>51</sup> nereciprokovala vzhledem k prakticky nulovým expozicím domácích bank k hypotečním úvěrům na nákup rezidenčních nemovitostí umístěných na území Belgie. Ani estonské opatření<sup>52</sup> ČNB přímo nereciprokovala vzhledem k nevýznamným expozicím českého bankovního sektoru vůči Estonsku. Nastavení KSR v ČR ve výši alespoň 1 % uplatněné na celkové expozice ovšem obsahuje prvky reciprokace výše uvedeného opatření pro pět systémově nejvýznamnějších bank.

48 Varování jsou dostupná na webových stránkách ESRB, <https://www.esrb.europa.eu/mppa/warnings/html/index.en.html>.

49 Na Slovensku se mimo jiné jednalo o schválení zákonné možnosti tato opatření zavádět.

50 Blíže viz ZFS 2015/2016, viz část 4.4.2.

51 Belgická makrobezpečnostní autorita rozhodla o prodloužení platnosti opatření nařizujícího bankám využívajícím přístup IRB k řízení úvěrového rizika navýšit rizikovou váhu u hypotečních úvěrů na nákup rezidenčních nemovitostí umístěných v Belgii o 5 procentních bodů.

52 Estonská makrobezpečnostní autorita rozhodla v souladu s čl. 133 CRD o stanovení sazby rezervy ke krytí systémového rizika ve výši 1 % aplikované na domácí expozice platné pro všechny banky se sídlem v Estonsku s platností od 1. srpna 2016.

TAB. V.5

Přehled aktivních makroobezetnostních nástrojů v EU a Norsku  
(K 1. 1. 2017)

Riziko	Opatření	AT	BE	BG	CY	CZ	DE	DK	EE	ES	FI	FR	GR	HR	HU	IE	IT	LT	LU	LV	MT	NL	NO	PL	PT	RO	SE	SI	SK	UK
Bezpečnostní kapitálová rezerva	Bezpečnostní kapitálová rezerva				•																									
	Proticyklická kapitálová rezerva (CCyB)						•																							
	Pákový poměr																													
	Poměr výše úvěru a hodnoty zajištění (LTV)																													
Přílišný růst úvěrů a páka	Poměr dluhové služby a čistého příjmu žadatele (DSTI)																													
	Poměr výše úvěru a čistého příjmu žadatele (LTI)																													
	Ztrátovost ze selhání (LGD)																													
Nežádoucí motivace	Rizikové váhy																													
	Rezerva ke krytí systémového rizika (KSR)																													
	Rezerva pro globálně systémově významné banky (G-SVI)																													
	Rezerva pro jiné systémově významné instituce (J-SVI)																													
Likviditní	Likviditní poměr																													
	Poměr úvěrů a vkladů (LTD)																													
Ostatní	Pilíř II																													
	Odpisy úvěru																													
	Splatnost úvěru																													
	Zátěžové testování																													
	Jiná opatření																													

Pramen: ESRB, upraveno ČNB  
 Pozn.: Tabulka je odvozena ze seznamu makroobezetnostních opatření publikovaných na internetových stránkách ESRB. Jedná se o zjednodušený výčet opatření. Červené tečky značí zpřísnění opatření v roce 2016, zelené tečky jeho uvolnění.

### 5.4.2 IMPLEMENTACE IFRS 9 A JEJÍ OČEKÁVANÝ DOPAD NA BANKOVNÍ SEKTOR V ČR A EU

IFRS 9 je nový mezinárodní účetní standard (dále jen standard) upravující účtování, klasifikaci a oceňování finančních aktiv, závazků a zajišťovacích instrumentů. Tento standard bude implementován bankami, které v současnosti vykazují své výsledky dle mezinárodních účetních standardů (IFRS), pro účetní období začínající po 1. lednu 2018 (včetně).<sup>53</sup>

Největší dopad zavedení standardu na vykazované výsledky evropských bank je očekáván v oblasti znehodnocení finančních aktiv a opravných položek. Ostatní oblasti, které standard upravuje, by neměly zaznamenat tak významné změny. Pokud jde o znehodnocení, koncept vzniklých ztrát<sup>54</sup> bude nahrazen konceptem očekávaných ztrát. Cílem je dřívější identifikace úvěrových ztrát a zamezení opakování situace z období finanční krize, kdy byly vykazovány příliš pozdě a opravné položky byly vytvářeny v nedostatečné míře.<sup>55</sup>

