

## I. SHRNUÍ

*Finanční sektor v ČR procházel v období od jara 2019 velmi příznivým vývojem. Udržel si vysokou odolnost vůči možným nepříznivým šokům a vstoupil do koronavirové krize v dobré kondici. Narušení ekonomické aktivity vyvolané pandemií koronaviru zásadně ovlivnilo podmínky na finančním trhu a vyvolalo hrozbu značných úvěrových ztrát a výrazného omezení úvěrování ze strany bank. Stabilizační a podpůrné programy vlády dodávají reálné ekonomice likviditu a brání překotné vlně úvěrových selhání. Opatření ČNB stabilizují dluhovou službu reálných sektorů a preventivně podporují likviditu finančních institucí. Přesto je nutno počítat s tím, že u řady domácností a podniků dojde k výraznému snížení příjmů, což může mít citelný dopad na jejich solventnost. Zvýšená rizika hrozí zejména po ukončení moratoria na splátky úvěrů, kdy se zejména více zadlužené domácnosti a podniky mohou dostat do platební neschopnosti.*

*Na počátku koronavirové krize byla kapitálová pozice domácího bankovního sektoru i díky kapitálovým rezervám a přebytku kapitálu nad regulatorními požadavky robustní. Bylo však zjevné, že v důsledku výskytu koronavirové nákazy a souvisejících preventivních opatření dojde k výraznému útlumu ekonomické aktivity, což se nepříznivě promítne do kvality úvěrového portfolia institucí. Uvolnění vytvořené proticyklické kapitálové rezervy (CCyB) je v takové situaci jedním z opatření, která mohou – v kombinaci s odkladem výplaty dividend – podpořit schopnost bank financovat bez výrazného narušení reálnou ekonomiku. Bankovní rada ČNB se proto na svém jednání 26. března 2020 rozhodla snížit sazbu CCyB s platností od 1. dubna 2020 z úrovně 1,75 % na 1 %. Na svém jednání o otázkách finanční stability konaném 18. června 2020 bankovní rada rozhodla o jejím snížení na 0,5 %. Tyto kroky podporují schopnost bank plynule úvěrovat nefinanční podniky a domácnosti a ČNB zůstává připravena CCyB plně uvolnit.*

*ČNB od 1. dubna 2020 zmírnila doporučení pro posuzování nových hypoték. Limit LTV (výše hypotéky v poměru k hodnotě zastavované nemovitosti) se zvýšil na 90 % a limit ukazatele DSTI (poměr celkové dluhové služby a čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr) na 50 %. Z Doporučení ČNB vůči bankám byla vypuštěna povinnost posuzovat nové hypotéky podle ukazatele DTI, který odráží počet ročních čistých příjmů domácnosti nutných ke splacení všech jejich dluhů. Bankovní rada na červnovém jednání potvrdila nastavení limitu ukazatele LTV na úrovni 90 %. S ohledem na očekávané ekonomické dopady pandemie koronaviru a na vnímání rizik ze strany bank i jejich klientů se usnesla, že od letošního července bude zrušen horní limit ukazatele DSTI. Poskytovatele úvěrů však nadále upozorňuje, že nad určitými hranicemi ukazatelů DTI a DSTI lze úvěry zpravidla považovat za velmi rizikové. Měli by proto takové úvěry poskytovat s vysokou obezřetností, a to klientům, u nichž lze předpokládat vysokou pravděpodobnost bezproblémového splácení.*

### HODNOCENÍ RIZIK PRO FINANČNÍ STABILITU SPOJENÝCH S REÁLNOU EKONOMIKOU A FINANČNÍMI TRHY

#### **Ve vyspělých zemích se začíná naplňovat scénář dlouhodobě nízkých úrokových sazeb**

Světová ekonomika začala v roce 2019 zpomalovat, což platilo rovněž pro eurozónu. Centrální banky reagovaly na potenciální deflační tlaky pozastavením normalizace měnové politiky, snížením měnověpolitických sazeb nebo rozšiřováním kvantitativního uvolňování. Na nástup koronavirové epidemie pak většina centrálních bank reagovala dalším snížením měnověpolitických sazeb a řadou dalších podpůrných opatření. Fakticky se tak naplňuje scénář „low-for-long“. Mimofádně nízké úrokové sazby přispívají na jedné straně ke snížení rizik plynoucích z potenciálně prudkého a dlouhodobějšího ekonomického poklesu, na druhé straně však představují silné omezení pro úrokové výnosy, ziskovost a generování kapitálu finančních institucí. ČNB v předkrizovém období pokračovala v procesu normalizace měnové politiky tím, že od srpna 2017 provedla devět zvýšení své základní měnověpolitické sazby až na 2,25 % s účinností od 7. února 2020. Po nástupu koronavirové krize došlo ve třech krocích ke snížení této sazby na 0,25 % s účinností od 11. května 2020. V návaznosti na to došlo rovněž ke značnému poklesu dlouhodobých úrokových sazeb.

