
Nemovitostní trh – pohled ČNB

Vojtěch Benda
člen bankovní rady

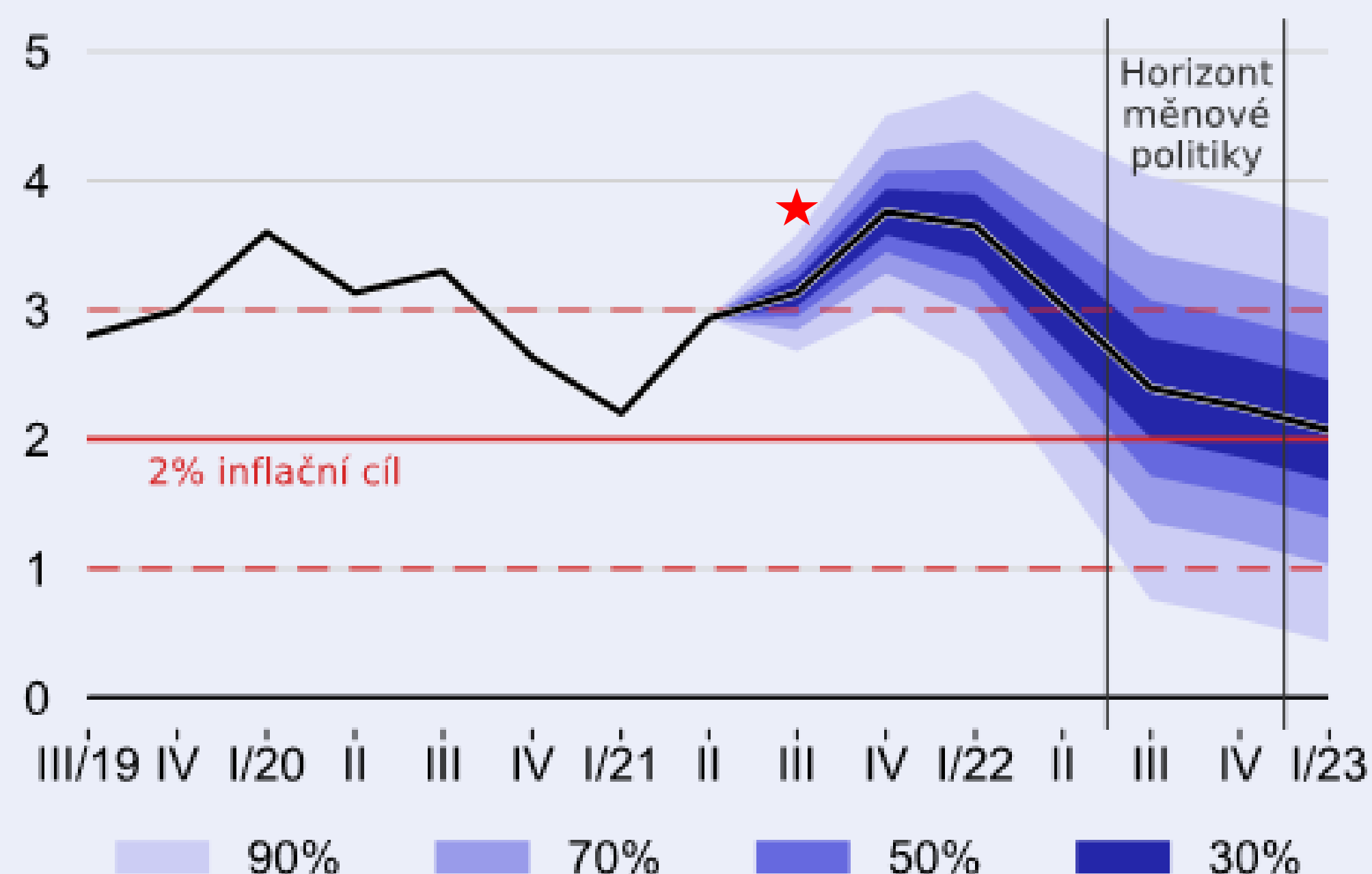
Investiční seminář České spořitelny
Mlýnec - Novotného lávka
Praha, 21.9. 2021



Makroekonomické pozadí: růst ekonomiky, zvýšená inflace

Inflace zpočátku vzroste výrazně nad horní hranici tolerančního pásma, na horizontu měnové politiky klesne do blízkosti 2 %

celková inflace, meziročně v %, barevně intervaly spolehlivosti



Horizont měnové politiky je vzdálený 12 až 18 měsíců v budoucnosti, jedná se o období, ve kterém má současné rozhodnutí bankovní rady největší vliv na vývoj inflace.

Po loňském propadu se domácí ekonomika letos vrátí k růstu, ten v příštím roce ještě mírně zrychlí

meziroční změny v % (není-li uvedeno jinak), v závorkách změny oproti minulé prognóze v p. b.

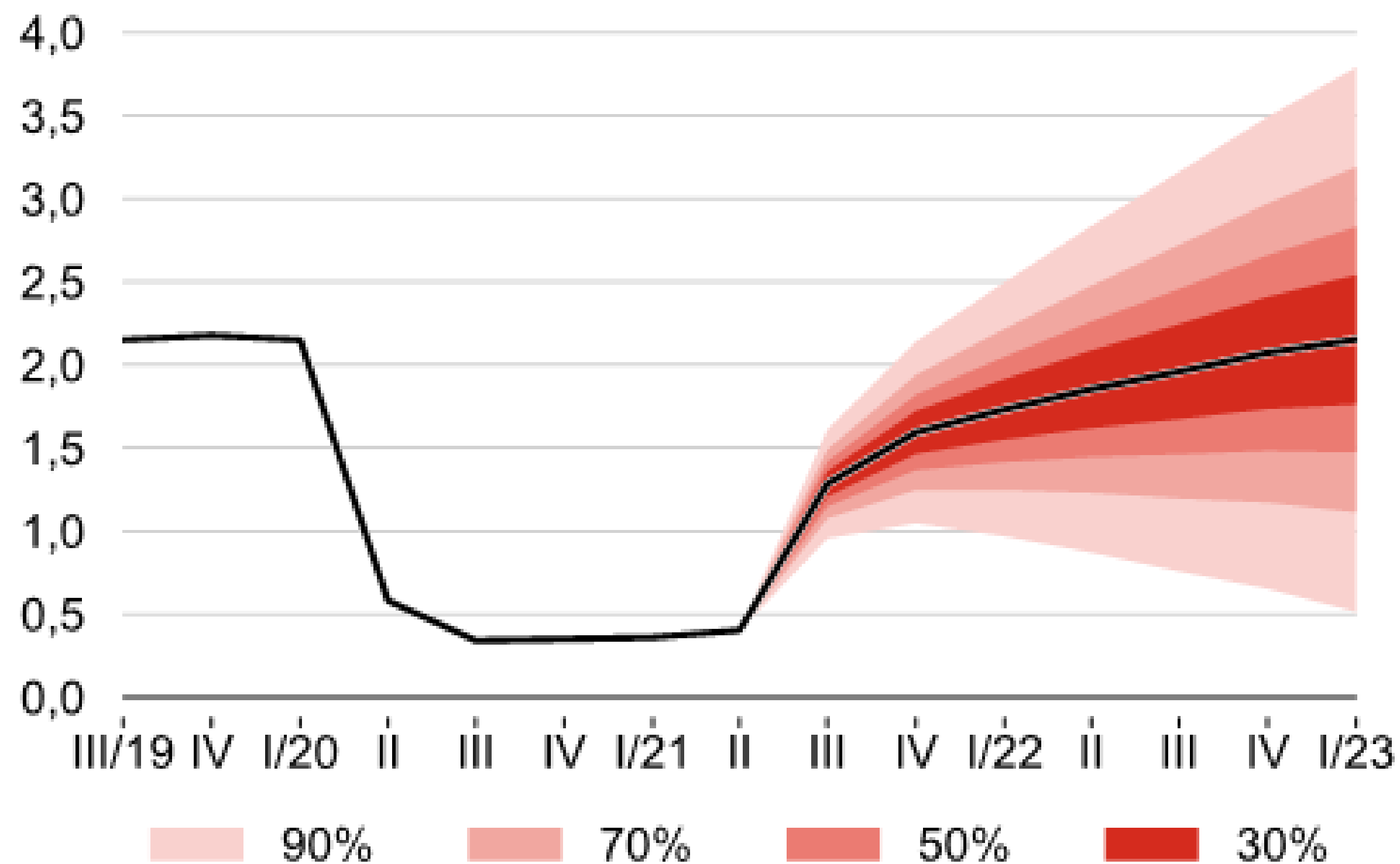
	2021	2022	2023
Celková inflace (%)	3,0 (0,3)	2,8 (0,4)	2,1 -
HDP	3,5 (2,3)	4,1 (-0,1)	3,0 -
Průměrná nominální mzda	5,4 (0,6)	4,2 (0,5)	4,6 -
Úr. sazba 3M PRIBOR (v %)	0,9 (0,2)	1,9 (0,3)	2,2 -
Měnový kurz (CZK/EUR)	25,6 (-0,1)	24,5 (-0,6)	24,2 -

