
Ceny rezidenčních nemovitostí a jejich financování v ČR a v zahraničí

Jan Frait
sekce finanční stability

Stavební fórum – Vánoční setkání: Výhledy do roku 2022
8. prosince 2021



Obsah prezentace

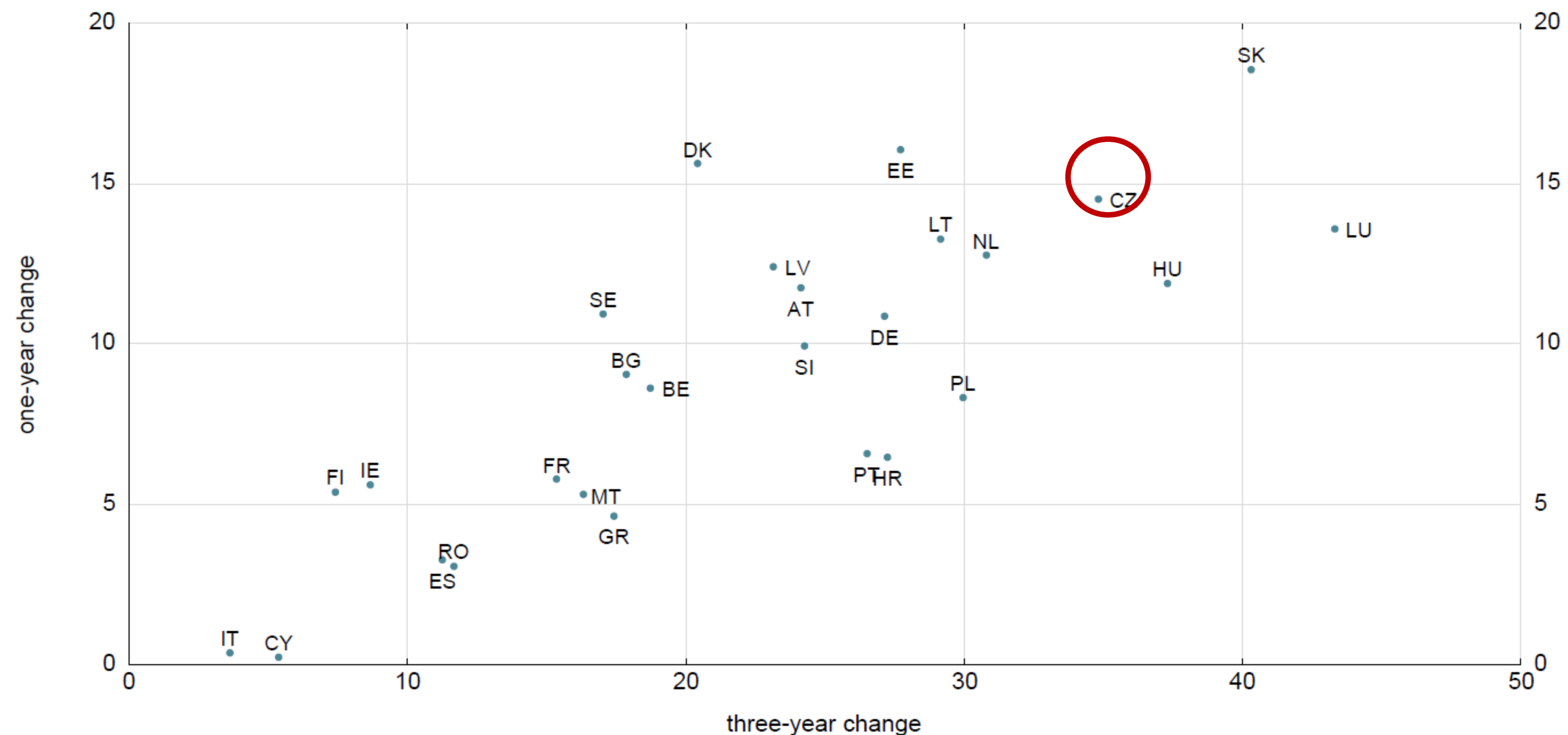
- 1. Ceny bydlení v ČR a ve světě**
2. Úvěrování bydlení v ČR a v Evropě



Nominální ceny rezidenčních nemovitostí

- Ceny bydlení se v loňském roce zvýšily ve všech evropských zemích, nárůst v ČR patřil k nejvyšším v ročním i tříletém horizontu.