#### **Výnosy bezpečných finančních i reálných aktiv se globálně dále snížily, u rizikových aktiv došlo ke skokovému přecenění rizikových premií**

Výnosy kvalitních státních dluhopisů se i v důsledku uvolnění měnových politik hlavních centrálních bank v průběhu loňského roku 2019 dále snížily a pohybovaly se blízko nule či v záporných hodnotách. V důsledku toho pokračovala realokace portfolií institucionálních investorů do rizikovějších či méně likvidních aktiv, zejména akcií, nemovitostí

a rizikovějších korporátních dluhopisů. Po propuknutí koronavirové krize došlo k panické reakci trhů a skokovému nárůstu rizikových prémie. Na to reagovaly centrální banky a vlády řadou opatření, která však jen dílčím způsobem stabilizovala situaci na finančních trzích zasažených výprodeji rizikových aktiv při snaze investorů utéci k relativně bezpečným aktivům a hotovosti. U řady vyspělých zemí včetně ČR tím došlo k dalšímu poklesu výnosů státních dluhopisů. Institucionální investoři však čelí stále vyššímu nedostatku dostupných vysoce kvalitních finančních aktiv, neboť neustále narůstá podíl kvalitních státních dluhopisů v držení centrálních bank, ať již v devizových rezervách nebo jako v případě ECB v programech sloužících ke kvantitativnímu uvolňování.

### **Řada zemí vstoupila do koronavirové krize s vysokým zadlužením soukromého i veřejného sektoru**

V řadě zemí se výše soukromého či veřejného dluhu ke konci roku 2019 pohybovala na historických maximech. Nárůst zadluženosti zaznamenaly v posledních letech zejména rozvíjející se ekonomiky, Čína a některé země EU. V USA výrazně vzrostla zadluženost podnikového sektoru. Nepříznivý ekonomický vývoj způsobený koronavirovou pandemií by prostřednictvím poklesu disponibilních příjmů mohl u části dlužníků vyvolat problémy s obsluhou dluhů. Rychlé zavedení masivních programů na pomoc s likviditou a moratoria na splácení úvěrů zabránila překotné globální vlně úvěrových selhání. Rychlost ekonomického oživení však zůstává značně nejistá a riziko nízkého hospodářského růstu v následujících letech by mohlo vést k nárůstu úvěrového rizika. Nedůvěra v dluhovou udržitelnost by mohla vyústit v opětovný nárůst rizikové averze a odprodeje finančních i reálných aktiv. Spirála mezi růstem rizikových prémie, poklesem cen, výprodejem aktiv a útekem investorů ze zasažených trhů by mohla mít za následek vysoké ztráty jak ve finančním sektoru, tak u nefinančních investorů. Nárůst rizikových prémie by se zároveň mohl odrazit v delších úrokových sazbách a významně zdražit zdroje financování soukromého i veřejného sektoru.

### **Růst domácí ekonomiky se po šesti letech zastavil**

Koronavirová nákaza ukončila příznivé období domácí ekonomiky charakterizované od roku 2014 solidním růstem, nízkou nezaměstnaností, svižným růstem mezd a uvolněnými finančními podmínkami. Nástup pandemie koronaviru a následná protipandemická opatření vedly k ekonomickému propadu a výraznému zhoršení výhledu hospodářského růstu domácí ekonomiky pro rok 2020 i 2021. Nejvýznamnějším zdrojem rizika pro finanční stabilitu proto je v krátkém až středním období makroekonomické riziko.