Zeleně je vyznačen posun prognózy k vyšším hodnotám, resp. slabšímu kurzu koruny ve srovnání s minulou prognózou. Červený štítek označuje posun opačným směrem.

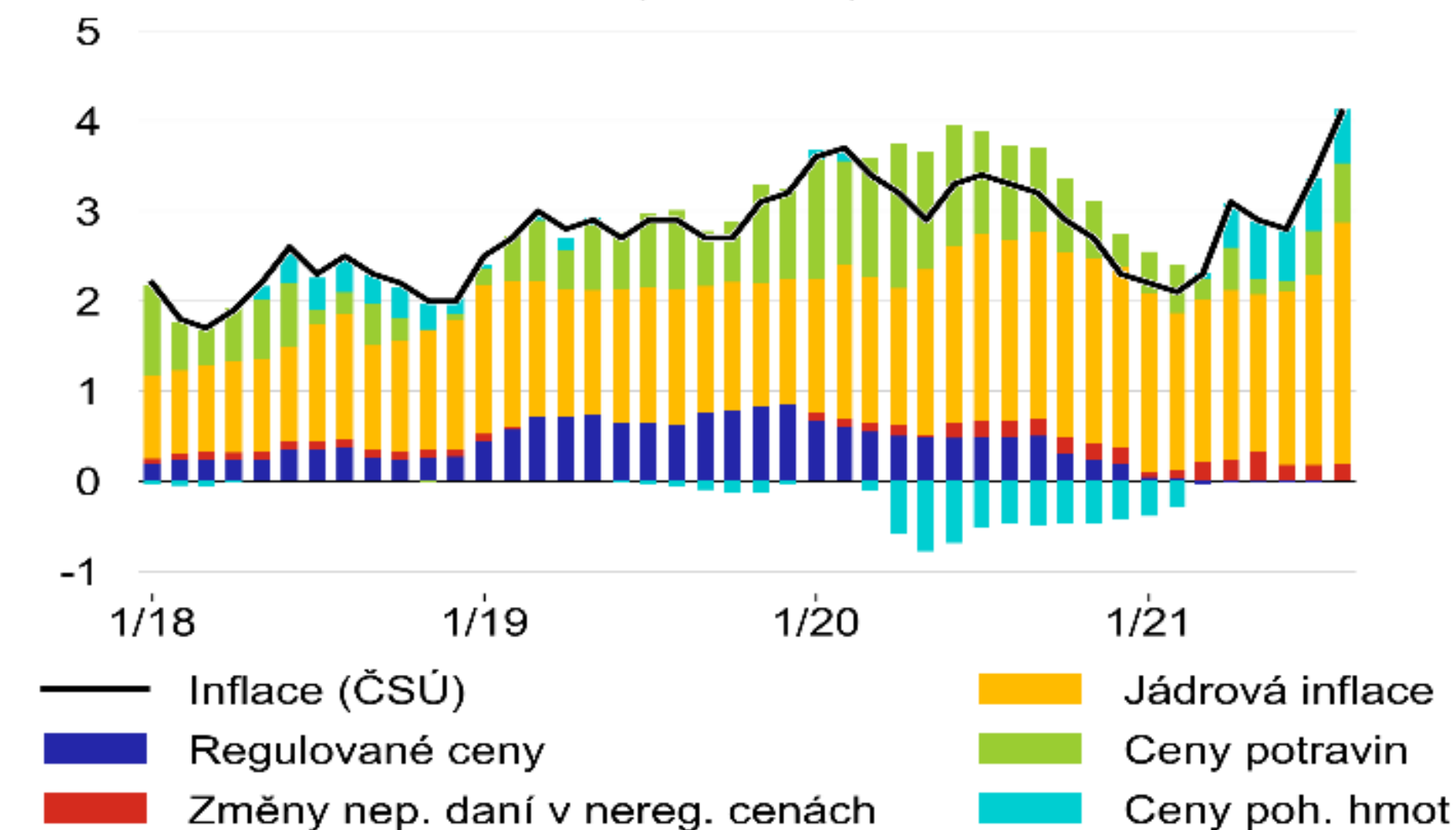
Makroekonomické pozadí: potřeba růstu úrokových sazeb

Růst úrokových sazeb od poloviny roku odráží potřebu reagovat na silné cenové tlaky