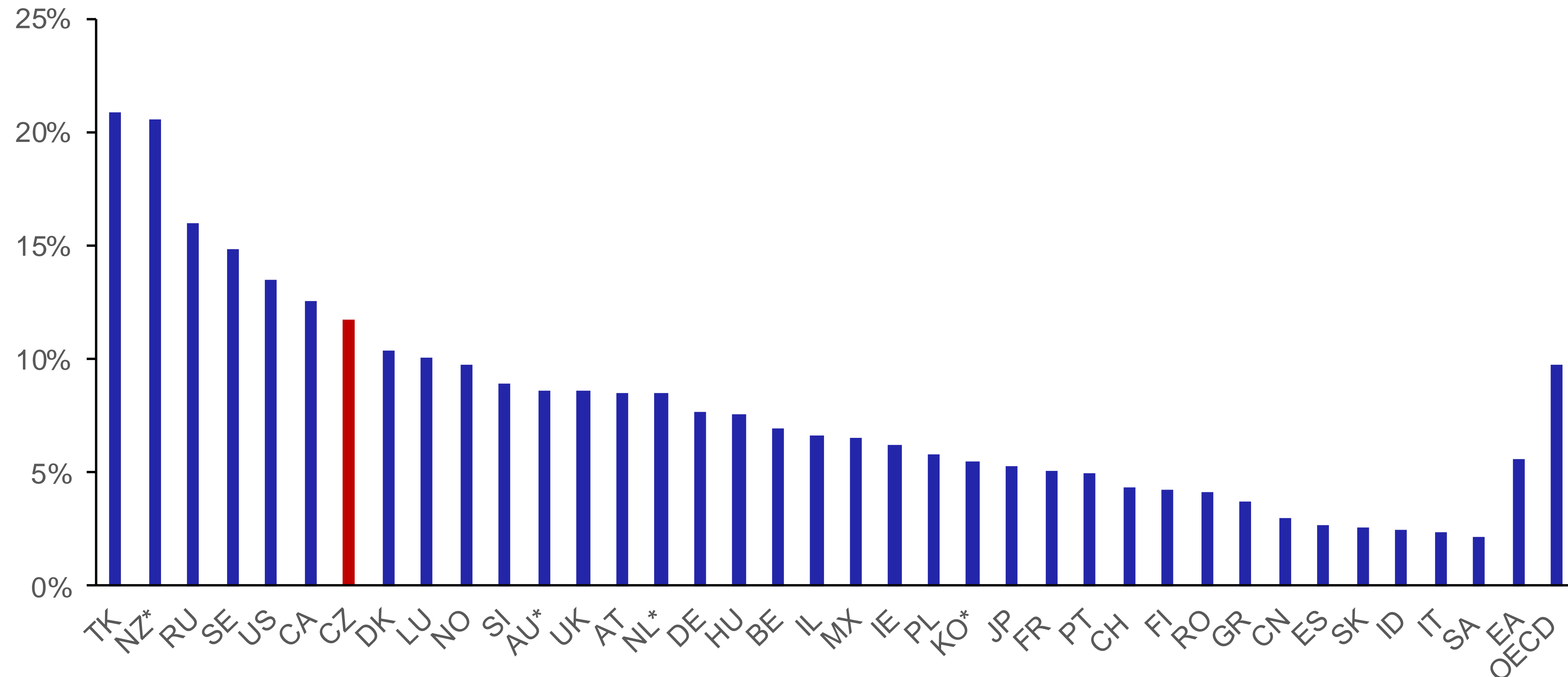
Růst nominálních cen bydlení v evropských zemích (meziročně v %, 2Q 2021)