### **Sektor nefinančních podniků čelil před vypuknutím pandemie postupnému poklesu ziskovosti, ale stále se nacházel v relativně dobré finanční kondici**

Pokles míry ziskovosti nefinančních podniků se v roce 2019 zastavil, ta se přesto od roku 2015 snížila o 5 p. b. Míra zadluženosti zůstala v čase konstantní a pohybovala se mírně pod vrcholem z roku 2013. V souhrnu se sektor nacházel i přes pokles ziskovosti v dobré finanční kondici. Stabilní situace z předchozích let se dramaticky změnila po propuknutí koronavirové krize na konci prvního čtvrtletí 2020. V důsledku uzavření řady provozoven a výrazného propadu zahraniční poptávky se mnoho firem dostalo do likviditních problémů. Ty se snaží zmírnit vláda sadou podpůrných opatření a částečně je mohou podniky překlenout také prostřednictvím zvýšeného čerpání provozních či obchodních úvěrů. Přes přijatá opatření budou zřejmě čisté peněžní toky v některých odvětvích ekonomiky výrazně záporné a postupně bude docházet k nárůstu míry selhání. Hlavní riziko pro budoucí vývoj sektoru nefinančních podniků představuje znovuzavedení karanténních opatření, případně utlumení ekonomické aktivity při opětovném zesílení pandemie v ČR a/nebo v zemích obchodních partnerů. Do případné druhé vlny pandemie by přitom nefinanční podniky již vstupovaly při výrazně zhoršeném finančním zdraví. Nepříznivě však může působit i déletrvajícím utlumením ekonomické aktivity způsobené změnami v chování domácností a nefinančních podniků.

### **Sektor domácností se kvůli vyhlášenému nouzovému stavu potýkal s výrazným poklesem příjmů**

V roce 2019 pokračoval robustní růst disponibilních příjmů domácností. Ten přispěl při silné úvěrové dynamice k udržení míry zadluženosti vzhledem k příjmům na relativně nízkých úrovních kolem 60 %. Spotřebitelský optimismus českých domácností s příchodem koronavirové pandemie rychle odezněl. Důvěra domácností v ekonomiku na počátku druhého čtvrtletí prudce poklesla, tak jak se negativní důsledky nouzového stavu postupně začaly promítat také do jejich příjmů. I přes podporu vlády prostřednictvím stabilizačních a podpůrných programů se části domácností výrazně snížily příjmy, což může mít citelný dopad na jejich solventnost. Zvýšená rizika hrozí zejména po ukončení moratoria na splátky úvěrů, kdy se zadlužené domácnosti s dlouhodobě sníženými příjmy a vysokou dluhovou službou mohou dostat do platební neschopnosti. Situaci bude nadále zhoršovat postupný nárůst míry nezaměstnanosti, který nejsilněji zasáhne především nízkopříjmové domácnosti často čerpající spotřebitelské úvěry.

### **V úvěrovém riziku soukromého nefinančního sektoru dojde k prudkému obratu**

Úvěrové riziko měřené ukazatelem 12měsíční míry selhání se v roce 2019 u domácností mírně snížilo a v sektoru nefinančních podniků stagnovalo. V souladu s příznivým vývojem úvěrového rizika klesal rovněž podíl nevykonných úvěrů na celkových úvěrech, který měří rozsah materializace v minulosti přijatých rizik. Instituce následně po propuknutí koronavirové pandemie zohlednily změnu ekonomických podmínek přesunem úvěrových expozic do stupně s význam-

ným zvýšením úvěrového rizika a navýšením očekávaných úvěrových ztrát. V absolutní výši nicméně zůstávají očekávané úvěrové ztráty v sektoru domácností a nefinančních podniků i nadále blízko historicky nízkých úrovní z předchozího období. V dosud utlumené reakci očekávaných úvěrových ztrát se odráží využití flexibility regulatorního a účetního rámce, optimističtější hodnocení možného budoucího ekonomického vývoje i vliv stabilizačních ekonomických opatření. Ta vytvářejí příznivé podmínky pro řešení ekonomických důsledků koronavirové krize a posilují roli finančních institucí při jejich řešení, zároveň však vyžadují vyváženou reakci makroobezřetnostní politiky v oblasti odolnosti bankovního sektoru, zejména kapitálové vybavenosti.

### **Domácí bankovní sektor vstoupil do sestupné fáze finančního cyklu v dobré kondici, jeho odolnost však významně podmiňuje kapitálové přebytky**

Domácí finanční sektor v roce 2019 zaznamenal růst ve většině segmentů, dopady koronavirové krize však pravděpodobně ovlivní růstovou dynamiku v roce 2020. Bankovní sektor vstoupil do sestupné fáze finančního cyklu doprovázené koronavirovou krizí s robustní kapitálovou a likviditní pozicí a silnou ziskovostí. Ta dosáhla historicky nejvyšší úrovně, avšak s nástupem krize začala klesat vlivem počínajícího nárůstu úvěrových ztrát. Jejich další růst bude tlak na ziskovost dále zvyšovat. Schopnost bankovního sektoru absorbovat ztráty a poskytovat úvěry reálné ekonomice podpořilo snížení sazby proticyklické kapitálové rezervy na 1, resp. 0,5 %. Zvýšil se tak kapitálový přebytek, jehož významnou roli při zajištění odolnosti bankovního sektoru indikují výsledky *Nepříznivého scénáře* provedeného makrozátěžového testu. V tomto scénáři by na rozdíl od *Základního scénáře* bez kapitálových přebytků neplnila kapitálové požadavky Pilíře 1 a Pilíře 2 převážná část domácích bank i sektor jako celek.

