

Zadluženost domácností spojená s úvěry na bydlení a úvěry na spotřebu

Jan Frait, ředitel sekce finanční stability

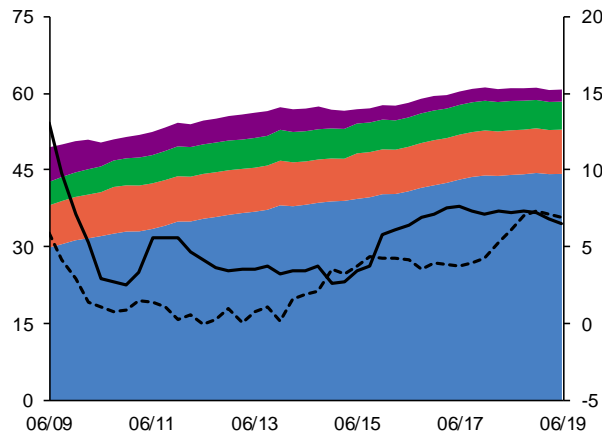
Setkání představitelů ČNB s Rozpočtovým výborem
Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR

Praha 11. 12. 2019

- **Relativní zadluženost** v současnosti u domácností stagnuje, u nefinančních podniků se zvyšuje.

Ukazatele zadluženosti a příjmů domácností

(v %; pravá osa: meziroční růst v %)



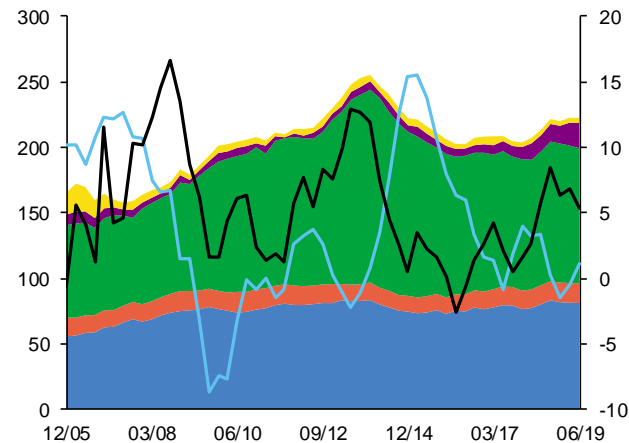
- Nebankovní úvěry / HDD
- Ostatní bankovní úvěry / HDD
- Úvěry na spotřebu / HDD
- Úvěry na bydlení / HDD
- Meziroční tempo růstu úvěrů celkem (pravá osa)
- - - Meziroční tempo růstu nominálního HDD (pravá osa)

Pramen: ČNB, ČSÚ

Pozn.: Nebankovní úvěry představují úvěry poskytnuté ostatními finančními institucemi. HDD značí hrubý disponibilní důchod. Sektor domácností zahrnuje rovněž údaje za neziskové instituce sloužící domácnostem.

Struktura věřitelů a dynamika zadluženosti a zisku nefinančních podniků

(v %; pravá osa: meziroční růst v %)



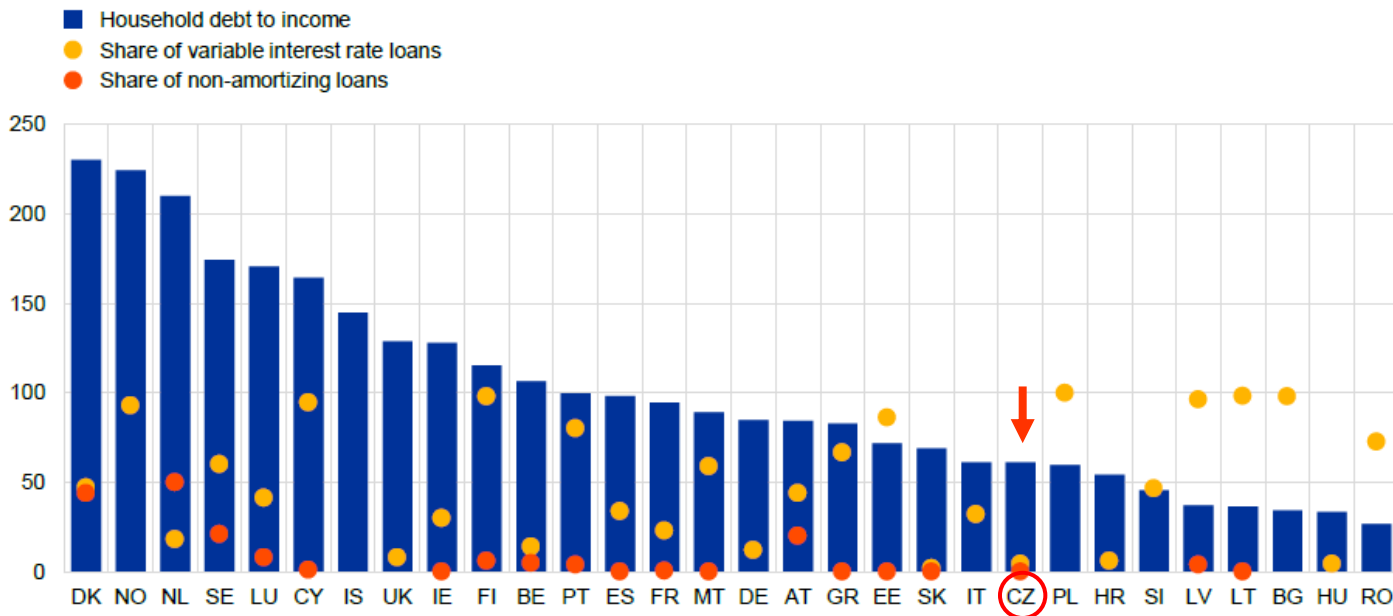
- Dluh vůči ostatním subjektům / HPP
- Dluh vůči ostatním finančním institucím / HPP
- Mezipodnikový dluh / HPP
- Dluh leasingové povahy / HPP
- Dluh vůči bankám / HPP
- Meziroční tempo růstu nominálního HPP (pravá osa)
- Meziroční tempo růstu dluhu (pravá osa)

Pramen: ČNB, ČSÚ

Pozn.: Dluh se skládá z přijatých úvěrů a emitovaných dluhových CP. HPP označuje hrubý provozní přebytek.

- ČR patří mezi země s relativně **nízkým zadlužením domácností**: dluhy domácností u finančních institucí dosahují 60 % jejich hrubých disponibilních příjmů.