Nominální ceny rezidenčních nemovitostí

Meziroční nominální nárůst cen bydlení ve vybraných zemích OECD

(k 2Q 2021, * k 1Q 2021)



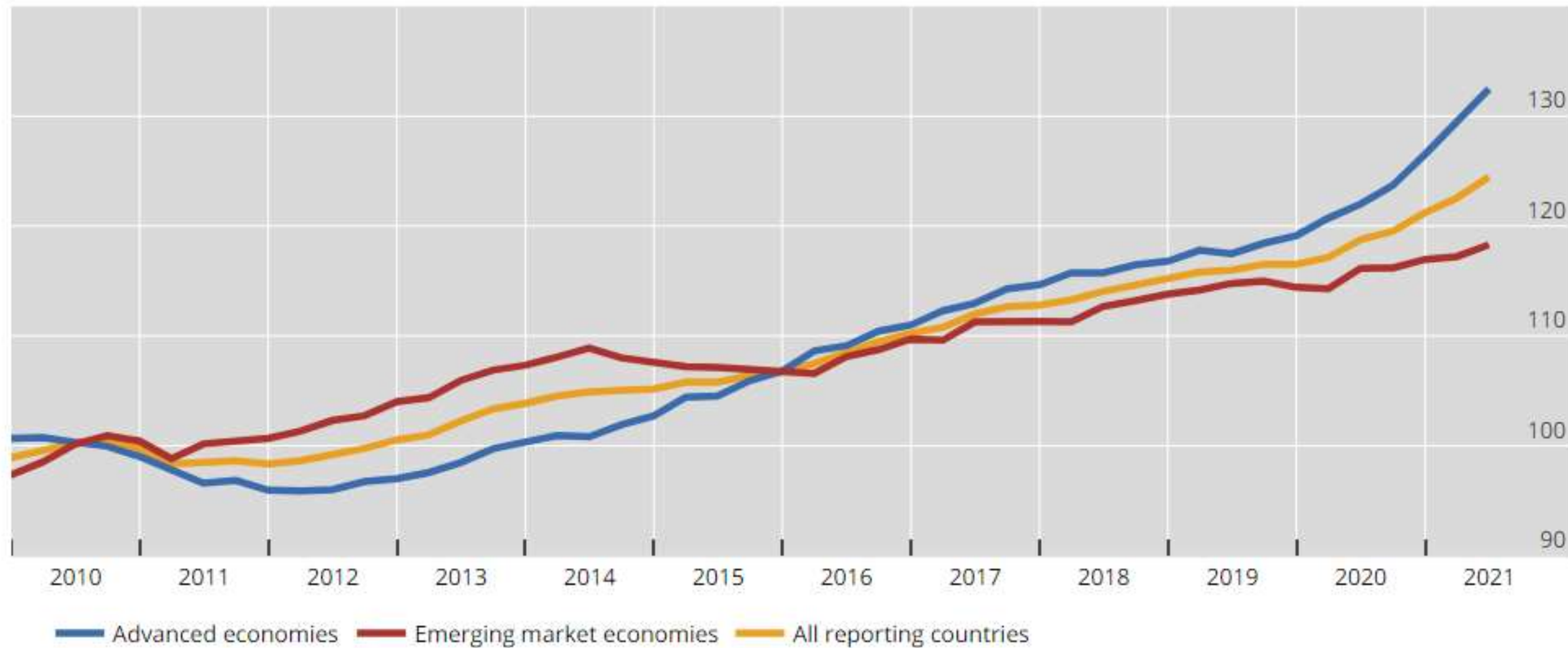
Zdroj: OECD

Reálné ceny rezidenčních nemovitostí

Aggregate developments in real residential property prices¹

2010 = 100, index

Graph 1



¹ Based on quarterly averages; CPI-deflated.

Source: BIS calculations based on selected residential property price series.