### **Domácí nebankovní sektor prokázal odolnost vůči systémové likviditní zátěži v souvislosti s koronavirovou krizí**

Otřesy na finančních trzích vyústily v likviditní zátěž některých domácích nebankovních finančních institucí. Tato zátěž však nevedla k systémovým tržním poruchám. Riziko nedostatku likvidity domácích institucionálních investorů bylo sníženo prostřednictvím rozšíření portfolia nástrojů ČNB o možnost provádět repo operace s nebankovními finančními institucemi. Rizika související se zvýšenou volatilitou tržních proměnných a dlouhodobými dopady koronavirové krize na poptávku po investičních produktech nicméně přetrvávají.

### **Sektory pojišťoven a penzijních fondů si zachovaly stabilitu**

Pojišťovny a penzijní společnosti zůstaly po propuknutí koronavirové krize dostatečně kapitálově vybaveny. Případný déletrvající ekonomický pokles a prostředí dlouhodobě nízkých výnosů by však mohl ovlivnit pojišťovny v oblasti životního i neživotního pojištění. Propad cen aktiv na globálních finančních trzích nevedl k zastavení růstu hodnoty investičního portfolia penzijních fondů. Relativně nízká kapitálová vybavenost penzijních společností ve vztahu k velikosti transformovaných fondů však vede k jejich zranitelnosti v případě potřeby doplnění prostředků. Tato zranitelnost může být vyvolána zejména potenciální volatilitou cen českých státních dluhopisů.

### **ČNB rozšířila preventivní facility na dodávání likvidity**

Silnou stránkou domácích finančních institucí je tradičně dostatek likvidních zdrojů. Bankovní rada 16. března 2020 přesto preventivně upravila pravidla měnových operací k dodávání likvidity úvěrovým institucím, která zavedla v říjnu 2008 na podporu domácího finančního trhu během globální finanční krize. Rozhodla, že jsou tyto operace počínaje 18. květnem 2020 vyhlášovány dvakrát týdně pro dvoutýdenní a jednou týdně pro tříměsíční splatnost. Objednávky úvěrových institucí k těmto operacím jsou uspokojovány v plné výši za fixní sazbu ve výši dvoutýdenní repo sazby, tedy s nulovou přírůžkou. U těchto operací bylo rozšířeno spektrum přijímaného zajištění o hypoteční zástavní listy. V návaznosti na novelu zákona o ČNB pak byl zaveden rovněž z preventivních důvodů nástroj na dodávání likvidity některým nebankovním finančním institucím, které jsou držitelé licence vydané ČNB. Tyto instituce mají nově možnost získat likvidní prostředky formou dvoutýdenního úvěru od ČNB za fixní sazbu odpovídající dvoutýdenní repo sazbě zvýšené o přírůžku 20 b. b. Tento úvěr musí být zajištěn státními cennými papíry ČR nebo poukázkami ČNB.

### **Krizí zasažené hospodaření vládního sektoru povede k historicky vysokým deficitům a prudkému nárůstu státního dluhu**

S cílem tlumit dopady koronavirové pandemie zesílila expanzivní fiskální politika ČR. Rostoucí vládní výdaje spolu s poklesem daňových příjmů povedou k výraznému deficitu hospodaření vládního rozpočtu a nárůstu veřejného dluhu. V případě naplnění *Nepříznivého scénáře* zátěžového testu veřejných financí by v tříletém horizontu mohl vládní dluh k HDP vzrůst až o 19 p. b. I přes relativně komfortní pozici českých veřejných financí danou nízkým objemem vládního dluhu a vysokou poptávku po aktuálně zvýšené emisní aktivitě vlády přináší prudký nárůst zadlužení ze střednědobého pohledu rizika pro finanční stabilitu. Výsledky zátěžového testu českých veřejných financí však aktuálně nesignalizují nutnost vyžadovat po úvěrových institucích tvorbu dodatečného kapitálového požadavku k pokrytí rizika systémové významných expozic vůči české vládě.