Dluhy domácností jako procento jejich hrubých disponibilních příjmů (v %)

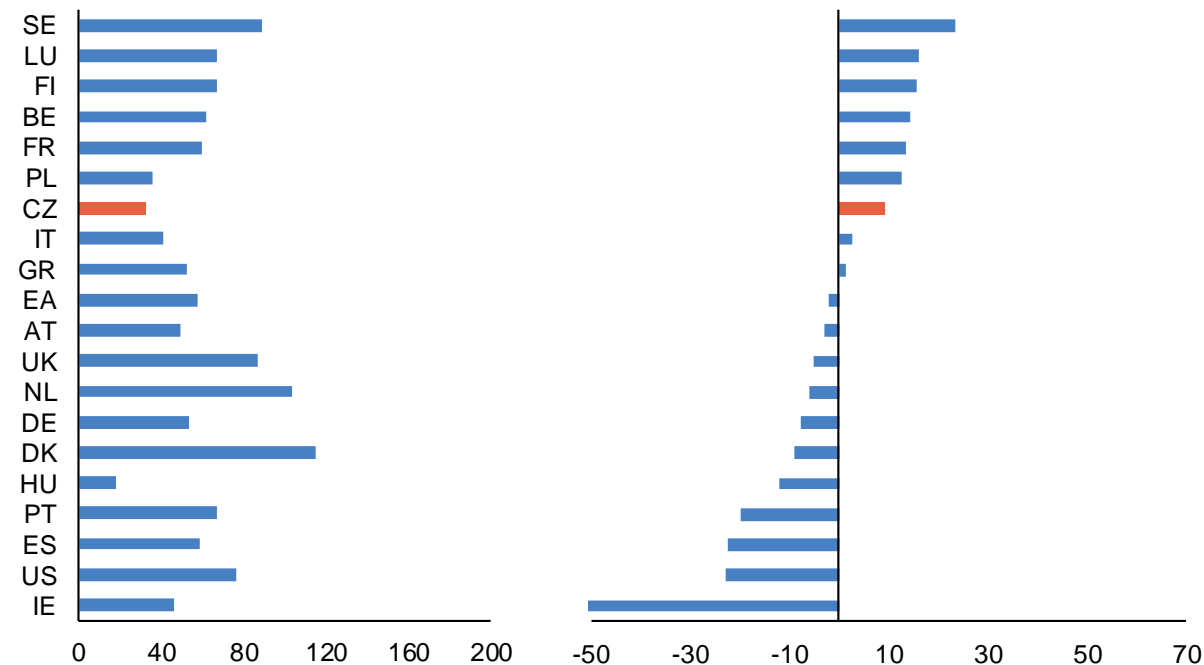


Pramen: ESRB

- ČR patří mezi země s **relativně vyšším nárůstem zadlužení domácností** po roce 2007.

Zadluženost sektoru domácností ve vybraných zemích

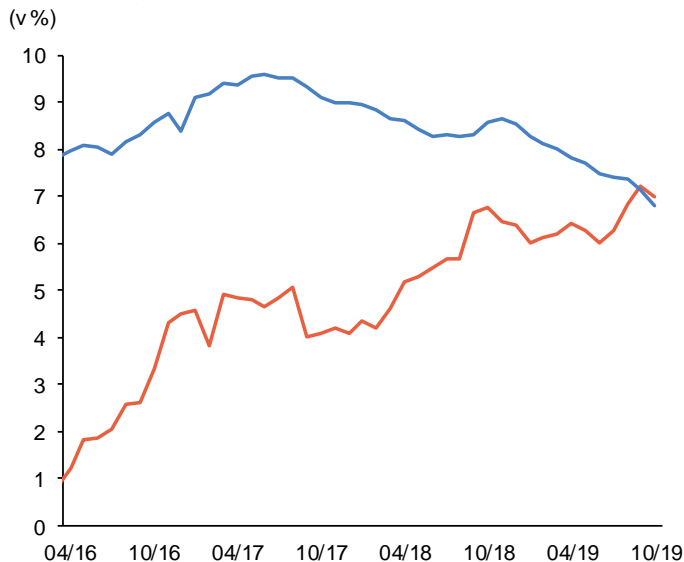
(levý panel: výše dluhu k 31. 12. 2018 v % HDP; pravý panel: změna zadluženosti mezi roky 2007 a 2018 v p. b.)



Pramen: BIS

- **Tempo růstu úvěrů na bydlení** je stále relativně vysoké.
- **Podíl úvěrů spojených s bydlením domácností** na úvěrech soukromému nefinančnímu sektoru se pozvolna **přibližuje 50 %**.

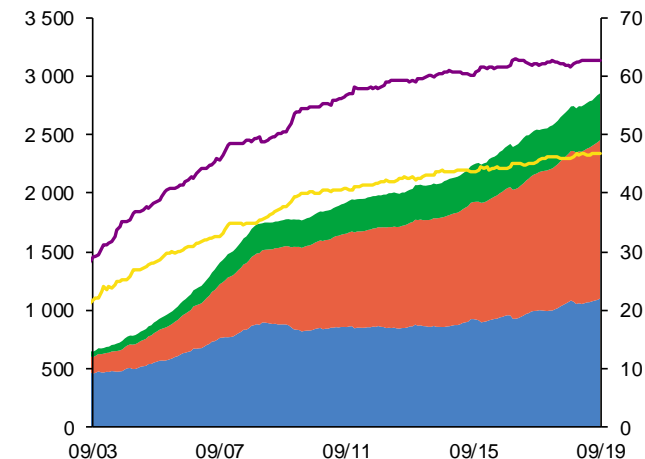
Meziroční dynamika růstu úvěrů obyvatelstvu



— Úvěry na spotřebu — Úvěry na bydlení

Koncentrace bankovních úvěrů v oblasti nemovitostí

(v mld. CZK; pravá osa: v %)

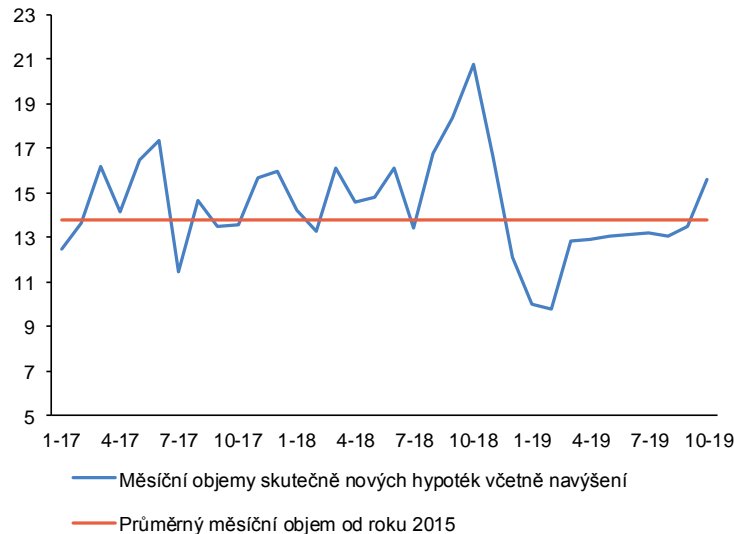


- Nefinanční podniky – činnosti v oblasti nemovitostí
- Domácnosti – obyvatelstvo na bydlení + SVJ
- Ostatní bank. úvěry soukr. nefinančnímu sektoru
- Koncentrace do nemovitostí celkem (pravá osa)
- Koncentr. do úvěrů dom. - obyv. na bydlení + SVJ (pravá osa)

- Po výkyvech v 2. pololetí 2018 a 1. čtvrtletí 2019 **se objemy poskytovaných nových hypotečních úvěrů stabilizovaly.**
- Říjnový objem skutečně nových hypotečních úvěrů byl poměrně vysoký.