Růst reálných cen rezidenčních nemovitostí

Regional developments in real residential property prices, in per cent, Q2 2021

Table 1

	Cumulative from 2010 ¹	Year-on-year
All reporting countries	24.5	4.8
Advanced economies	32.5	8.6
Non-European countries	42.8	10.3
Euro area	14.9	5.3
European countries outside the euro area	31.5	8.5
Emerging market economies	18.3	1.8
Latin America	19.7	1.5
Asia	26.3	0.7
Central and eastern Europe ²	-11.0	7.5
Middle East and Africa	10.7	1.5

Estimated weighted quarterly averages based on rolling GDP and PPP exchange rates.

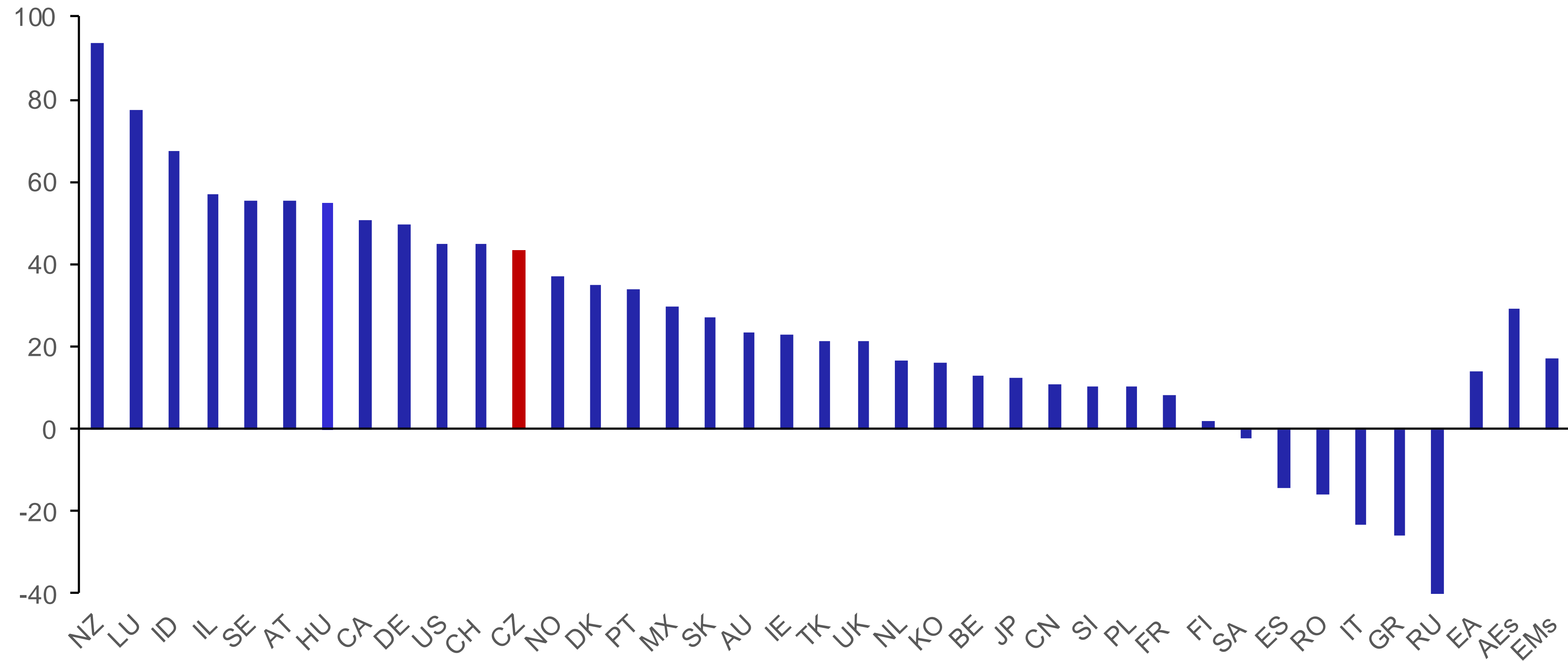
¹ 2010 = 100. ² Not including members of the euro area.

Source: BIS calculations.