## MAKROOBEZŘETNOSTNÍ POLITIKA

### **Na vývoj rizik v bankovním sektoru spojených s finančním a hospodářským cyklem reaguje ČNB stanovováním proticyklické kapitálové rezervy**

CCyB má za cíl udržovat odolnost bankovního sektoru vůči rizikům spojeným s působením finančního cyklu. Vhodně stanovená úroveň CCyB by měla pomoci omezit negativní dopady projevů tohoto cyklu na bankovní sektor, obzvláště zachovávat stabilitu bank a jejich schopnost poskytovat úvěry do reálné ekonomiky i v případě nepříznivých šoků. Ke konci roku 2015 stanovila ČNB sazbu CCyB ve výši 0,5 % a následně ji šestkrát zvýšila. Od ledna 2020 byla na domácí expozice uplatňována sazba 1,75 %, která se měla od července 2020 zvýšit na 2,0 %. Na základě vyhodnocení, že v důsledku výskytu koronavirové nákazy a souvisejících preventivních opatření dojde s vysokou pravděpodobností k výraznému útlumu ekonomické aktivity, který se nepříznivě promítne do kvality úvěrového portfolia institucí, bankovní rada ČNB 26. března 2020 rozhodla o snížení proticyklické kapitálové rezervy na 1 %. Tímto krokem ČNB vyslala signál, že bude provádět makroobezřetnostní politiku tak, aby banky měly dostatečný prostor pro pokrytí předpokládaného nárůstu potřeby financování podnikatelského sektoru.

### **S vyhodnocením cyklických rizik a míry zranitelnosti bankovního sektoru na červnovém jednání bankovní rady je konzistentní snížení sazby CCyB na 0,5 %...**

Konečné rozhodnutí o nastavení sazby CCyB je vždy výsledkem komplexního posouzení indikátorů vývoje finančního cyklu, zranitelnosti bankovního sektoru a ostatních faktorů ovlivňujících jeho odolnost. V návaznosti na toto posouzení se bankovní rada ČNB rozhodla na svém jednání dne 18. června 2020 snížit sazbu CCyB na 0,5 % s platností od 1. července 2020 (z aktuální úrovně 1 %). Částečné uvolnění proticyklické kapitálové rezervy podpoří schopnost bank plynule úvěrovat nefinanční podniky a domácnosti. Většina bank nadále splňuje souhrnný kapitálový požadavek skládající se z minimální regulatorně stanovené úrovně v Pilíři 1, požadavků na základě vyhodnocení rizik dohledovým orgánem v Pilíři 2 a kapitálových rezerv a má dostatečnou volnou kapitálovou kapacitu k úvěrování.

### **... ČNB je však připravena CCyB plně uvolnit**

ČNB zůstává připravena CCyB plně uvolnit, přičemž bezprostředním signálem pro tento krok bude materializace dříve přijatých cyklických rizik v podobě úvěrových ztrát a nárůstu rizikových vah úvěrových expozic.

### **Domácí ekonomika pravděpodobně vstoupila do sestupné fáze finančního cyklu**

Výchozím bodem pro výše uvedené rozhodnutí bankovní rady o nastavení sazby CCyB bylo hodnocení pozice domácí ekonomiky ve finančním cyklu. Podle souhrnného indikátoru finančního cyklu se domácí ekonomika v průběhu roku 2019 nacházela poblíž vrcholu růstové fáze tohoto cyklu. Meziroční dynamika úvěrů poskytnutých soukromému nefinančnímu sektoru však během roku 2019 setrvala zpomalovala a v důsledku koronavirové krize lze v letošním a příštím roce očekávat určitý propad v čerpání skutečně nových úvěrů. Při současném výrazně zhoršeném ekonomickém vývoji je vysoce pravděpodobné, že domácí ekonomika v letošním roce vstoupila do sestupné fáze finančního cyklu. Rozsah nově přijímaných cyklických rizik se tak v nejbližších čtvrtletích bude dále snižovat.

### **Cyklická rizika v bilancích bank zůstávají na zvýšené úrovni a v dalších čtvrtletích se budou materializovat**

V předchozí růstové fázi rozsah cyklických rizik v bilancích bank narůstal. I přes skokové zhoršení ekonomického vývoje prozatím v bankovním sektoru k systémové materializaci dříve přijatých cyklických rizik nedochází zejména díky přijatým vládním stabilizačním a podpůrným opatřením. Po ukončení úvěrových moratorií však bude k materializaci rizik prostřednictvím zvýšených úvěrových ztrát nepochybně docházet. S růstem míry selhání také pravděpodobně dojde v dalších letech k postupnému nárůstu rizikových vah. Provedená snížení sazby CCyB v tomto ohledu představují vpředhledící reakci na očekávaný nepříznivý vývoj ekonomiky, která bankám vytváří prostor pro absorpci jeho dopadů.