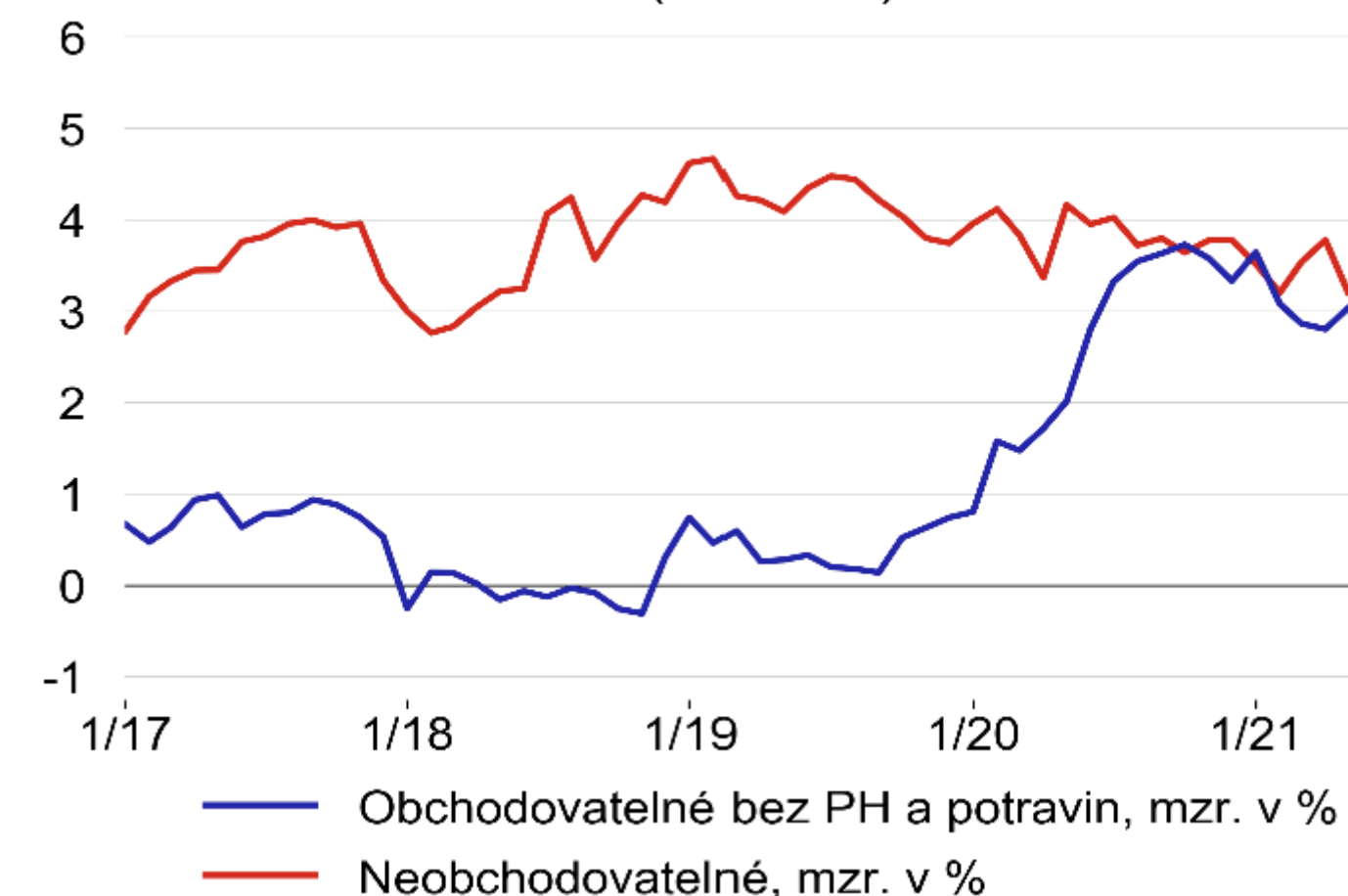
3M PRIBOR v %, interval spolehlivosti



Struktura inflace (mzr. v %)



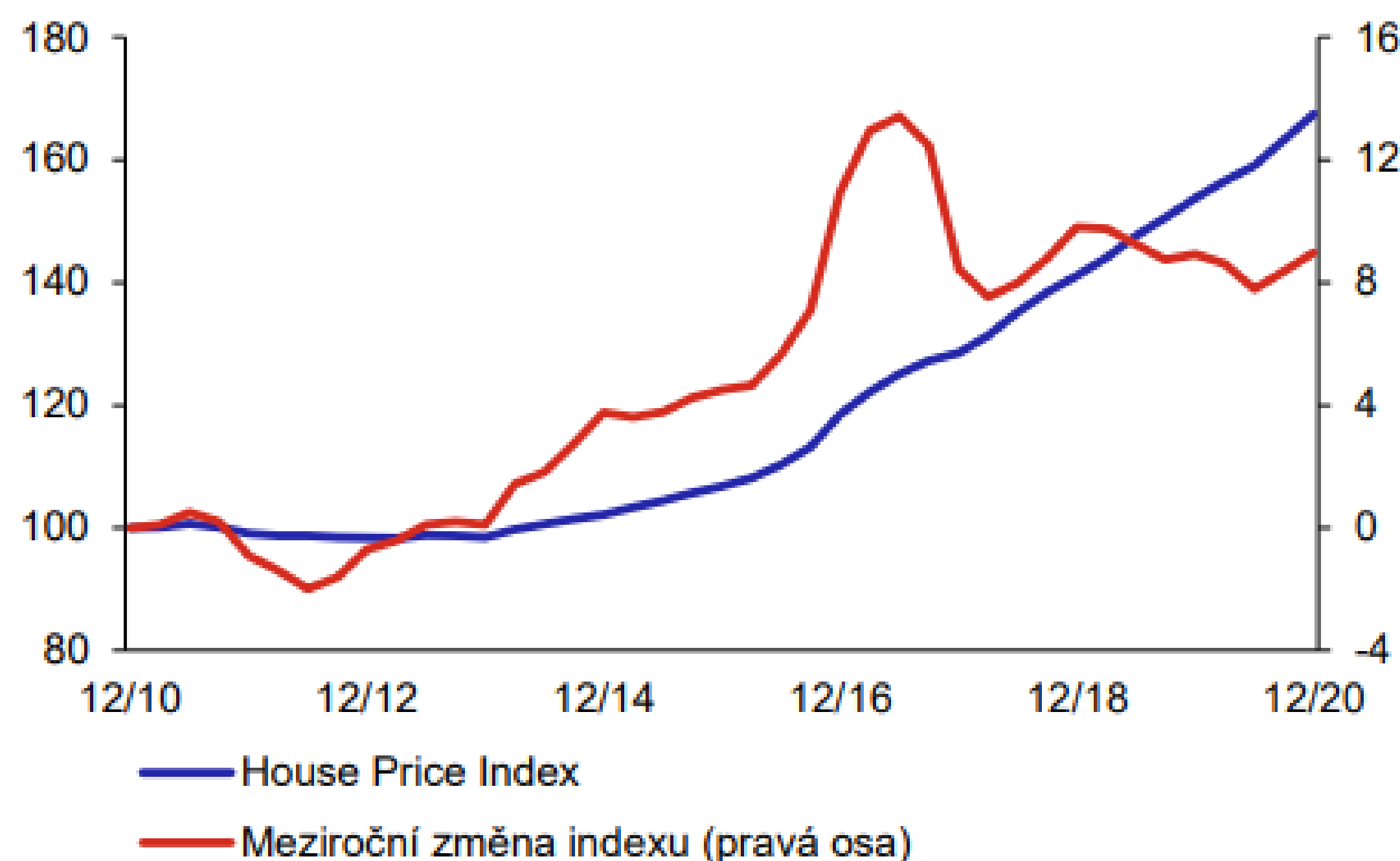
Ceny obchodovatelných a neobchodovatelných statků (mzr. v %)