Růst reálných cen rezidenčních nemovitostí

Reálný nárůst cen bydlení ve vybraných zemích od roku 2010

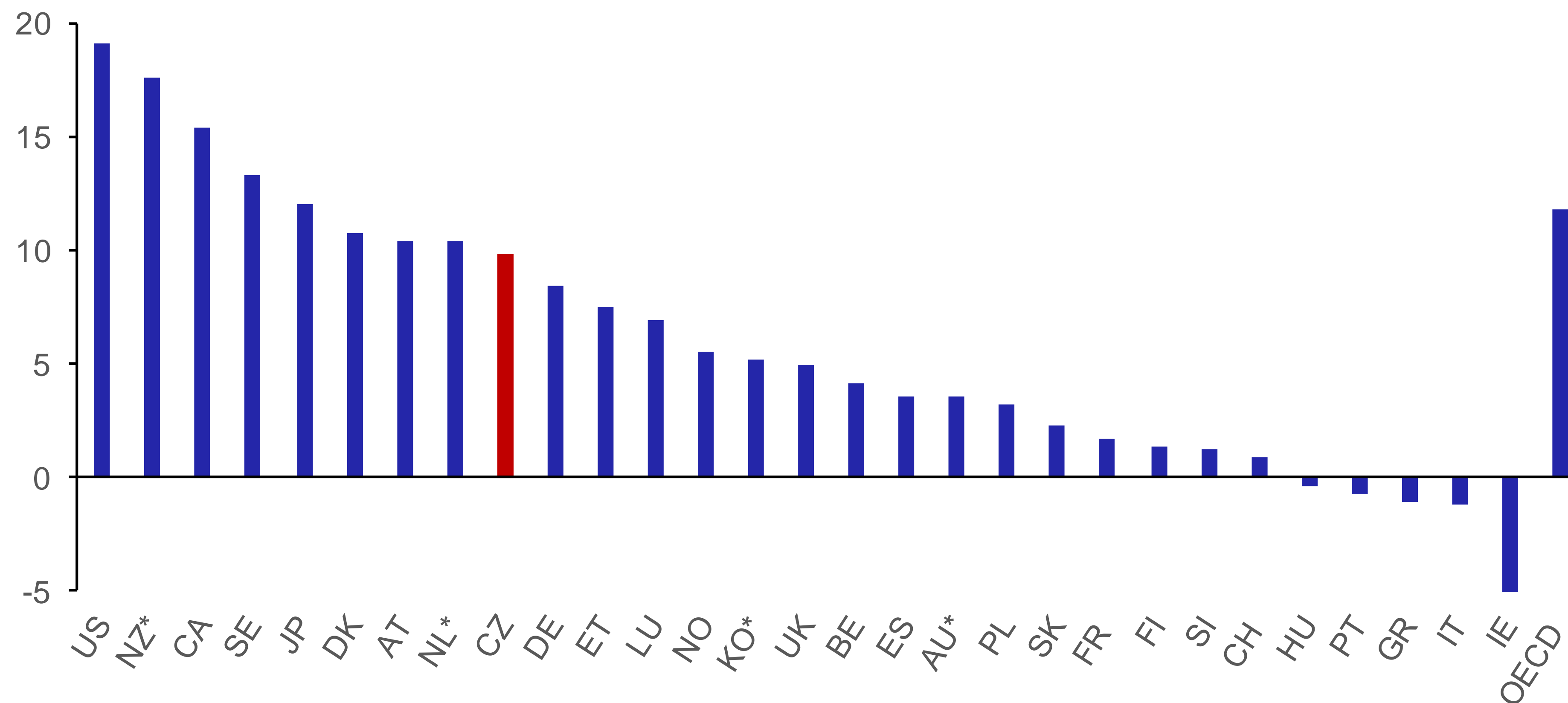
(v %)



Zhoršování dostupnosti bydlení v zemích OECD

Nárůst indikátoru price-to-income ve vybraných zemích OECD od roku 2015

(v %, do 2Q 2021, * do 1Q 2021)