### **Robustní kapitálové polštáře jsou základem pro udržení stability bank...**

Hlavním úkolem mikroobezřetnostního dohledu i makroobezřetnostní politiky v současné situaci je zajistit dostatečnou odolnost bankovního sektoru vůči již projeveným i dlouhodobým dopadům koronavirové krize. Kapitálová vybavenost bankovního sektoru je prozatím robustní. Na kapitálovém polštáři nad regulatorním minimem se přitom kromě kombinované kapitálové rezervy (součet CCoB, CCyB, KSR a J-SVI<sup>1</sup>) ve významné míře podílí i přebytek kapitálu a zisk zadržovaný v souladu s doporučením ČNB.

### **ČNB považuje využití kapitálových rezerv bank k absorpci ztrát za přirozené a žádoucí**

ČNB vnímá roli kapitálových rezerv, jak jsou definovány v legislativě EU, jako polštáře k absorpci ztrát bank v nepříznivých obdobích. Jejich rozpouštění či využívání spojuje primárně s materializací či vysokou pravděpodobností materializace úvěrových ztrát a jejich dopady na kapitálovou pozici bank. ČNB předpokládá, že v případě vzniku systémových

1 CCoB – bezpečnostní kapitálová rezerva, CCyB – proticyklická kapitálová rezerva, KSR – kapitálová rezerva ke krytí systémového rizika, J-SVI – kapitálová rezerva pro jiné systémově významné instituce, G-SVI – kapitálová rezerva pro globální systémově významné instituce.

ztrát nejprve plně rozpustí CCyB. Dále předpokládá, že úvěrové instituce v případě potřeby využijí k absorpci ztrát rezervu CCoB, tj. budou udržovat kapitálový poměr minimálně na úrovni odpovídající součtu Pilíře 1, Pilíře 2 a případně současné rezervy KSR. Nevylučuje ani využití rezervy KSR systémově významnými institucemi, pokud to bude nezbytné pro podporu udržení toku úvěrů do reálné ekonomiky i ve velmi nepříznivé ekonomické situaci. ČNB tedy v souhrnu považuje za přirozené, že v případě silně nepříznivého vývoje domácí ekonomiky banky po případném rozpuštění CCyB nebudou dočasně dodržovat v plném rozsahu kombinovanou kapitálovou rezervou, tj. využijí CCoB a KSR tak, aby mohly dál poskytovat služby svým klientům.

### **Ani současná výše rezerv nemusí plně pokrývat zvýšená rizika a nejistoty současné situace**

Potenciální úroveň systémových ztrát bankovního sektoru je dána zejména budoucím vývojem objemu nevýkonných úvěrů a z nich očekávaných úvěrových ztrát. Kromě dopadu makroekonomických rizik do kapitálu však bude odolnost bankovního sektoru ovlivněna i již schválenými a připravovanými změnami v regulaci EU. Jedna z nich, která začne platit v příštím roce, povede ke snížení kapitálových rezerv u domácích systémově významných institucí. ČNB, podobně jako několik dalších národních makrobezpečnostních orgánů v Evropě, v současné době využívá pro účely omezení rizik spojených se systémovou významností institucí rezervu KSR. Po transpozici CRD V / CRR II do českého právního řádu bude možné využívat výhradně kapitálovou rezervu pro jiné systémově významné instituce (rezerva J-SVI). Vzhledem k tomu, že ČNB bude moci horní hranici J-SVI rezervy nastavit nejvýše 1 % nad úrovní sazby J-SVI, resp. G-SVI zahraniční mateřské instituce stanovené jejím domácím regulátorem, dojde u některých domácích systémově významných bank s vysokou pravděpodobností k poklesu sazby rezervy. Rezervu KSR bude ČNB moci nadále využívat ke krytí jiných typů strukturálních rizik.