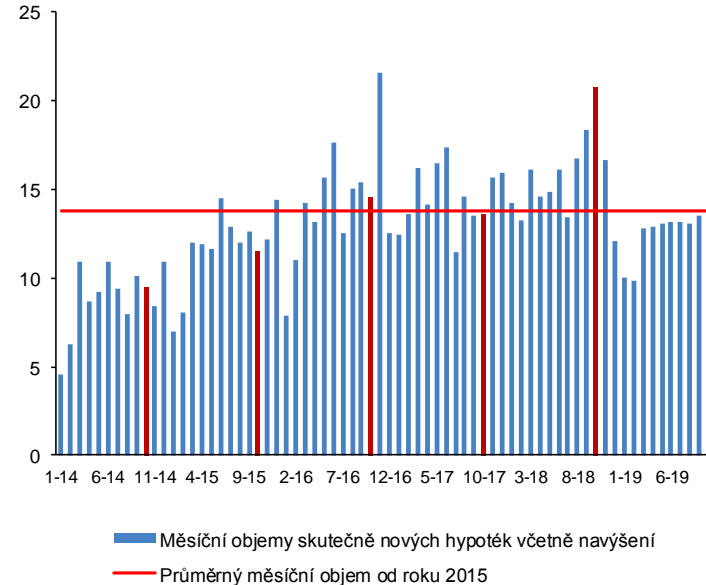
Měsíční objemy skutečně nových hypoték včetně navýšení

(mld. Kč, od roku 2017)



Měsíční objemy skutečně nových hypoték včetně navýšení

(mld. Kč, od roku 2014)



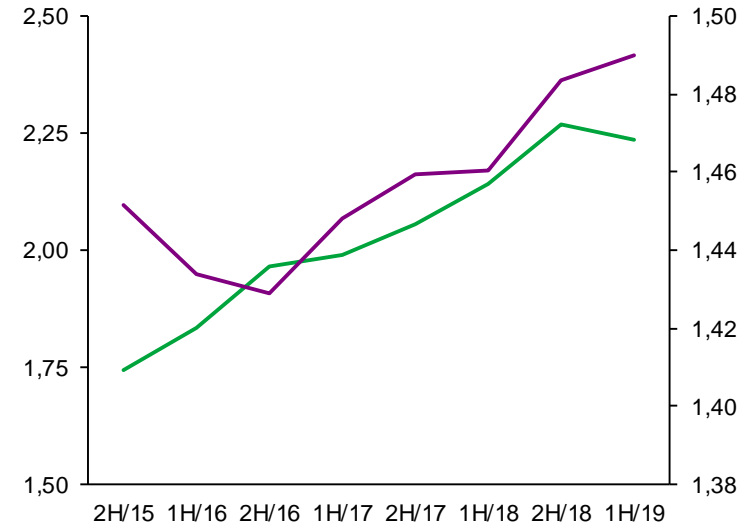
Pramen: ČNB

Pramen: ČNB

- Zastavil se růst průměrné výše jednotlivých hypotečních úvěrů.
- Pokračovala tendence k nárůstu průměrné délky fixace úvěrů.

Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru a počtu deklarovaných příjmů podle Šetření

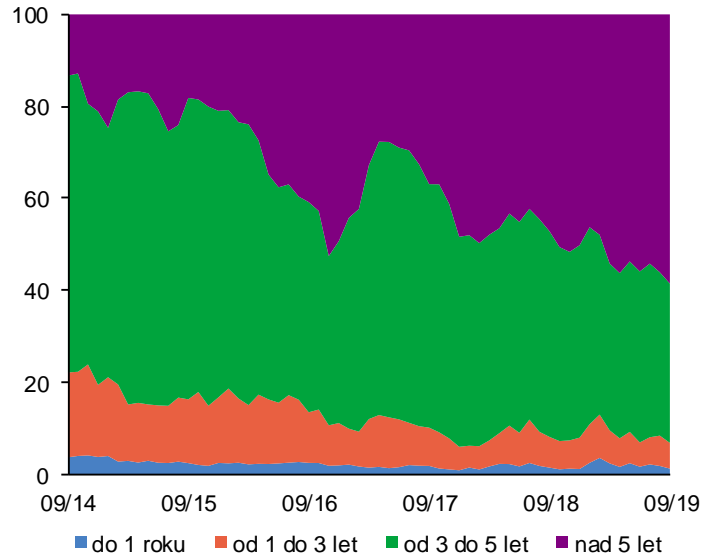
(v mil. Kč; pravá osa: v jednotkách osob)



— Průměrná výše úvěru
— Průměrný počet klientů (pravá osa)

Pramen: ČNB

Podíl čistě nových hypotečních úvěrů podle délky fixace (v % celku)

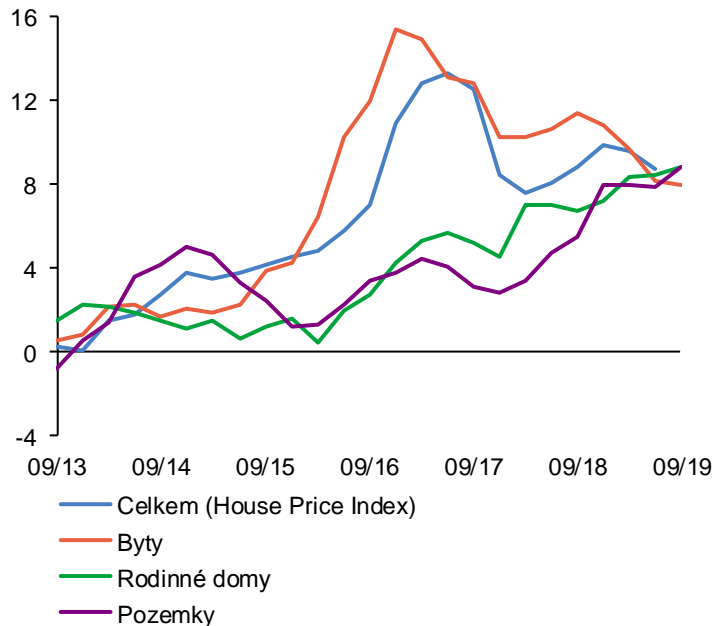


Pramen: ČNB

Pozn.: Jednotlivé barvy rozlišují délku fixace úrokových sazeb u hypotečních úvěrů.

- Dynamika cen nemovitostí** konvergovala napříč kategoriemi i regiony.