Finanční aktiva budou rozdělena do tří stupňů podle míry úvěrového rizika. Pro každý stupeň jsou pak stanovena pravidla pro výpočet ztrát a úrokových výnosů (Graf V.38). Přechod na nový standard bude pravděpodobně mít za následek jednorázové navýšení opravných položek, které budou nově účtovány ve výši očekávaných ztrát. Vyšší úrovně opravných položek se promítnou přímo do snížení účetního kapitálu bank.<sup>56</sup> Dopad zavedení standardu je proto předmětem debat a řady analýz na národní i mezinárodní úrovni.

V EU provedla EBA na začátku roku 2016 šetření mezi 58 bankami a bankovními skupinami.<sup>57</sup> Dle výsledků šetření bude nárůst celkové výše opravných položek plynout převážně z finančních aktiv zařazených do druhého stupně, protože se u nich budou nově odhadovat očekávané úvěrové ztráty do splatnosti. Zvýšení celkových opravných položek a rezerv se odhaduje v řádu do 30 % oproti současnému stavu. Pokles celkového kapitálu i kapitálového poměru Tier 1 se odhaduje do výše 75 b.b., i když u některých bank může být i vyšší (Tab. V.6).

Jelikož domácí banky nebyly součástí šetření EBA, požádala ČNB v dubnu 2016 šest nejvýznamnějších domácích bank a bankovních skupin o vyplnění totožného dotazníku jako EBA. Výsledky šetření naznačují, že dopad na domácí banky by měl být nižší. Nový standard povede ke zvýšení opravných položek a rezerv maximálně do 20 % oproti současnému stavu. Pokles celkového kapitálového poměru i kapitálového poměru Tier 1 se odhaduje do 50 b.b., i když v některých případech může být i vyšší.

53 Naprostá většina domácích bank (měřeno tržním podílem na bankovním sektoru) vykazuje své výsledky dle IFRS.

54 Dle v současnosti platného standardu IAS 39.

55 Cohen, B. H. a Edwards, G. A. (2017): The new era of expected credit loss provisioning.

56 Celkové změny v čisté účetní hodnotě aktiv bank plynoucí ze změn účetních metod (změny ve výši celkových opravných položek, v klasifikaci finančních instrumentů atd.) se promítnou přímo do účetního kapitálu v nerozděleném zisku / neuhrazené ztrátě z minulých účetních období.

57 EBA (2016): Report on results from the EBA impact assessment of IFRS 9.

GRAF V.38

#### Schéma rozdělení finančních aktiv dle IFRS 9



Pramen: ČNB

Pozn.: \*Platí vyvratitelná podmínka významného zvýšení úvěrového rizika v případě, že smluvní strany jsou po splatnosti více než 30 dní.

TAB. V.6

#### Výsledky šetření EBA a ČNB o dopadu implementace IFRS 9

Odhadované zvýšení opravných položek (v %)			
75% kvantil (EBA/ČNB)	+30/+20 (STA), +10 (IRB)		
	Nízký odhad*	Střední odhad*	Vysoký odhad*
Průměr (EBA/ČNB)	+13/+2,5	+18/+8,3	+23/+13,3
Medián (EBA/ČNB)	+20/+10		

Dopad na kapitálový poměr Tier 1 (v b.b.)			
75% kvantil (EBA/ČNB)	-75/-50		
	Nízký odhad*	Střední odhad*	Vysoký odhad*
Průměr (EBA/ČNB)	-43/-21	-57/-33	-73/-46
Medián (EBA/ČNB)	-50/-50		

Pramen: ČNB, EBA

Pozn.: \* Nízký odhad znamená nejméně konzervativní odhad. Střední odhad je hodnota mezi nízkým a vysokým odhadem. Vysoký odhad je hodnota nejkonzervativnějšího odhadu. Přesná metodika šetření je uvedena v dokumentu EBA (2016): Report on results from the EBA impact assessment of IFRS 9.