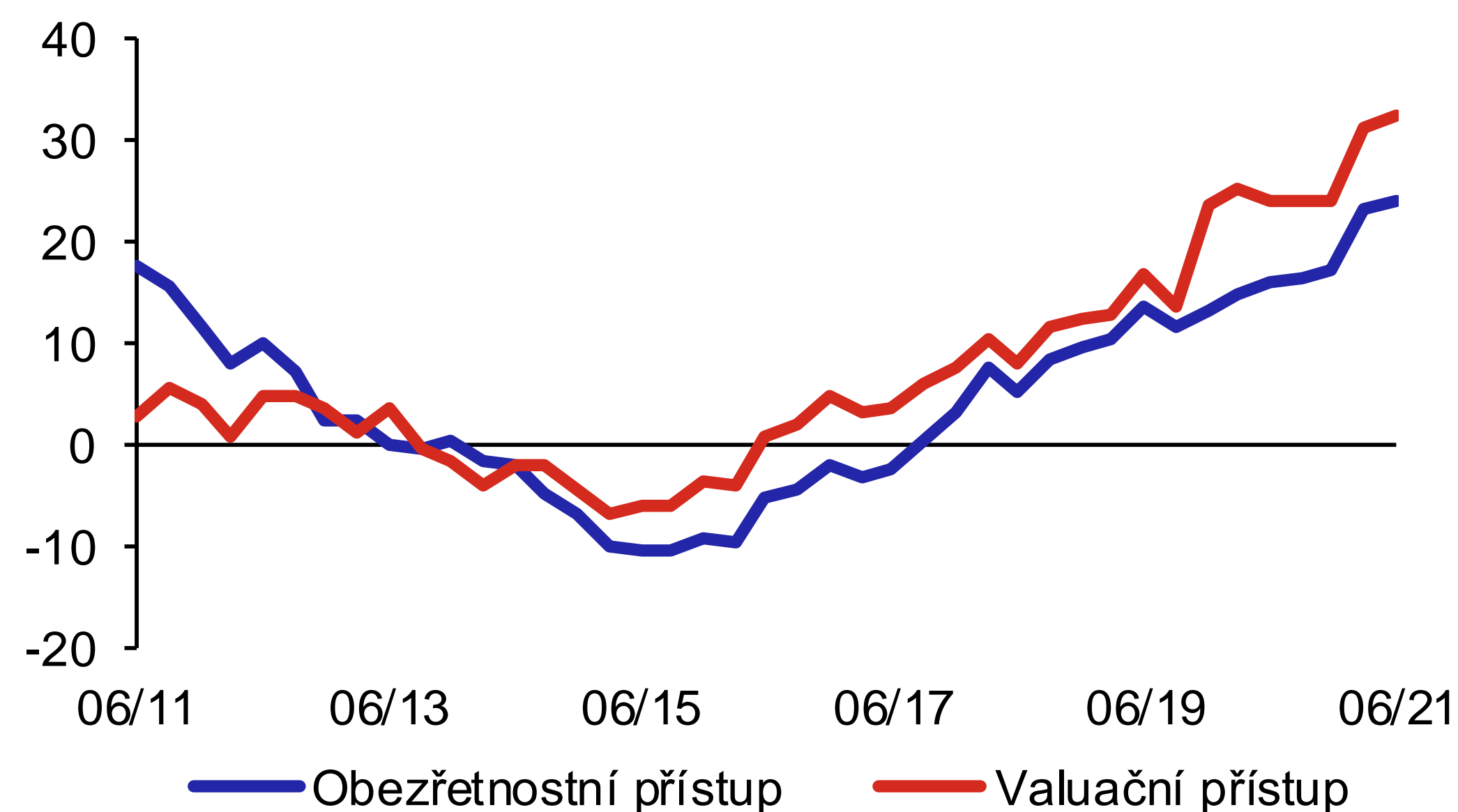
Zdroj: OECD

Pohled ČNB na ceny rezidenčních nemovitostí

- ČNB odhaduje, že byty v ČR jsou nadhodnoceny pro domácnost s mediánovými příjmy o zhruba 25 %, u investičních bytů až o 30 % či více.
- **Základní scénář** předpokládá pokračování růstu cen bydlení, pouze postupně mnohem slabším tempem.