### **Banky musí k řízení kapitálu přistupovat vysoce obezřetně**

Při nepříznivém ekonomickém výhledu a vysoké míře nejistoty o budoucím vývoji je nezbytné, aby banky přistupovaly vysoce obezřetně k řízení kapitálu. Pokud by se zvýšila pravděpodobnost, že se makroekonomický vývoj přiblíží *Nepříznivému scénáři*, k absorpci ztrát by nemusely dostačovat kapitálové rezervy, ale mohlo by být nezbytné použít i současné kapitálové přebytky. Za takové situace by se předčasné odčerpání významné části přebytku kapitálu bank mohlo stát zdrojem systémového rizika. Banky by se proto měly zdržet výplat dividend či provádění jiných kroků, které by mohly ohrozit jejich odolnost, a to až do doby odeznění akutních i dlouhodobějších důsledků koronavirové krize. ČNB je připravena využít všechny své dohledové i regulační nástroje k zachování vysoké odolnosti bankovního sektoru a jeho schopnosti úvěrovat reálnou ekonomiku.

### **Příjmová dostupnost bydlení se vlivem rychlého růstu cen rezidenčních nemovitostí v roce 2019 zhoršila**

V minulých Zprávách o finanční stabilitě bylo za významný zdroj systémových rizik v české ekonomice označeno roztáčení spirály mezi dluhovým financováním nákupu rezidenčních nemovitostí a jejich rychle rostoucími cenami. Svižná příjmová dynamika a příznivé finanční podmínky pro pořízení nemovitosti povzbuzovaly atraktivitu investic do bydlení. Dlouhodobější růst cen nemovitostí mohl u části domácností zesilovat motivaci k jejich nákupu prostřednictvím úvěrového financování a podněcovat akceptování nadměrné výše dluhu ve vztahu k příjmům. Rizikovým scénářem pro budoucí období byla situace, kdy by značná část domácností začala považovat současnou dynamiku příjmů za permanentní a podléhala by iluzi snadného splácení rostoucích dluhů. A stejně tak předpoklad, že ceny bydlení již v budoucnosti jen porostou. Ještě v posledním čtvrtletí roku 2019 pokračovaly realizované ceny nemovitostí ve svižném meziročním růstu poblíž 9 %. V důsledku tohoto vývoje se již tak nízká cenová dostupnost bydlení i přes robustní růst příjmů dále mírně zhoršila. Mírně se zvýšilo i nadhodnocení cen bytů, které se podle odhadů ČNB ke konci roku 2019 pohybovalo v rozmezí 15–25 %. Dostupná neoficiální data za první měsíce roku 2020 naznačují, že pandemie realizované ceny prozatím významněji neovlivnila, byť v Praze dubnové a květnové statistiky naznačují zastavení cenového růstu či dokonce mírné meziměsíční poklesy. Budoucí odhad cen bydlení je zatížen značnými nejistotami. Vzhledem k nepříznivému vývoji v reálné ekonomice však vzniká potenciál pro jejich pokles v příštích čtvrtletích. K nárůstu cen došlo v loňském roce i u komerčních nemovitostí. I zde existuje potenciál k poklesu cen, obzvláště v segmentech zasažených pandemií.

### **Na vývoj rizik spojených s úvěrovým financováním bydlení reaguje ČNB změnami nástrojů makrobezpečnostní politiky**

Od roku 2015 využívá ČNB k omezení rizik spojených s úvěrovým financováním bydlení sadu pravidel formulovaných v Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí (dále „Doporučení“). Nejviditelnější částí těchto pravidel jsou limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI. V loňském roce platilo, že banky by neměly poskytovat tyto úvěry s LTV nad 90 % anebo překračovat u nově poskytnutých úvěrů s LTV 80–90 % podíl 15 % nové úvěrové produkce. Vedle toho od října 2018 doporučila ČNB poskytovatelům nepřekračovat u DTI úroveň devíti ročních příjmů a u DSTI úroveň 45 %. ČNB již léta usiluje o zákonnou pravomoc stanovovat horní hranice ukazatelů hypotečních úvěrů. V současné době probíhá diskuse o příslušné novele zákona v Parlamentu ČR.

**Objemy skutečně nových hypotečních úvěrů na bydlení až do prvního čtvrtletí letošního roku narůstaly**

Po silném nárůstu objemu úvěrů ve druhé polovině roku 2018, který souvisel s mediální kampaní doprovázející zavedení limitů příjmových ukazatelů DTI a DSTI, se objem skutečně nových úvěrů (bez refinancování a refixací) v první polovině roku 2019 přirozeně snížil. Za snížením tohoto objemu stála kromě přizpůsobení se stanoveným limitům DSTI a DTI skupina faktorů včetně efektu předzásobení před zavedením limitů, pokračujícího zhoršování dostupnosti bydlení vlivem růstu cen nemovitostí a nedostatečné nabídky nových bytů ve velkých městech. Ve druhé polovině loňského roku docházelo k postupnému ožívování trhu. V prvních čtyřech měsících letošního roku byl pak objem skutečně nových úvěrů na bydlení i hypotečních úvěrů ve srovnání se stejným obdobím v minulých letech rekordní. Lze nicméně předpokládat, že dopady koronavirové krize se v dalších měsících projeví a aktivita v segmentu úvěrů na bydlení se i v dalších měsících sníží. Roztáčení spirály mezi dluhovým financováním nemovitostí a optimistickým očekáváním ohledně jejich budoucího cenového růstu by se tak mělo zastavit.