V souvislosti s možným nepříznivým dopadem na kapitál evropských bank, a tedy i na jejich schopnost poskytovat úvěry, vydal v září 2016 Evropský parlament usnesení o mezinárodních standardech finančního výkaznictví IFRS 9.<sup>58</sup> V návaznosti na výsledky šetření EBA v něm byl uveden požadavek na prověření možnosti ustanovení přechodného období sloužícího k rozložení dopadu zavedení standardu na regulatorní kapitál v čase.<sup>59</sup> Na základě požadavku Evropského parlamentu pak vydala v listopadu 2016 Evropská komise sadu konkrétních návrhů na přechodná opatření.<sup>60</sup> Návrhy Evropské komise byly posuzovány ze strany EBA<sup>61</sup> a v dubnu 2017 byly diskutovány na úrovni Rady Evropské unie. Konkrétní podoba přechodných opatření byla v době zpracovávání tohoto materiálu stále předmětem diskuze, pravděpodobně však je, že banky dostanou možnost rozložit dopad na regulatorní kapitál do období čtyř až pěti let (2018–2021/2022).

#### 5.4.3 ČNB JAKO ORGÁN ŘEŠENÍ KRIZE NA FINANČNÍM TRHU A VÝVOJ V OBLASTI MREL

ČNB je podle zákona o ozdravných postupech a řešení krize na finančním trhu od 1. ledna 2016 orgánem řešení krize (resolution authority) v ČR. Rámec řešení krize má zajistit rychlé a efektivní řešení případného selhání institucí s minimalizací rizik pro finanční stabilitu za současného zachování jejich případných systémově důležitých funkcí. K tomuto účelu slouží jak plánování, v jehož rámci ČNB pro banky a ostatní instituce zpracovává plány řešení krize, tak způsob financování řešení krize. Byl zřízen Fond pro řešení krize, do kterého všechny příslušné instituce přispívají, a který je při případném řešení krize zdrojem finančních prostředků použitelných pro financování samotného řešení krize. ČNB má pro řešení krize k dispozici širokou paletu harmonizovaných nástrojů a postupů.

Procesy a nástroje pro řešení krize mají také systémové dopady. Jednou z nejvíce diskutovaných oblastí, která je velmi významná i pro stabilitu domácího bankovního sektoru, je stanovení minimálních požadavků na tvorbu a výši způsobilých závazků (minimum requirements for eligible liabilities – MREL). Ty se odvíjí od jednoho z nejdůležitějších nástrojů řešení krize, kterým je rekapitalizace z vnitřních zdrojů (bail-in). Tento nástroj má za cíl přenést náklady a ztráty plynoucí z krize určité instituce na její akcionáře, případně na některé skupiny věřitelů a minimalizovat tak výdaje na řešení krize z veřejných rozpočtů. Aby však mohla být rekapitalizace z vnitřních zdrojů účinně proveditelná, musí mít instituce dostatek způsobilých závazků pro absorbování ztrát a případnou rekapitalizaci, které v případě krize ČNB svým rozhodnutím zkonvertuje nebo odepíše.

58 Usnesení Evropského parlamentu 2016/2898(RSP): <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+MOTION+B8-2016-1060+0+DOC+XML+V0//CS>.

59 Jedná se pouze o rozložení dopadu na regulatorní kapitál. Dopad na účetní kapitál bude jednorázový a o jeho rozložení se jednání nevedou.

60 Nařízení Evropské komise 2016/0360 (COD): <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2016:0850:FIN>.

61 Názor EBA–Op-2017-02: <http://www.eba.europa.eu/documents/10180/1772789/EBA+Opinion+on+transitional+arrangements+and+credit+risk+adjustments+due+to+the+introduction+of+IFRS+9+%28EBA-Op-2017-02%29.pdf>.

Minimální požadavek na MREL bude ČNB určovat jednotlivým institucím s ohledem na uplatňovanou strategii pro řešení krize a předpokládané použití nástrojů. Podle směrnice BRRD se tak mělo dít již od roku 2016. Prozatím tomu tak není, neboť na úrovni EU stále nedošlo ke sjednocení výkladu legislativy a standardů. Platí, že MREL by se měl skládat ze dvou složek: složky pro absorpci ztrát (loss absorption amount, LAA) a složky pro následnou rekapitalizaci instituce (recapitalisation amount, RCA). Nadále se také počítá s tím, že u institucí, u nichž plán řešení krize počítá v případě selhání s ukončením jejich činnosti v běžném likvidačním nebo insolvenčním řízení, bude možné složku pro rekapitalizaci nastavit i na nulové úrovni. V případě institucí, u nichž není vhodným řešením úplná likvidace, ale zachování kritických funkcí, a u systémově významných institucí pak může s ohledem na potřebu udržovat složku pro rekapitalizaci dosáhnout MREL úrovně výrazně vyšší.