Silný růst cen rezidenčních nemovitostí pandemie nepřerušila

Realizované ceny rezidenčních nemovitostí

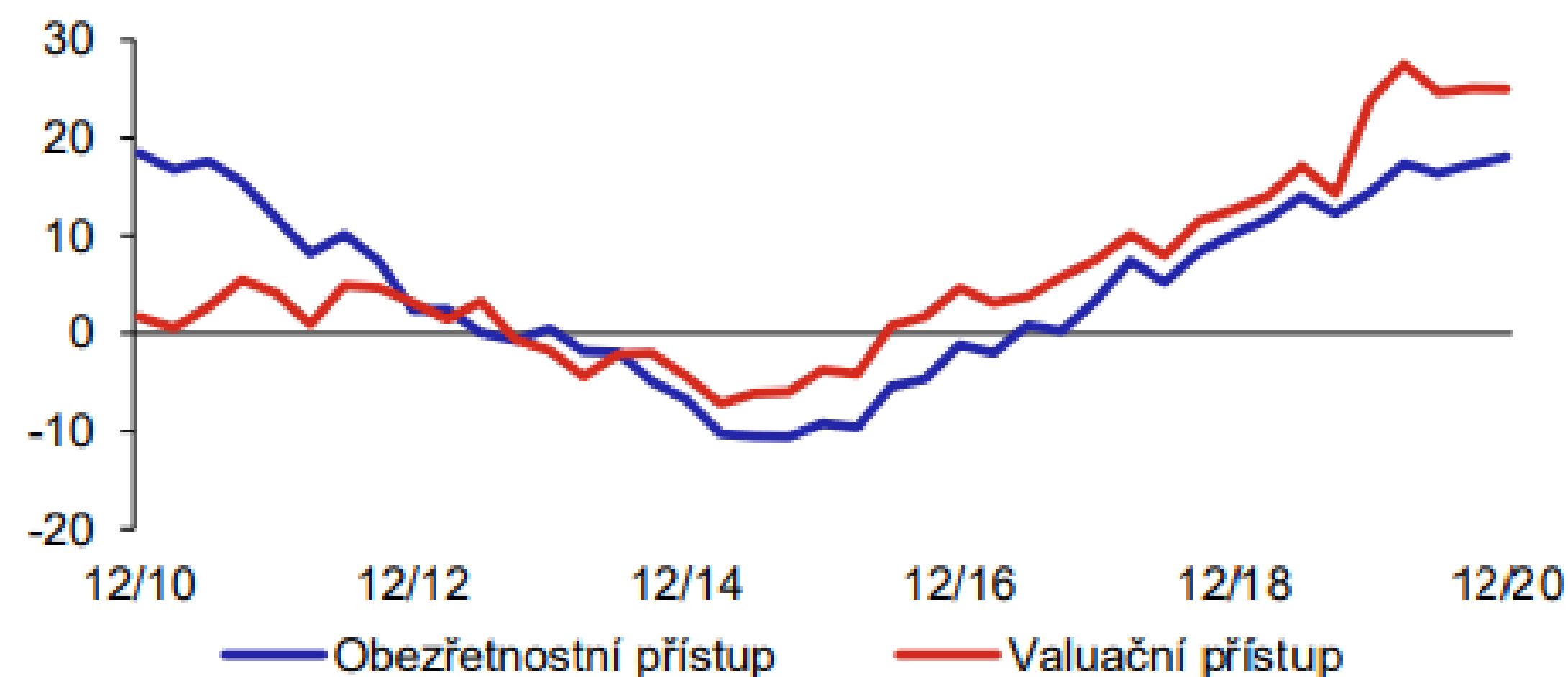
(2015 = 100; pravá osa: v %)



Zdroj: ČSÚ

Odhadované nadhodnocení cen bytů

(v %)



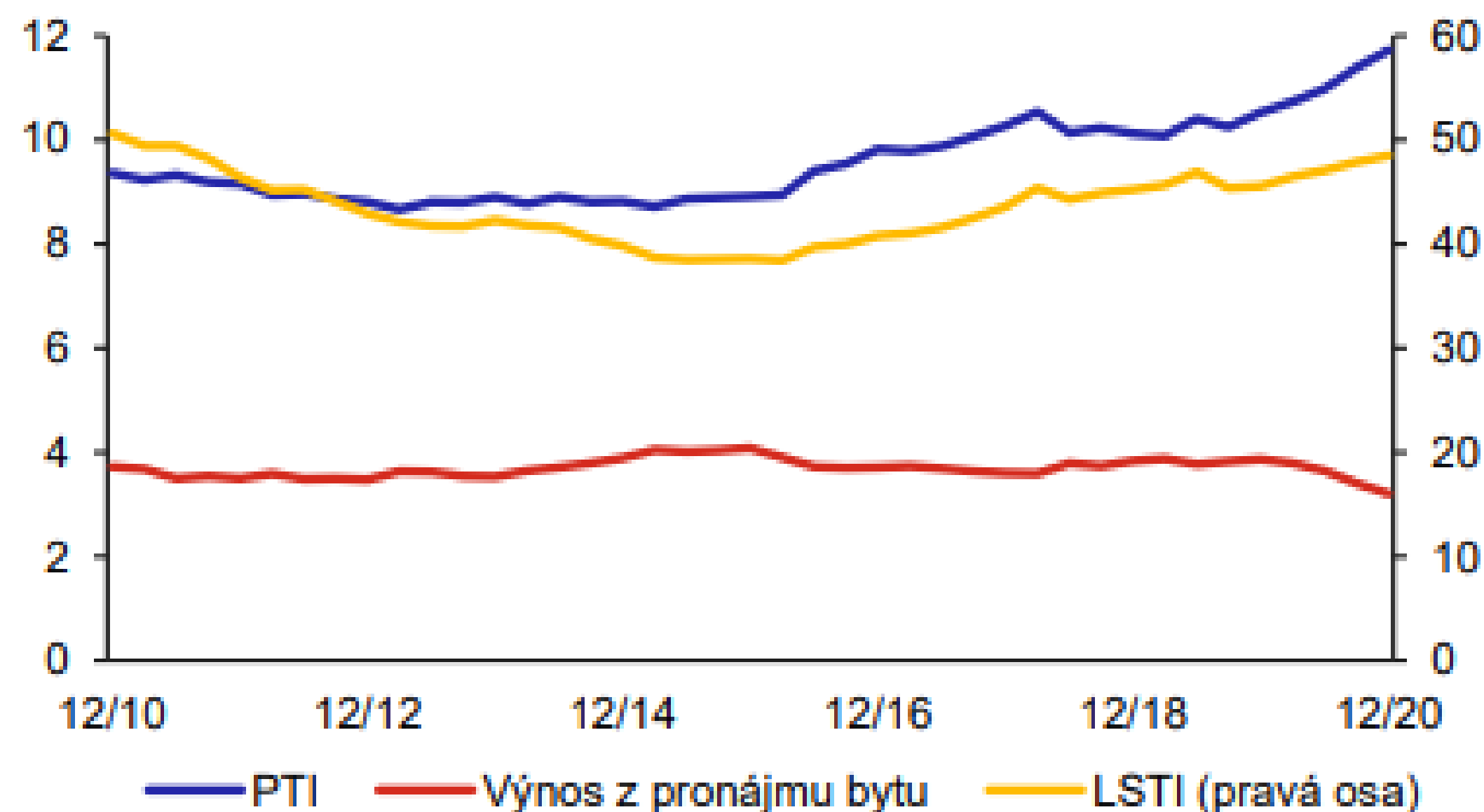
Zdroj: ČNB

Poznámka: Metodika používaných ukazatelů je představena v článku Plašil, M., Andrlé, M. (2019): [Hodnocení udržitelnosti cen rezidenčních nemovitostí](#), tematický článek o finanční stabilitě 1/2019, ČNB. Aktuální výše nadhodnocení vychází z prognózy publikované ve [Zprávě o měnové politice – jaro 2021](#).