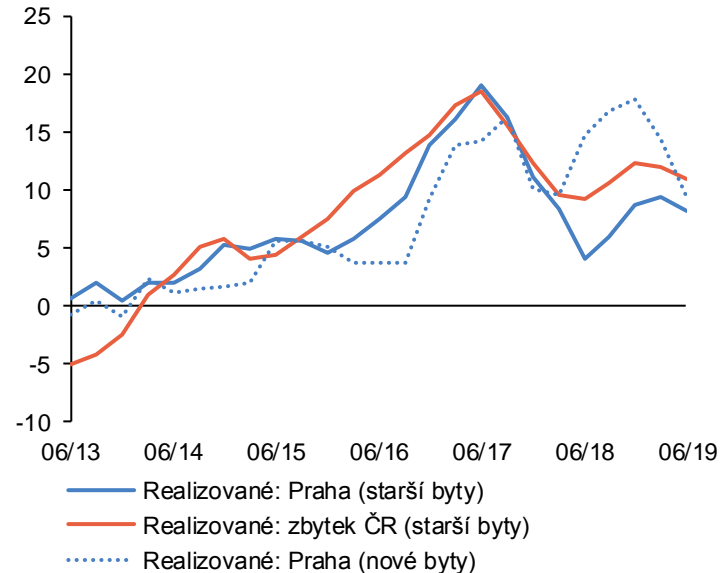
Realizované ceny podle typu nemovitosti
(meziroční růst v %)



Pramen: ČSÚ, HB Index

Pozn.: Vývoj cen byl od roku 2018 pro byty, rodinné domy a pozemky získán prodloužením časových řad ČSÚ o údaje z HB indexu.

Růst realizovaných cen bytů podle regionu
(meziroční růst v %)

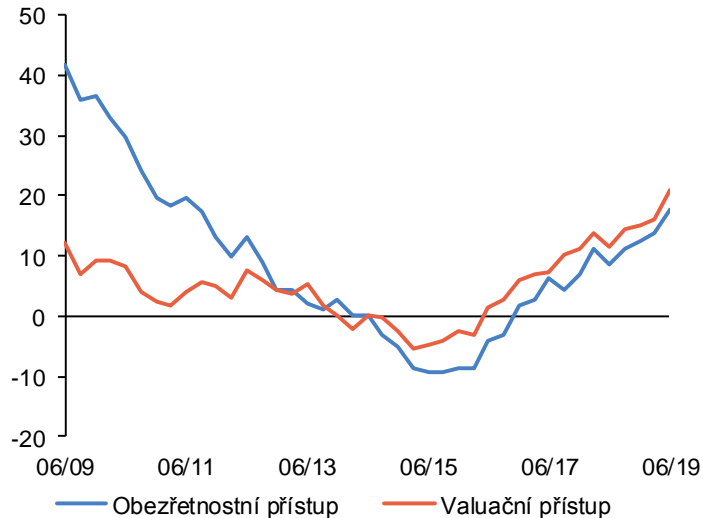


Pramen: ČSÚ

- Metody používané ČNB indikují **nadhodnocení cen bydlení o 15–20 %**.

Odhadované nadhodnocení cen bytů

(v %)



Pramen: ČNB

Pozn.: Metodika použitých ukazatelů je detailněji představena v článku Plašil, M., Andrlé, M. (2019): *Hodnocení udržitelnosti cen rezidenčních nemovitostí*, tematický článek o finanční stabilitě 1/2019, ČNB.

Vybrané ukazatele cenové dostupnosti koupě bytu

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

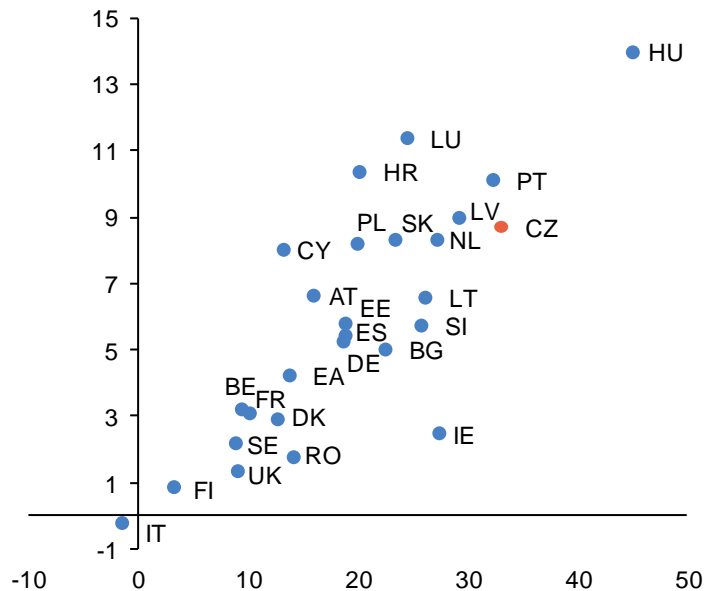


Pramen: ČNB, ČSÚ, IRI, Společnost pro cenové mapy ČR, s.r.o.

- V rámci EU byl již český trh předstižen a dynamika nabídkových cen naznačuje, že se na čelo pelotonu nejspíše nevrátíme.

Růst cen nemovitostí ve vybraných zemích EU

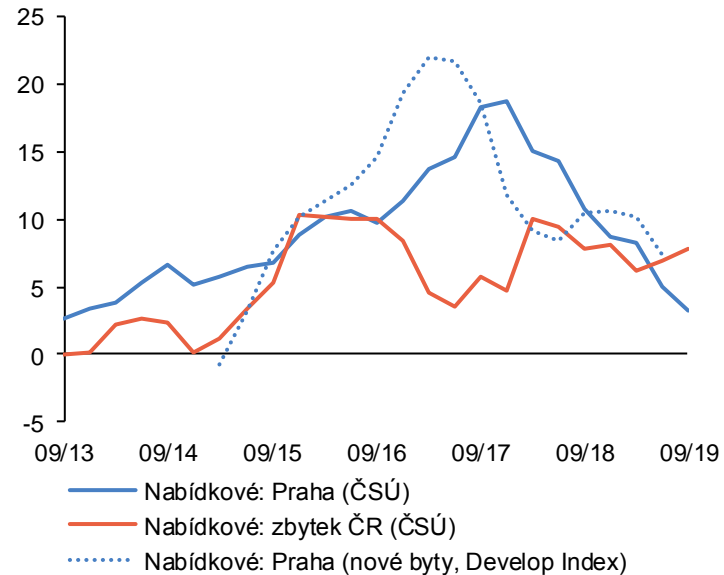
(v %; k 30. 6. 2019; osa x: tříletý růst; osa y: jednoletý růst)



Pramen: Eurostat

Růst nabídkových cen bytů nemovitostí podle regionu

(meziroční růst v %)



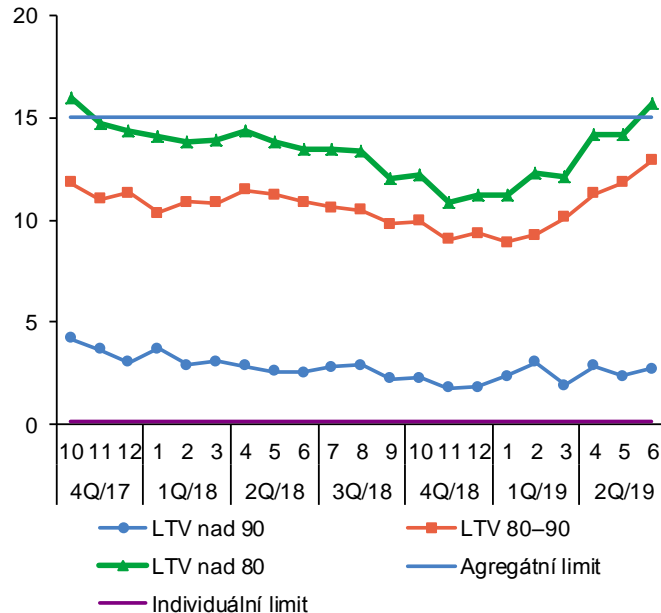
Pramen: ČSÚ, Společnost pro Cenové mapy ČR s.r.o.

- Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) zveřejnila 23. září 2019 skupinu varování a doporučení týkajících se střednědobých zranitelností bankovních sektorů spojených s financováním rezidenčních nemovitostí.
 - Systémová rizika byla shledána a varování zaslána orgánům v CZ, DE, FR, IC a NO.
 - Nedostatečná reakce na varování z roku 2016 byla zjištěna a doporučení provést adekvátní reakci na rizika byla zaslána orgánů v BE, DK, LU, NL, FI a SE.
 - Varování pro CZ: ... *Z makrobezpečnostního hlediska ESRB považuje za hlavní zdroje zranitelnosti vysoké nadhodnocení cen bydlení v kombinaci s rychlým růstem úvěrů na bydlení a uvolněnými úvěrovými standardy, přičemž současná opatření zaměřená na dlužníky (limity ukazatelů DTI a DSTI) mají pouze právně nezávaznou formu.*

- Objem úvěrů s LTV nad 80 % v červnu 2019 překročil povolených 15 %.
- Na nedostatečné dodržování doporučení a obezřetnostních pravidel řízení rizik reaguje ČNB stanovením dodatečného kapitálového požadavku.

Plnění doporučených limitů LTV

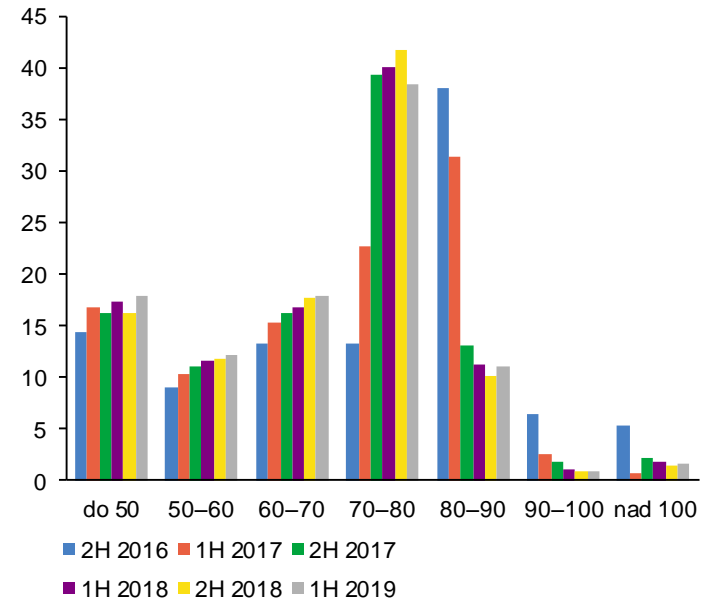
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Pramen: ČNB

Rozdělení úvěrů podle LTV

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



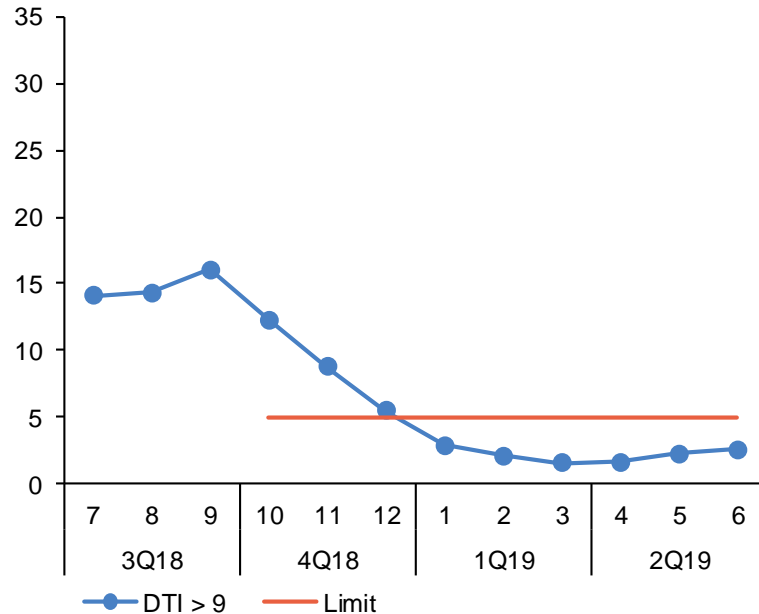
Pramen: ČNB

Pozn.: Interval zprava uzavřen.

- S plněním limitu DTI banky nemají problém.

Plnění doporučených limitů DTI

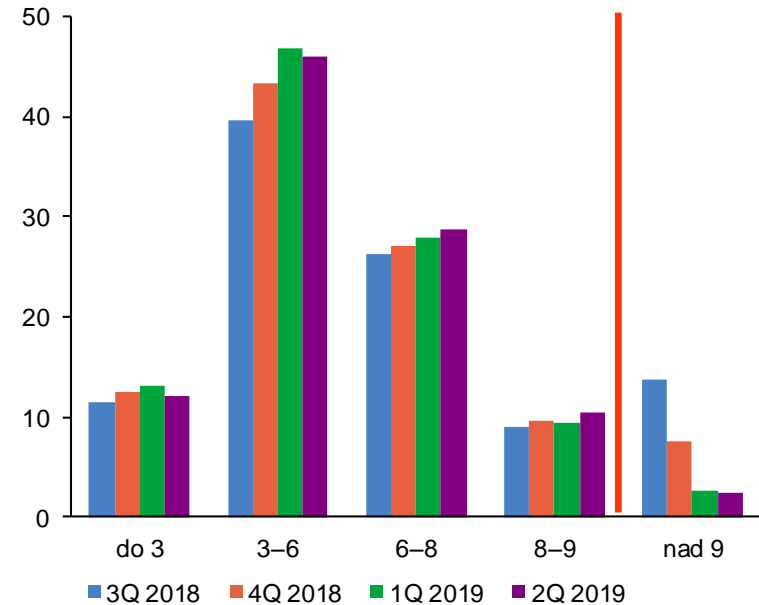
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Pramen: ČNB

Rozdělení nových úvěrů podle DTI

(osa x: DTI v letech; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)