Došlo k posunu náhledu na základnu pro výpočet MREL a na způsob, jakým by při jeho výpočtu měly být zohledněny kapitálové rezervy. Je pravděpodobné, že základnu pro výpočet MREL budou kapitálové požadavky z Pilíře 1 a Pilíře 2. Kapitálové rezervy by neměly být do základny pro potřebu rekapitalizace zahrnuté. Nicméně měly by být brány v úvahu pro stanovení MREL jako rezervy absorbující ztráty. Zároveň došlo k posunu harmonogramu plnění MREL. Lze předpokládat, že pro plnění nové povinnosti bude stanoveno tranzitivní období trvající až do roku 2022.

ČNB vnímá pravidla pro stanovení MREL jako významný prvek nového regulatorního rámce, který může výrazně ovlivnit chování a obchodní modely bank. ČNB považuje za důležité, aby budoucí platný rámec umožnil stanovit zejména systémově významným institucím dostatečnou výši MREL pro absorbování ztrát a případnou rekapitalizaci. Na druhé straně by měl tento rámec respektovat podmínky v národních bankovních sektorech, obchodní model, způsob financování a rizikový profil jednotlivých institucí.

#### 5.4.4 PŘIPRAVOVANÉ REGULATORNÍ ZMĚNY V EU

##### **EK připravuje revizi rámce makrobezpečnostní politiky v EU**

EK zahájila v srpnu 2016 veřejnou konzultaci k přípravě revize rámce makrobezpečnostní politiky v EU. ČNB považuje za klíčové zvýšení flexibility využití kapitálových rezerv. Dlouhodobě zastává pozici, že používání KSR namísto rezervy pro J-SVI je prvotně důsledkem nesprávného nastavení pravidel rezervy pro J-SVI. Doporučuje proto výrazně zvýšit či úplně zrušit dosavadní strop ve výši 2 % a odstranit vazbu na kapitálové rezervy omezující rizika spojená se systémovou významností mateřské společnosti. KSR by poté mohla být využita jako rezerva sloužící primárně pro řešení rizik vyplývajících z expozic institucí a mělo by být možné ji aplikovat i pro podskupiny institucí s obdobným obchodním modelem či na jednotlivé podskupiny expozic. ČNB vítá diskutovanou možnost aplikovat CCyB pouze na část expozic, například na hypoteční úvěry domácnostem. Pokud by do revidovaného rámce nebyla promítnuta, doporučuje zpružnit a zjednodušit možnost využití článku 458 CRR, kterým lze reagovat na vznikající systémové riziko pomocí různých makrobezpečnostních opatření. Nástroje omezující rizika na trhu rezidenčních i komerčních nemovi-

ností považuje za vhodné zakotvit do evropské legislativy, jejich nastavení by však mělo zůstat v kompetenci národních autorit.

#### **ESRB diskutuje obrysy makrobezřetnostní politiky mimo bankovníctví**

Současná makrobezřetnostní politika a její nástroje se do značné míry týkají výhradně bank. Význam nebankovních institucí v EU přitom roste, v ČR dochází v posledních letech zejména k růstu bilanční sumy investičních fondů (Graf III.1). ESRB vydal v červnu 2016 strategický dokument<sup>62</sup>, který analyzuje systémové riziko mimo bankovní sektor a možnosti, jak tato rizika účinně řídit. Řada rizik, na které se současná makrobezřetnostní politika zaměřuje, je vlastní i nebankovním finančním institucím a měly by proto existovat obdobné možnosti tato rizika omezit (tzv. activity-based přístup). Rozšíření rámce makrobezřetnostní politiky mimo bankovní sektor by mělo vedle existujících rizik omezit i případnou regulační arbitráž mezi odvětvími. ČNB dlouhodobě zastává názor, že makrobezřetnostní regulace mimo bankovní sektor je žádoucí, její nástroje však musí odrážet specifika nebankovního sektoru.