Klíč je v nabídce rezidenčních nemovitostí

Vybrané ukazatele cenové dostupnosti koupě bytu

(PTI v letech; výnosy v %; pravá osa: v %)

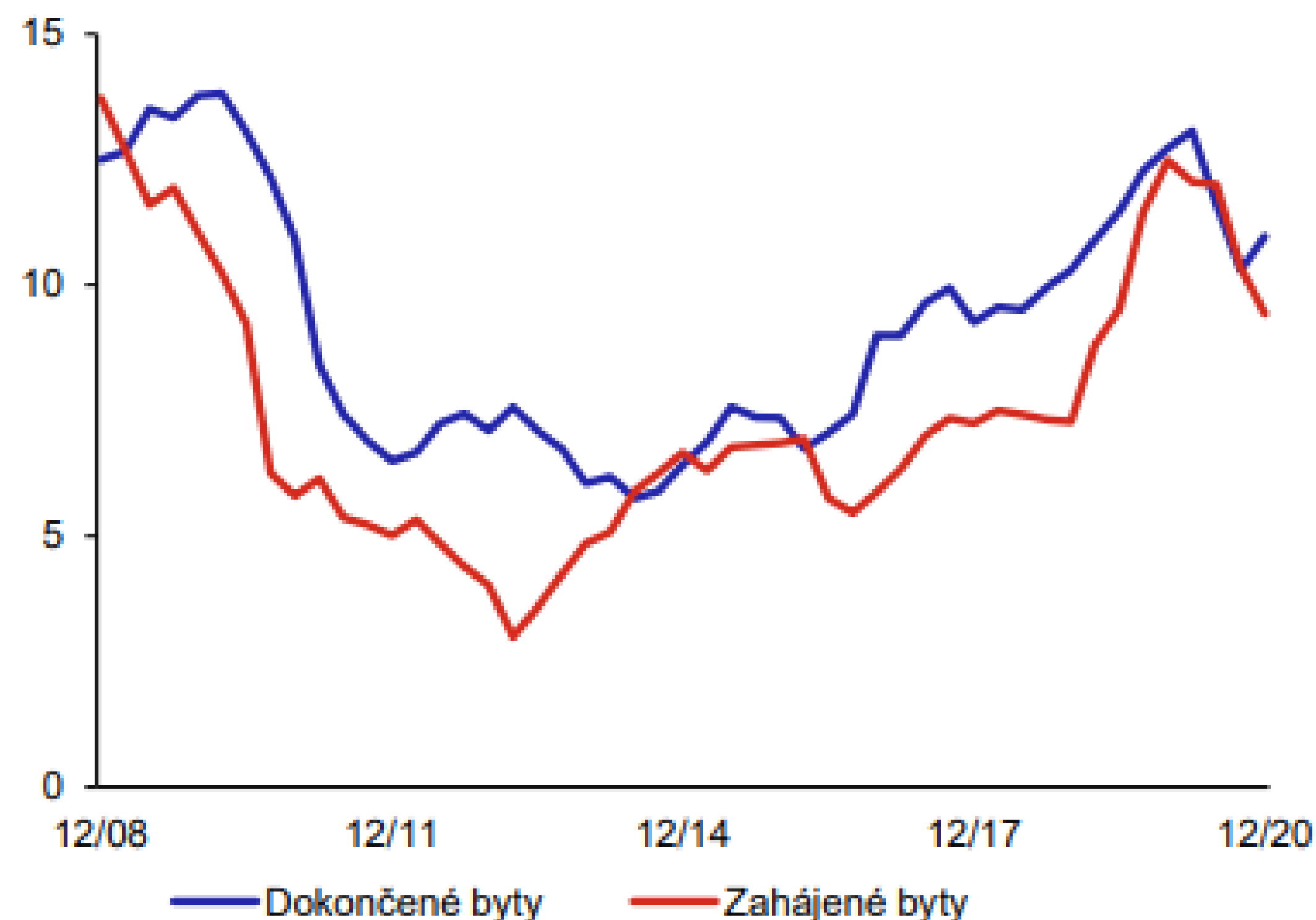


Zdroj: ČSÚ, ČNB, IRI, Společnost pro cenové mapy ČR, s.r.o.

Poznámka: PTI značí ukazatel ceny bytu k příjmům („price-to-income“), ukazatel LSTI vyjadřuje velikost měsíční splátky dluhu vzhledem k příjmům („loan service-to-income“). Cena bytu je stanovena jako průměrná cena bytu o rozloze 68 m². Příjem je definován jako klouzavý roční úhm průměrné hrubé mzdy. Pro výpočet výše dluhové služby je uvažován úvěr na bydlení s parametrem LTV 80 % a dobou splatnosti 25 let.

Počet dokončených a zahájených bytů

(roční klouzavé úhrny v tis. bytů; bytové domy)

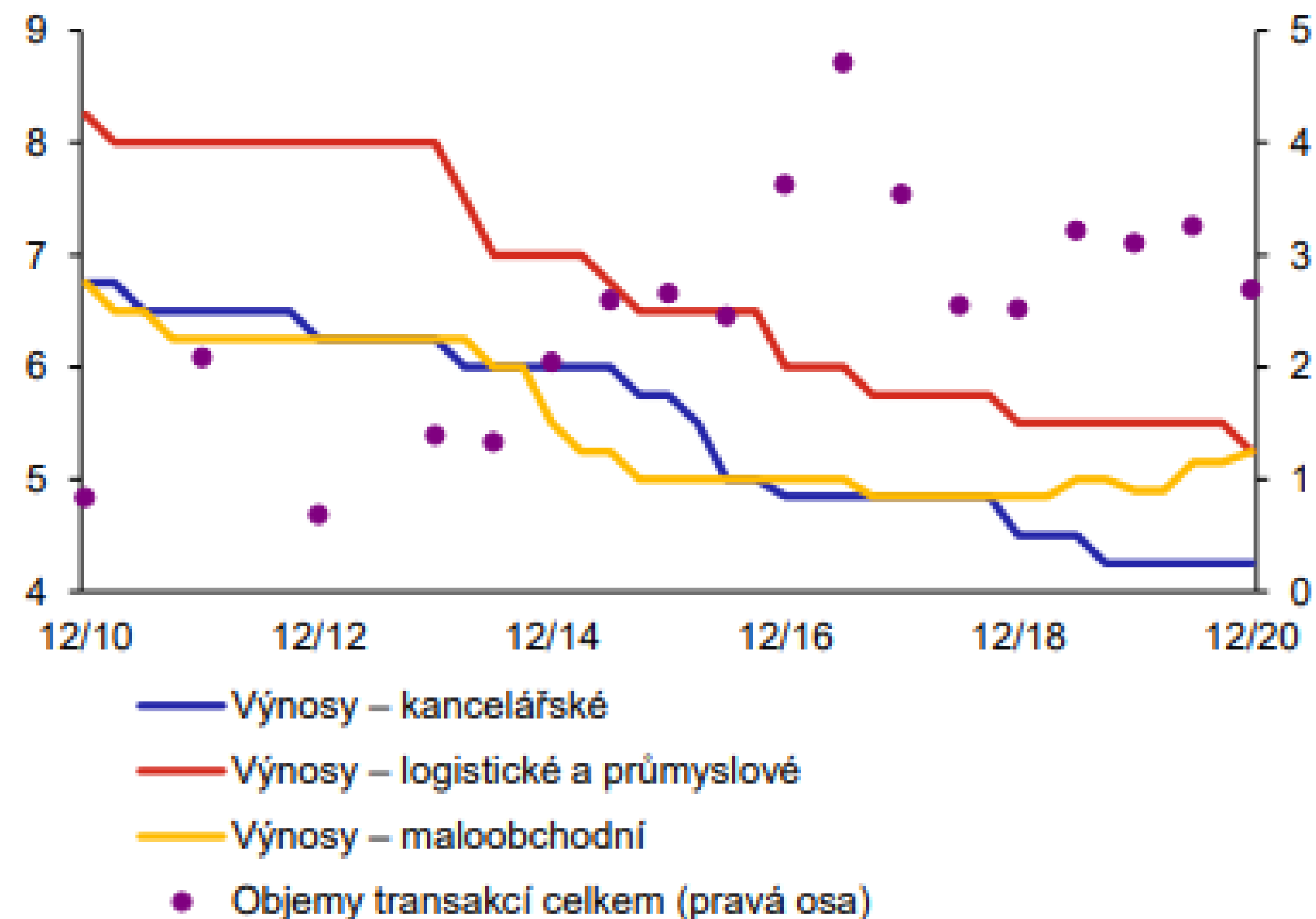


Zdroj: ČSÚ

Trend poklesu výnosů komerčních nemovitostí započal již před pandemií

Požadované výnosy z komerčních nemovitostí a objemy uskutečněných transakcí

(v %; pravá osa: v mld. EUR)