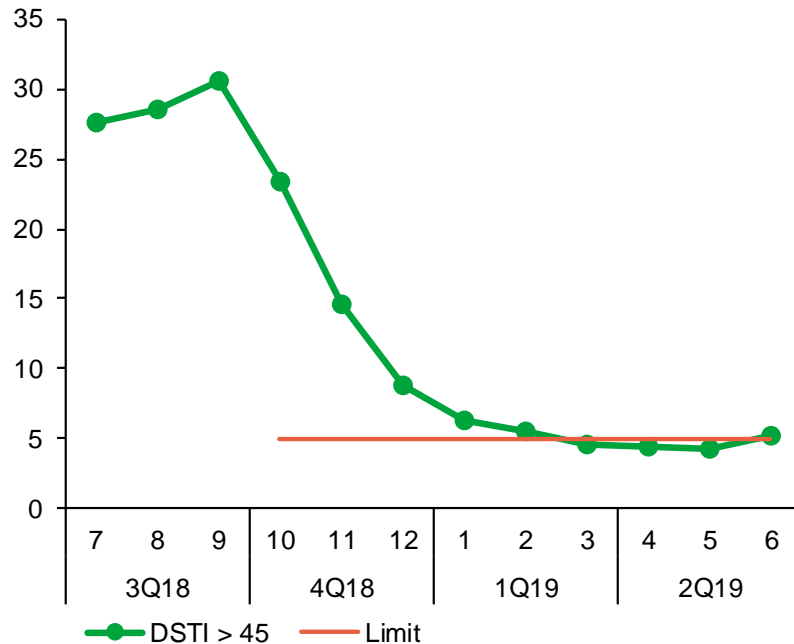


Pramen: ČNB

- DSTI představuje pro žadatele i nadále významnější omezení, a to i přes postupné snižování úrokových sazeb z nových hypotečních úvěrů.

Plnění doporučených limitů DSTI

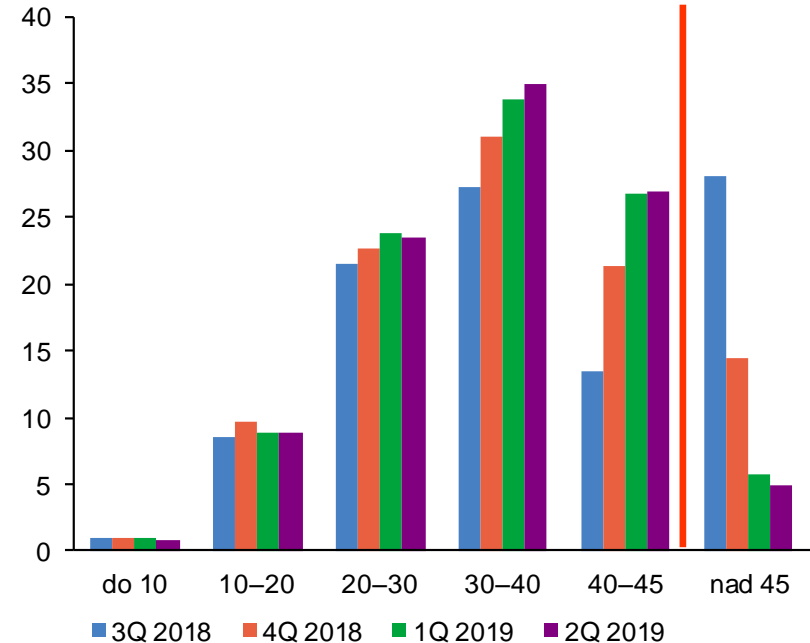
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Pramen: ČNB

Rozdělení nových úvěrů podle DSTI

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

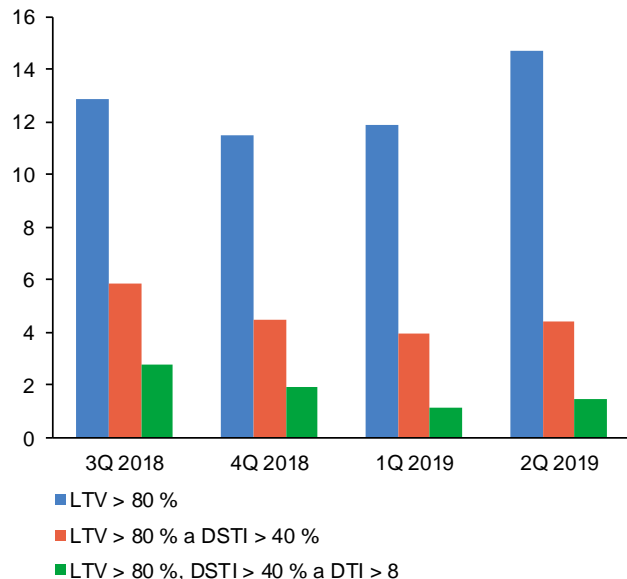


Pramen: ČNB

- Více než v minulosti promítli poskytovatelé zvýšenou rizikovost některých úvěrů do výše úrokových sazeb.

Rozpad podílu úvěrů s LTV > 80 %

(v % z objemu)

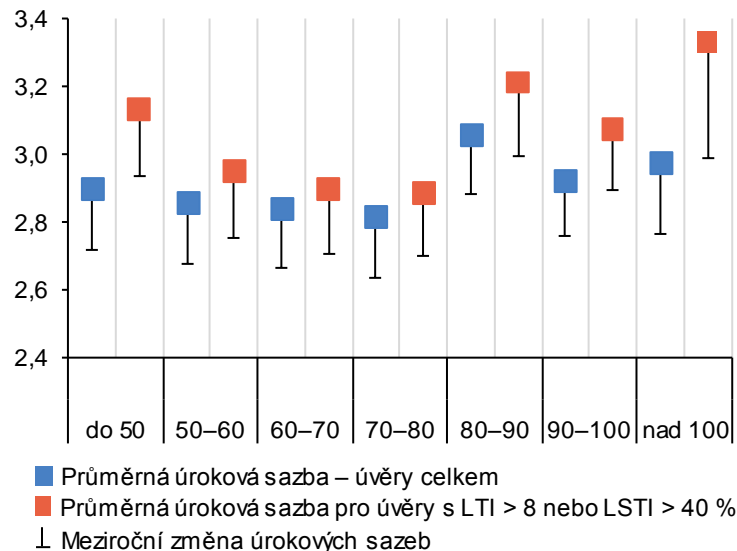


Pramen: ČNB

Poznámka: Vztážno k sumě poskytnutých úvěrů v daném čtvrtletí.

Průměrná výše úrokových sazeb podle úvěrových charakteristik

(osa x: LTV v %; osa y: průměrná úroková sazba v %)



Pramen: ČNB

Pozn.: Vážený průměr úrokových sazeb, kde jako váhy vystupuje výše jednotlivých úvěrů. Interval zprava uzavřen.