#### **Regulační technické standardy upravující používání článků 124 a 164 CRR dosud nejsou stanoveny**

Pro oblast nemovitostních rizik je dohledové autoritě k dispozici článek 124 CRR, který umožňuje pro banky využívající přístup STA zvýšit minimální úroveň rizikových vah, a článek 164 CRR, který umožňuje pro banky využívající přístup IRB zvýšit minimální hranici LGD (viz část 4.3.2 v ZFS 2015/2016). Orgán dohledu musí pro aplikaci článků doložit, že výše rizikových vah či parametru LGD neodpovídá reálným rizikům. Vedle toho by měl přihlídnout k budoucímu vývoji na nemovitostním trhu a k finanční stabilitě. Limitní úrovně relevantních ukazatelů jsou předběžně stanoveny v konzultačním dokumentu EBA z roku 2015, regulační technické standardy však dosud nebyly vydány.<sup>63</sup> I přesto článek 124 využívá 7 členských států, přičemž jeden zároveň využívá i článek 164. Pro ČNB je relevantní spíše článek 164, který může využít v případě akumulace rizik spojených s případným pokračováním trendu snižování rizikových vah stanovovaných pomocí interních modelů u hypotečních úvěrů domácích bank (viz část 3.1). Na systémová rizika tohoto typu lze reagovat případně i článkem 458 CRR podobně jako v Belgii, kde tamní makrobezřetnostní autorita zvýšila bankám využívající přístup IRB k řízení úvěrového rizika rizikovou váhu u hypotečních úvěrů o 5 p.b. V souvislosti s přístupy ke stanovení rizikových vah probíhá nadále na půdě Basilejského výboru diskuze o nastavení pravidel přístupů k řízení úvěrového rizika<sup>64</sup> (blíže viz ZFS 2015/2016, str. 111), přičemž variabilitu dohlážených bank začala vyhodnocovat i ECB.

62 Macroprudential policy beyond banking: a strategy paper, ESRB, July 2016.

63 Absence těchto standardů může komplikovat i využití čl. 458, kterým makrobezřetnostní autorita může zvýšit mj. rizikové váhy v případě růstu systémových rizik, ovšem pouze v případě, že daná rizika nelze omezit nastavením pomocí kapitálových rezerv nebo právě aplikací článků 124 a 164.

64 Jak u přístupu IRB (rizikové váhy jednotlivých expozic by měly být do určité míry provázány s jejich výší v přístupu STA), tak u přístupu STA (rizikové váhy by do určité míry reagovaly na vývoj podkladových rizik).



**ECB zahájila revizi interních modelů bank dohlížených v rámci SSM**

ECB vyhodnocuje, zda interní modely bank dohlížených v rámci SSM odpovídají regulatorním požadavkům. Cílem projektu (targeted review of internal models, tzv. TRIM) je u dohlížených bank omezit neopodstatněnou odlišnost interních modelů využívaných pro stanovení rizikových vah, které mají zásadní vliv na výši kapitálových požadavků. Závěry projektu by měly být k dispozici v roce 2019 a mohou mít dopad i na používání interních modelů bank působících v ČR.

**V EU se objevují signály o úvahách některých bankovních skupin o přeměně dcer na pobočky**

V souvislosti s odlišnou mírou přísnosti národních dohledových, makroobezřetnostních orgánů a orgánů řešení krize se objevují úvahy o tom, že matky z eurozóny by mohly přeměnit své dcery v zemích s „příliš“ striktními přístupy na pobočky. Jedním z příkladů méně striktních politik je přístup aplikovaný v mechanismu jednotného dohledu eurozóny (SSM), podle kterého by sazby kapitálové rezervy týkající se systémově významných bank neměly přesahovat 2 % CET1. Tyto signály nelze ignorovat a je třeba je zahrnovat do strategických úvah o směřování politik na národní úrovni. Z hlediska makroobezřetnostních politik by přeměna dcery na pobočku měla jen dílčí dopady. ČNB by se snížil prostor pro stanovování kapitálových požadavků na systémově významné banky a makroobezřetnostně motivovaných požadavků z Přílohy 2. Možnost stanovit požadavky na expozice umístěné v ČR prostřednictvím proticyklické kapitálové rezervy by zůstaly zachovány. Opatření v oblasti nemovitostních expozic by bylo možné prosazovat s využitím článku 458 CRR nebo prostřednictvím mechanismu reciprokace národních makroobezřetnostních opatření zajišťovaném strukturami ESRB. Bylo by to nicméně komplikovanější a pomalejší než v současnosti.