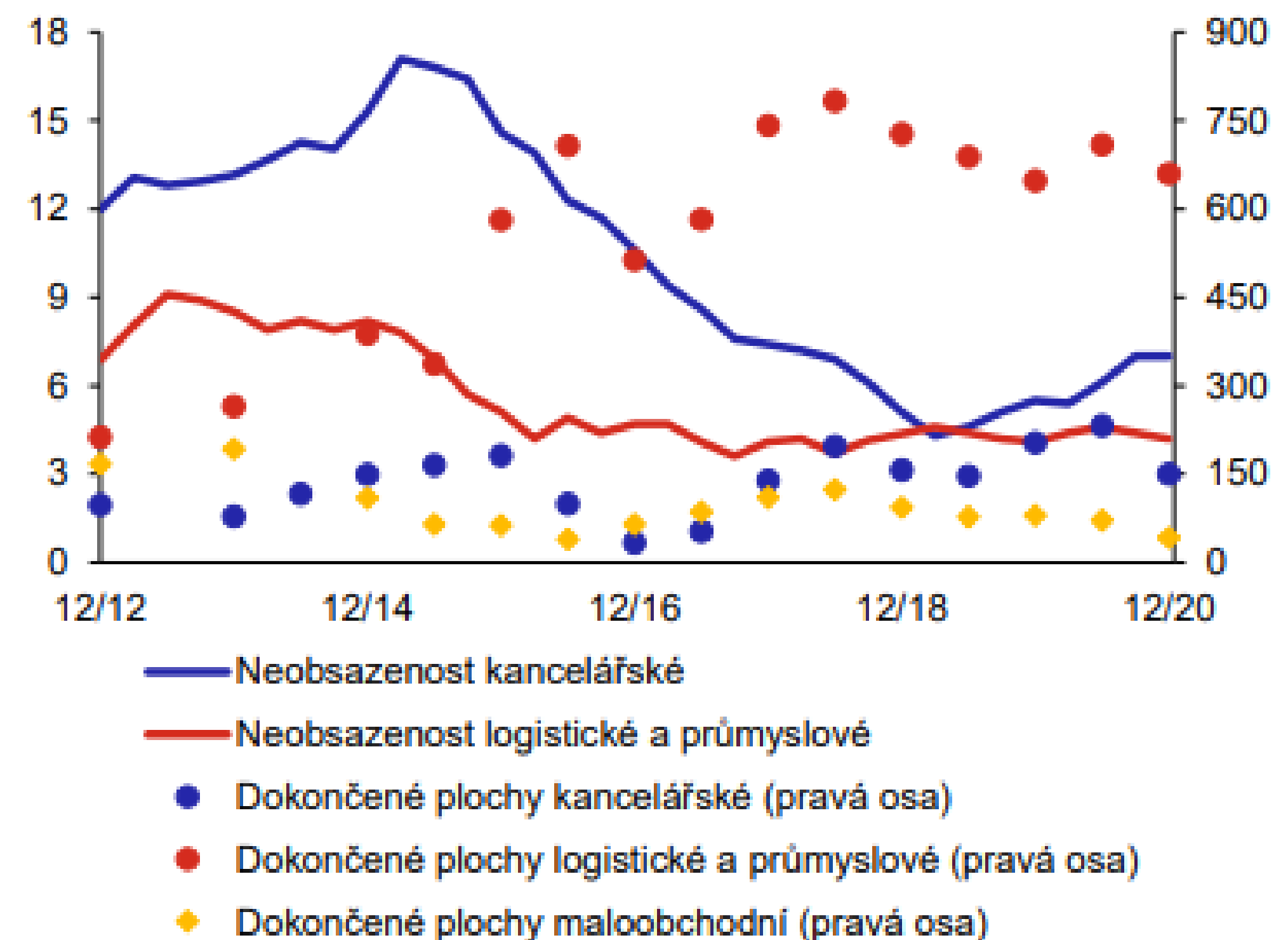


Zdroj: Jones Lang LaSalle

Poznámka: Jedná se o výnos požadovaný investory v prémiovém segmentu komerčních nemovitostí. Objemy transakcí jsou do roku 2013 vykazovány v roční frekvenci, od roku 2014 jsou k dispozici roční klouzavé úhrny v pololetní frekvenci.

Míra neobsazenosti a dokončené plochy komerčních nemovitostí

(neobsazenost v %; pravá osa: plocha v tisících m²)