- Bankovní rada **nepovažuje v tuto chvíli za nezbytné měnit současné doporučené hodnoty limitů ukazatelů LTV, DTI a DSTI.**
- Většina bank v prvním pololetí 2019 postupovala při **dodržování limitu LTV** převážně v souladu s aktuálně platným Doporučením ČNB.
 - Rostl ale podíl úvěrů s LTV 80–90 % a poskytovaly se úvěry nad hranicí limitu LTV 90 %, které by podle Doporučení být poskytovány neměly.
 - V souhrnu tak byly úvěry s LTV nad 80 % poskytnuty v červnu 2019 v rozsahu vyšším než povolených 15 %, což znamená, že někteří poskytovatelé Doporučení nedodrželi.
 - Potvrzuje se tak nezbytnost stanovování limitů LTV právně závazným způsobem.
- S ohledem na zvyšující se odhad nadhodnocení cen bydlení považuje ČNB současné hodnoty limitů pro ukazatel LTV **za hraniční.**
 - Další pokračování nárůstu nadhodnocení cen bydlení by si mohlo vyžádat přehodnocení aktuálních limitů ukazatelů.

- Od října 2018 by podle Doporučení ČNB poskytovatelé neměli překračovat u poměru výše dluhu a čistého příjmu žadatele o úvěr (**DTI**) úroveň **9 ročních příjmů** a u poměru celkové dluhové služby a čistého příjmu žadatele o úvěr (**DSTI**) úroveň **45 %**.
- V první polovině roku 2019 byly **téměř všemi bankami limity DTI a DSTI dodržovány** a podíl nadlimitních úvěrů nepřesahoval ani u jednoho z těchto ukazatelů povolenou 5% výjimku.
 - Došlo k omezení úvěrové nabídky pro žadatele, kteří již jsou vysoce zadlužení.
 - Pokračoval rostoucí trend více žadatelů o jeden úvěr s cílem vykázat společně vyšší příjmy a splnit tak limity příjmových ukazatelů.

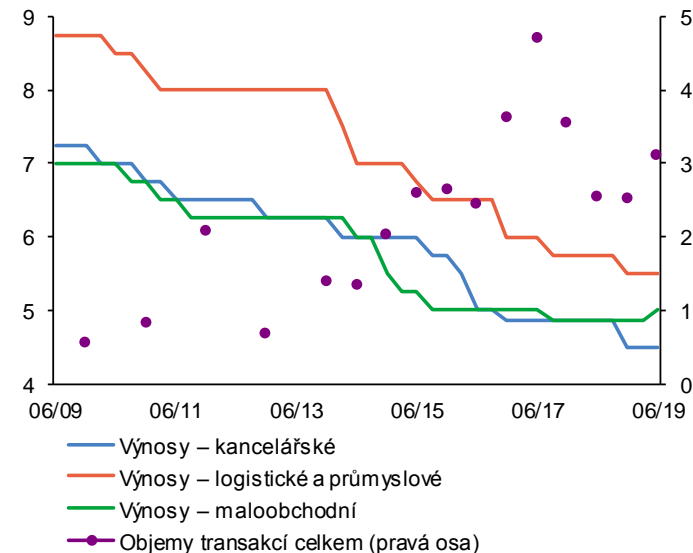
- Podíl hypotečních úvěrů, u nichž klienti uvádějí **příjem z pronájmu jako součást deklarovaných příjmů**, je velmi nízký (pod 5 %).
- Podíl nově poskytnutých hypotečních úvěrů klientům, kteří **již hypoteční úvěr mají, však dosahuje téměř třetiny** celkového poskytnutého objemu (32,4 %).
 - Je pravděpodobné, že jejich charakter je převážně investiční a že část z nich je poskytována klientům, kteří budou příslušnou nemovitost pronajímat, nicméně nemají potřebu příjem z pronájmu deklarovat jako součást svého příjmu.
- Podíl **úvěrů převyšujících limity DSTI, resp. DTI** na všech nově poskytnutých „investičních“ hypotékách byl 6,8 %, resp. 2,8 %. Jejich podíl na objemu všech nadlimitních hypoték činil 60 %, resp. 72,8 %.
 - Tyto „investiční“ hypotéky vykazují vyšší hodnoty ukazatelů DSTI a DTI, ale celkově je nelze označit za rizikovější.
- S ohledem na možnou **slabší motivaci splácet „investiční“ úvěr** v nepříznivé situaci v porovnání s hypotékami pro vlastní bydlení ČNB upravila část svého Doporučení.

- ČNB poskytovatelům v čl. IX doporučuje, aby:
 - kromě **úvěrů ke koupi rezidenční nemovitosti k pronájmu** (úvěry, u nichž jsou předpokládány příjmy z pronájmu rezidenční nemovitosti zahrnuté do čistých příjmů pro posouzení ukazatelů DTI a DSTI) jako doposud,
 - **nově sledovali také úvěry ke koupi další rezidenční nemovitosti** (úvěry poskytované klientům, kteří již mají v době žádosti jeden či více hypotečních úvěrů a u nichž nejsou předpokládány příjmy z pronájmu zahrnuté do čistých příjmů); s použitím všech dostupných informací hodnotili účel sjednání těchto úvěrů.
- Již od roku 2015 mají banky **u úvěrů k financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem s vyšší rizikovostí** uplatňovat limit ukazatele **LTV ve výši 60 %**.
 - ČNB **upřesnila definici** „vyšší rizikovosti ukazatelů schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů“ **u úvěrů k financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem**: hodnoty ukazatele DTI nad 9 nebo více než 45 % u ukazatele DSTI.
- Bylo doplněno ustanovení umožňující **plnění výjimek na úrovni skupiny poskytovatelů**.

- Výnosy z komerčních nemovitostí se kromě maloobchodu dále snížily a míry neobsazenosti zůstávají nízké.

Požadované výnosy z komerčních nemovitostí a objemy uskutečněných transakcí

(v %; pravá osa: v mld. EUR)

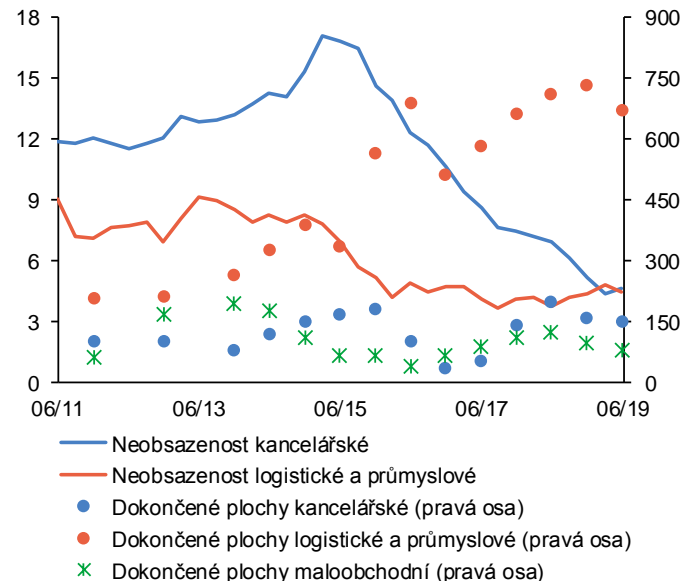


Pramen: Jones Lang LaSalle

Pozn.: 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)