**Doporučené limity LTV byly bankami převážně dodržovány**

Podíl úvěrů s LTV 80–90 %, pro který v loňském roce platil doporučený limit 15 % nové úvěrové produkce, se během celého roku 2019 pohyboval pod doporučovanou hranicí a v průměru dosahoval 11,6 %. Banky nadále poskytovaly část úvěrů nad hranicí individuálního limitu LTV 90 %, který by podle Doporučení neměl být u žádného úvěru překročen. Podíl těchto úvěrů na celkových úvěrech dosahoval za celý rok v průměru 2,8 % nové úvěrové produkce a v čase zůstával relativně konstantní. Poskytovatelé ve druhém pololetí 2019 ve větší míře zohledňovali při nastavení úrokových sazeb vyšší podstupovaných rizik. Jejich úroveň byla do úrokových sazeb promítnuta především u úvěrů s hodnotami LTV nad 80 %, pokud souběžně vykazovaly hodnoty ukazatelů DTI nad 9 nebo DSTI nad 45 %.

**Poskytovatelé plnili rovněž limity ukazatelů DTI a DSTI**

Zatímco v roce 2018 proces přizpůsobení limitům nebyl zdaleka úplný, v roce 2019 průměrný podíl úvěrů s DSTI nad 45 % a s DTI nad 9 klesl na 5,4 %, resp. 2,9 %. Banky tedy v souhrnu limity uvedených ukazatelů převážně dodržovaly nebo se v případě ukazatele DSTI pohybovaly jen velmi mírně nad doporučenými limity. Za základní kanál pro přizpůsobení se doporučeným limitům je možné v případě obou ukazatelů považovat omezení úvěrové nabídky pro klienty s vyšší velikostí dodatečného zadlužení a z něj rezultující dluhové služby.

**ČNB potvrdila nastavení limitu ukazatele LTV a zároveň zrušila limit ukazatele DSTI**

Rozhodnutím bankovní rady byla s platností od 1. dubna 2020 zmírněna doporučení pro posuzování nových hypoték. Limit LTV byl zvýšen na 90 % (z 80 %), což znamená, že žadatel může mít našetřeno méně finančních prostředků na pořízení bydlení. Od stejného data byl rozvolněn limit ukazatele DSTI na 50 % (ze 45 %), čímž se snížila nezbytná výše příjmu potřebná na obsluhu konkrétního dluhu. Z Doporučení ČNB vůči bankám byla vypuštěna povinnost posuzovat nové hypotéky podle ukazatele DTI. Vzhledem k tomu, že se naplňují očekávání výrazně nepříznivé změny tržních podmínek, se bankovní rada na červnovém jednání o otázkách finanční stability usnesla, že od letošního července bude zrušen rovněž doporučený limit ukazatele DSTI. Bankovní rada zároveň rozhodla, že v tuto chvíli není žádoucí měnit s ohledem na přetrvávající nadhodnocení cen bydlení současnou doporučenou výši limitu ukazatele LTV (90 % při možnosti uplatnit 5% výjimku). ČNB předpokládá, že poskytovatelé i jejich klienti si budou s ohledem na očekávané ekonomické dopady pandemie koronaviru dobře vědomi rizik a budou se chovat vysoce konzervativně. Poskytovatele úvěrů však nadále upozorňuje, že nad určitými hranicemi ukazatelů DTI (8násobek ročního čistého příjmu) a DSTI (40 %) lze úvěry s ohledem na závěry analýz a zátěžových testů zpravidla považovat za velmi rizikové. Poskytovatelé by proto měli takové úvěry poskytovat s vysokou obezřetností, a to klientům, u nichž lze předpokládat vysokou pravděpodobnost bezproblémového splácení.

Další podrobné analýzy rizik pro finanční stabilitu a informace o nastavení makroobezřetnostní politiky zveřejní ČNB v prosinci letošního roku v pravidelném dokumentu *Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2020*, který bude podkladem pro podzimní jednání bankovní rady o otázkách finanční stability.