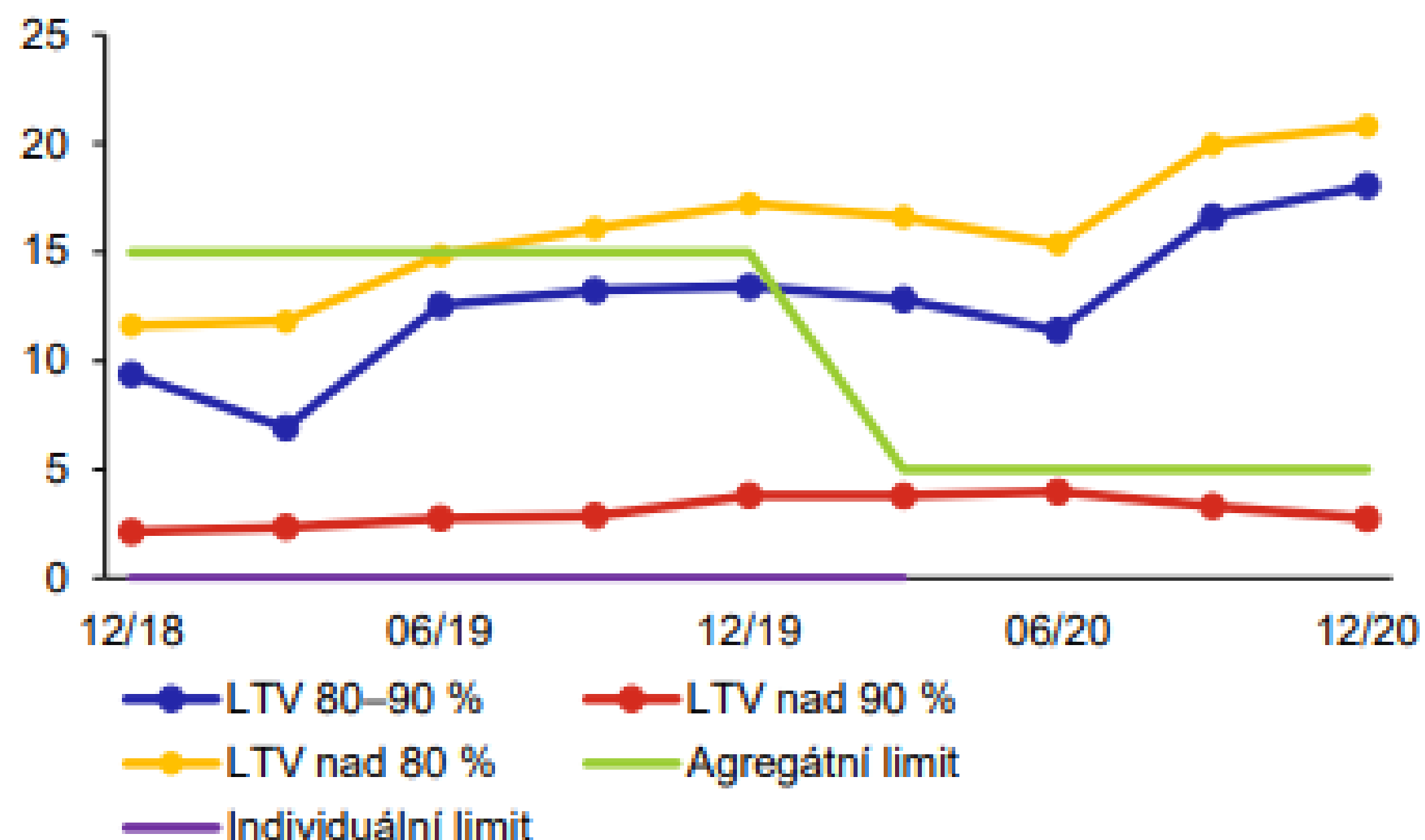
Zdroj: Jones Lang LaSalle

Poznámka: Údaje o objemech dokončených ploch jsou do roku 2013 v roční frekvenci, poté jsou k dispozici klouzavé roční úhrny v pololetní frekvenci.

Nástroje pro zmírnění rizika na hypotéčním trhu: LTV

Plnění doporučených limitů LTV

(podíl úvěrů na referenčním objemu v %)

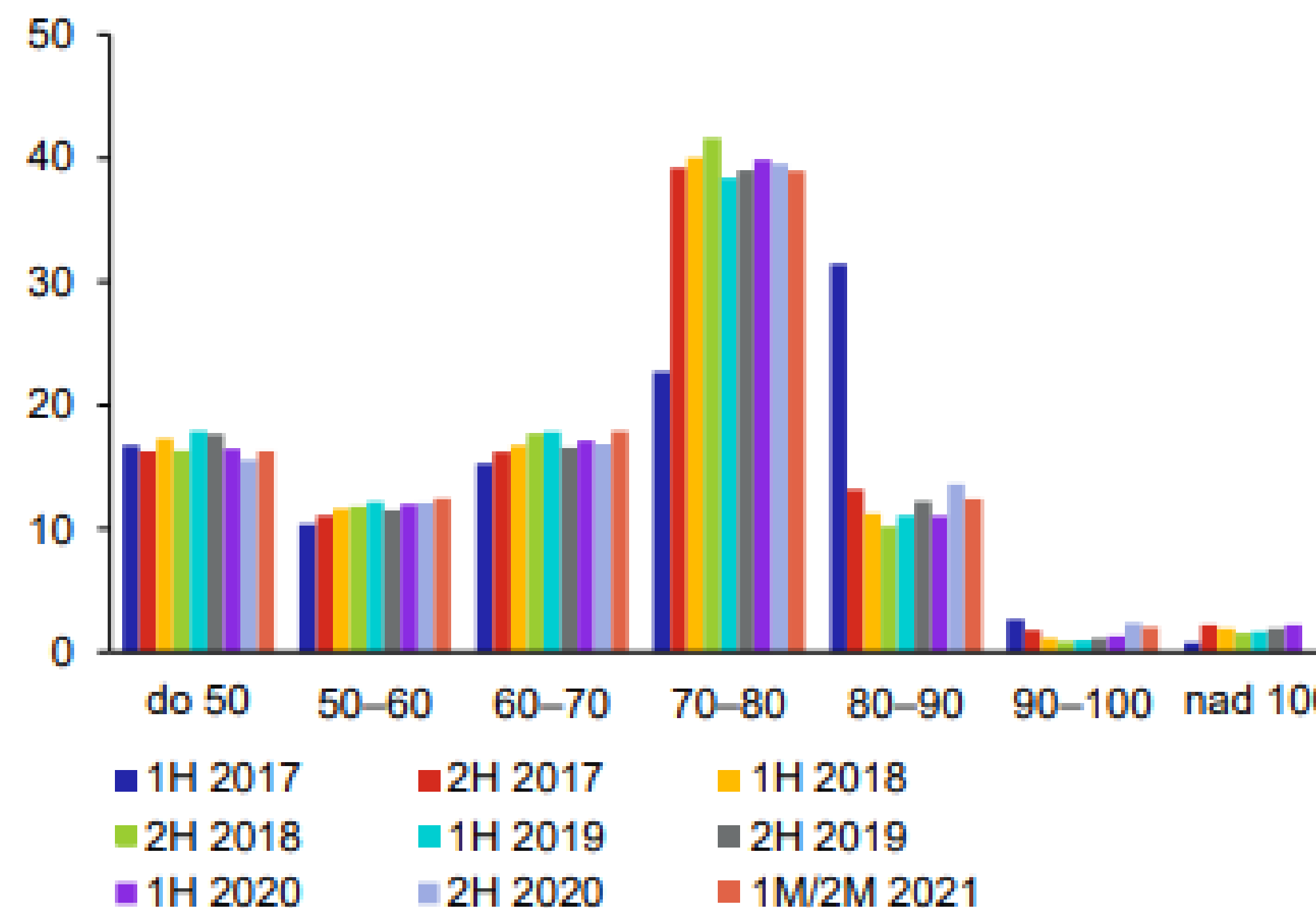


Zdroj: ČNB

Poznámka: Od 1. dubna 2020 platí limit 90 % LTV s objemovou výjimkou ve výši 5 % referenčního objemu. Hodnoty pro řady LTV 80–90 % a LTV nad 80 % jsou od stejného data uvedeny čistě informativně. Individuální limit platil do konce 1Q 2020, do kdy bylo doporučeno, aby nebyly poskytovány žádné úvěry na bydlení s LTV nad 90 %. Referenčním objemem se rozumí referenční objem platný v daném čtvrtletí.