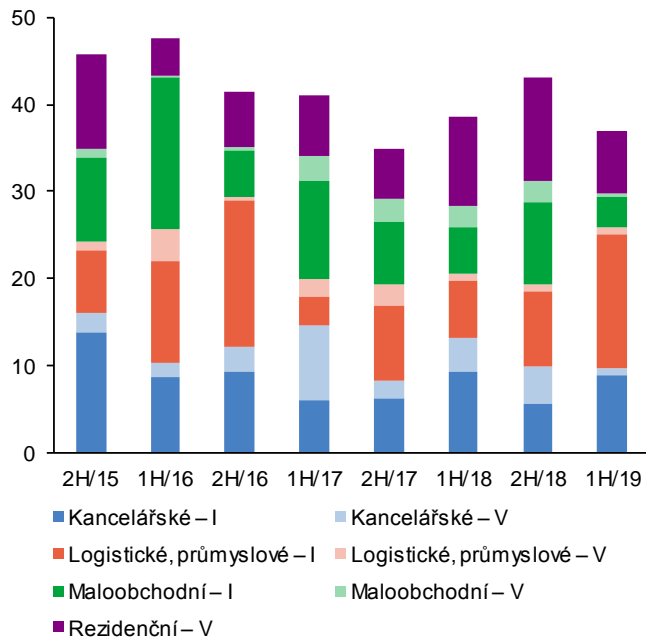


Pramen: Jones Lang LaSalle

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

- Objem bankovních úvěrů do segmentu se nezvyšuje, stejně jako podíl úvěrů s vysokým LTV.

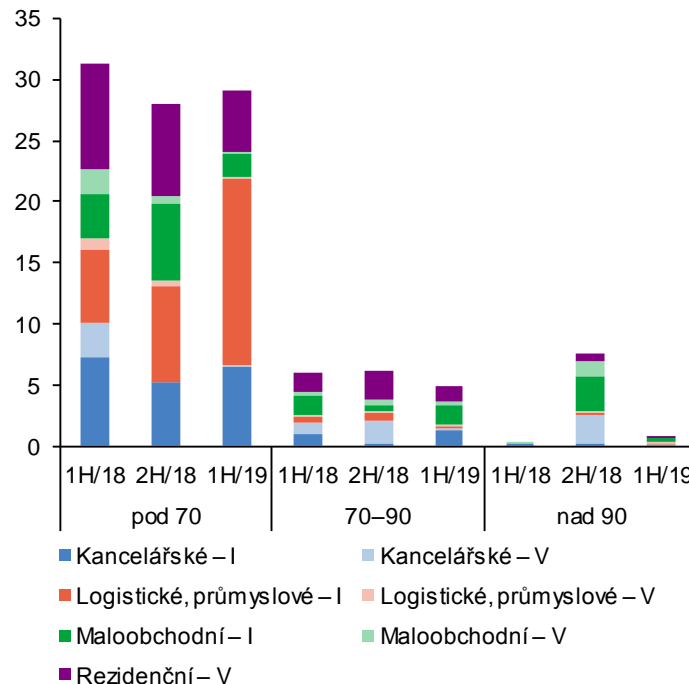
Objem nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí
(v mld. Kč)



Pramen: ČNB

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

Distribuce nových úvěrů podle LTV v čase
(osa x: LTV v %; osa y: v mld. Kč)

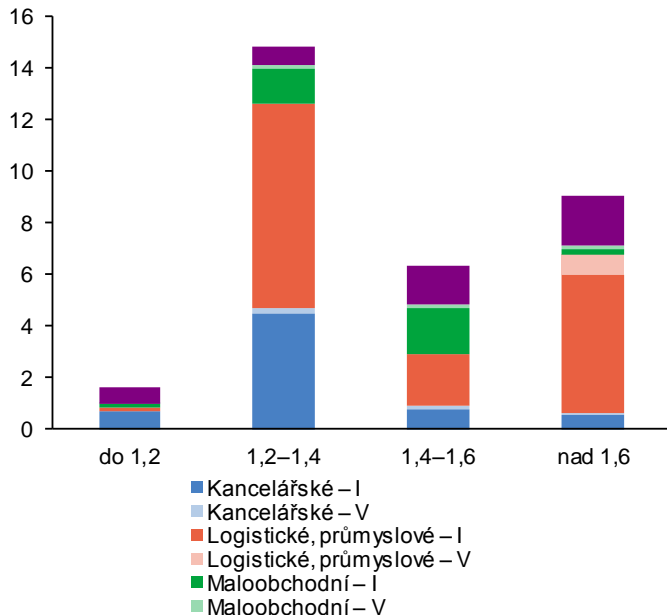


Pramen: ČNB

- Ani podíl úvěrů s rizikovým krytím dluhové služby příjmy (DSCR) nezvyšuje.

Rozdělení nových úvěrů podle DSCR v prvním pololetí 2019

(osa x: DSCR v %; osa y: v mld. Kč)

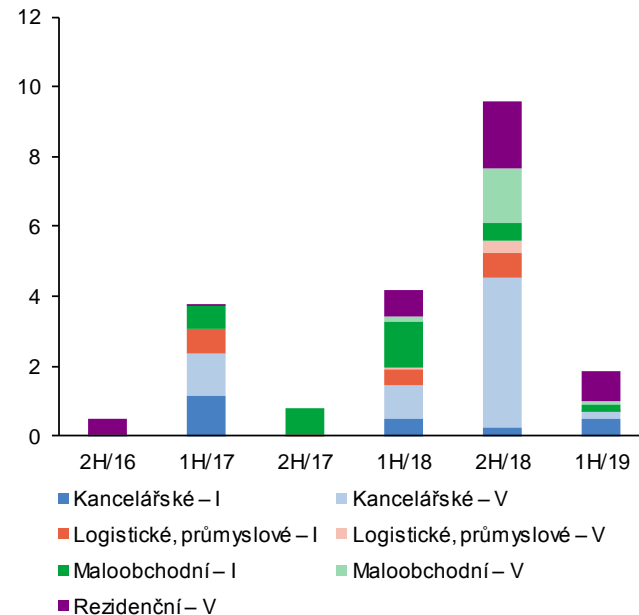


Pramen: ČNB

Pozn.: Písmeno I značí investice do již existujících nemovitostí, V označuje výstavbu.

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

(v mld. Kč)



Pramen: ČNB

Pozn.: Písmeno I značí investice do již existujících nemovitostí, V označuje výstavbu.

- **13. prosince 2019 budou na webových stránkách ČNB zveřejněny:**
 - *Zpráva Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory*
 - *Záznam z jednání bankovní rady k otázkám finanční stability (tzv. minutes)*
 - *Úřední sdělení – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním úvěrů zajištěných rezidenčními nemovitostmi*
 - *Opatření obecné povahy ke stanovení sazby proticyklické kapitálové rezervy IV/2019*