Rozdělení nových úvěrů podle LTV

(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %; osa x: LTV v %)



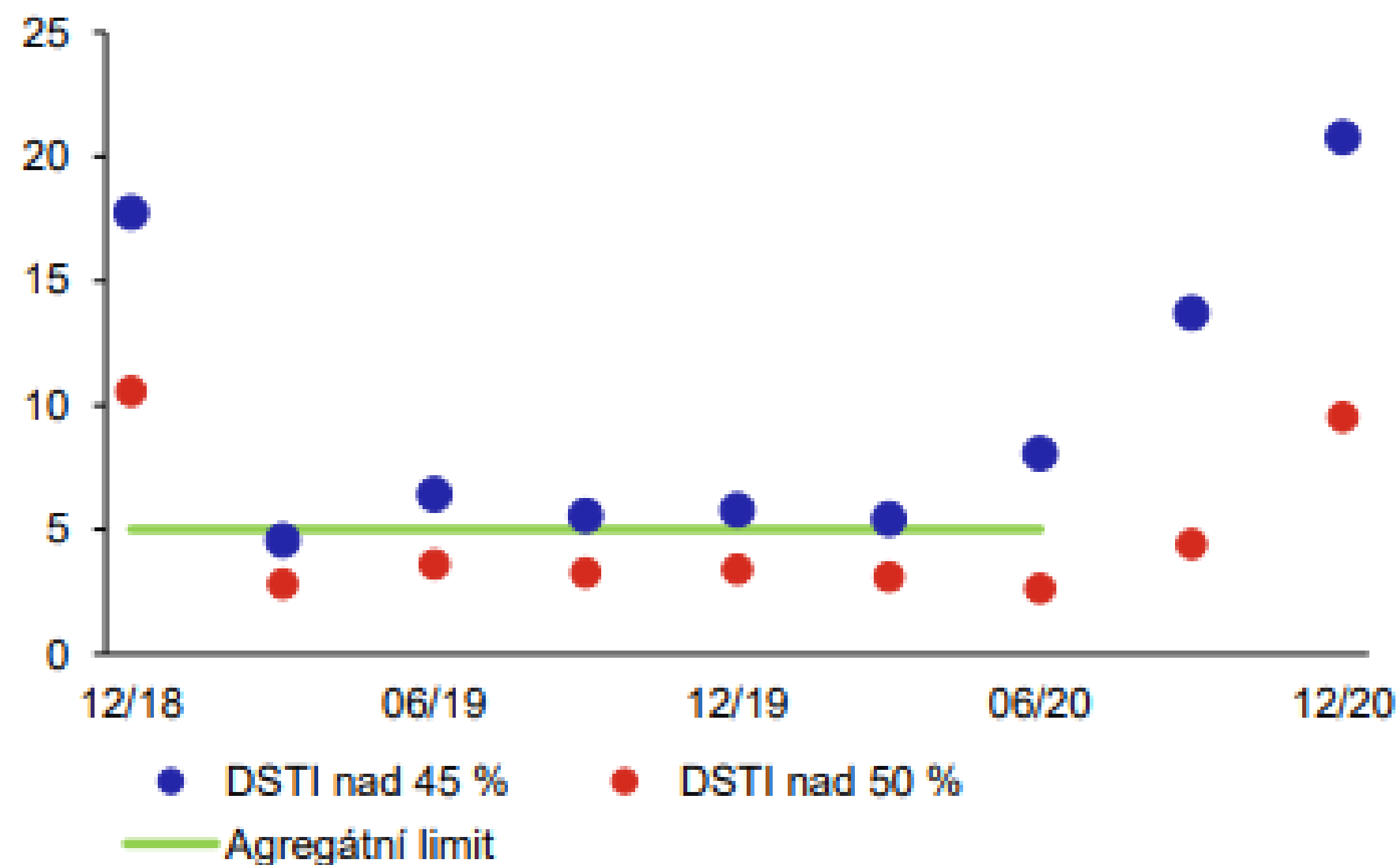
Zdroj: ČNB

Poznámka: Interval uzavřen zprava.

Nástroje pro zmírnění rizika na hypotéčním trhu: DSTI + DTI

Plnění doporučených limitů DSTI

(podíl úvěrů na referenčním objemu v %)

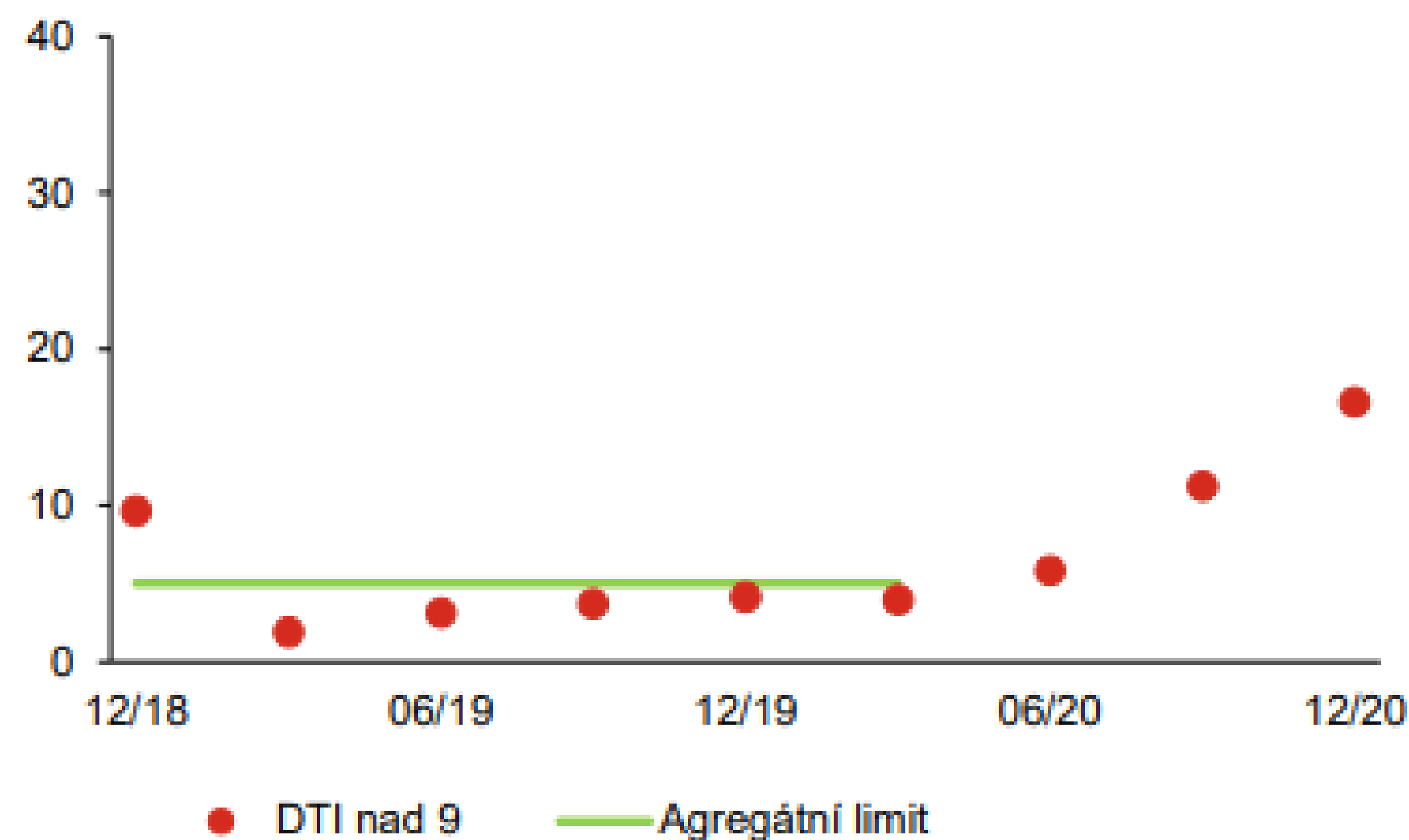


Zdroj: ČNB

Poznámka: Referenčním objemem se rozumí referenční objem platný v daném čtvrtletí.

Plnění doporučených limitů DTI

(podíl úvěrů na referenčním objemu v %)



Zdroj: ČNB

Poznámka: Referenčním objemem se rozumí referenční objem platný v daném čtvrtletí.

Děkuji za pozornost

Vojtěch Benda
člen bankovní rady ČNB
vojtech.benda@cnb.cz

www.cnb.cz