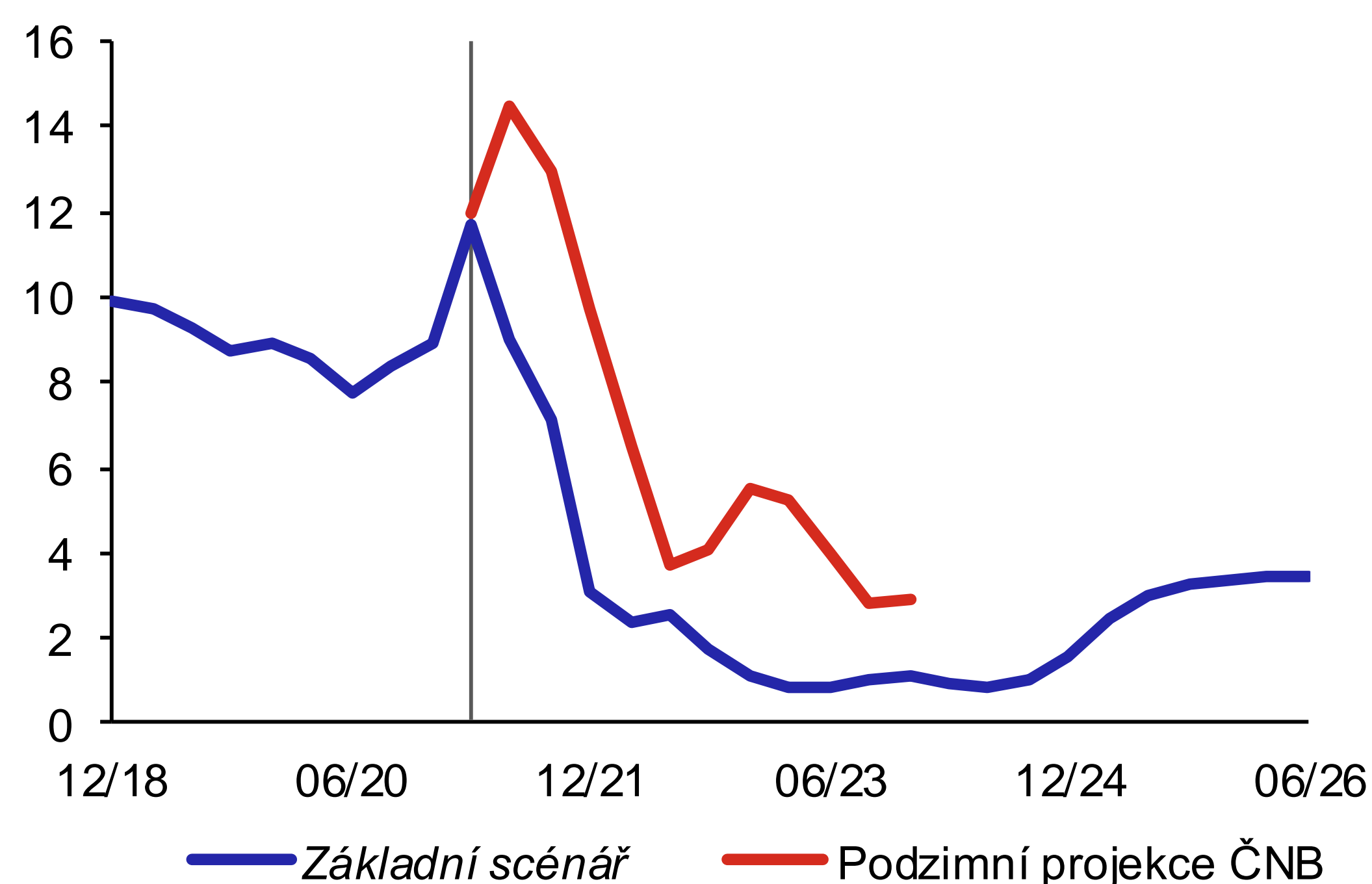
Odhadované nadhodnocení cen bytů

(v %)



Scénáře vývoje cen nemovitostí

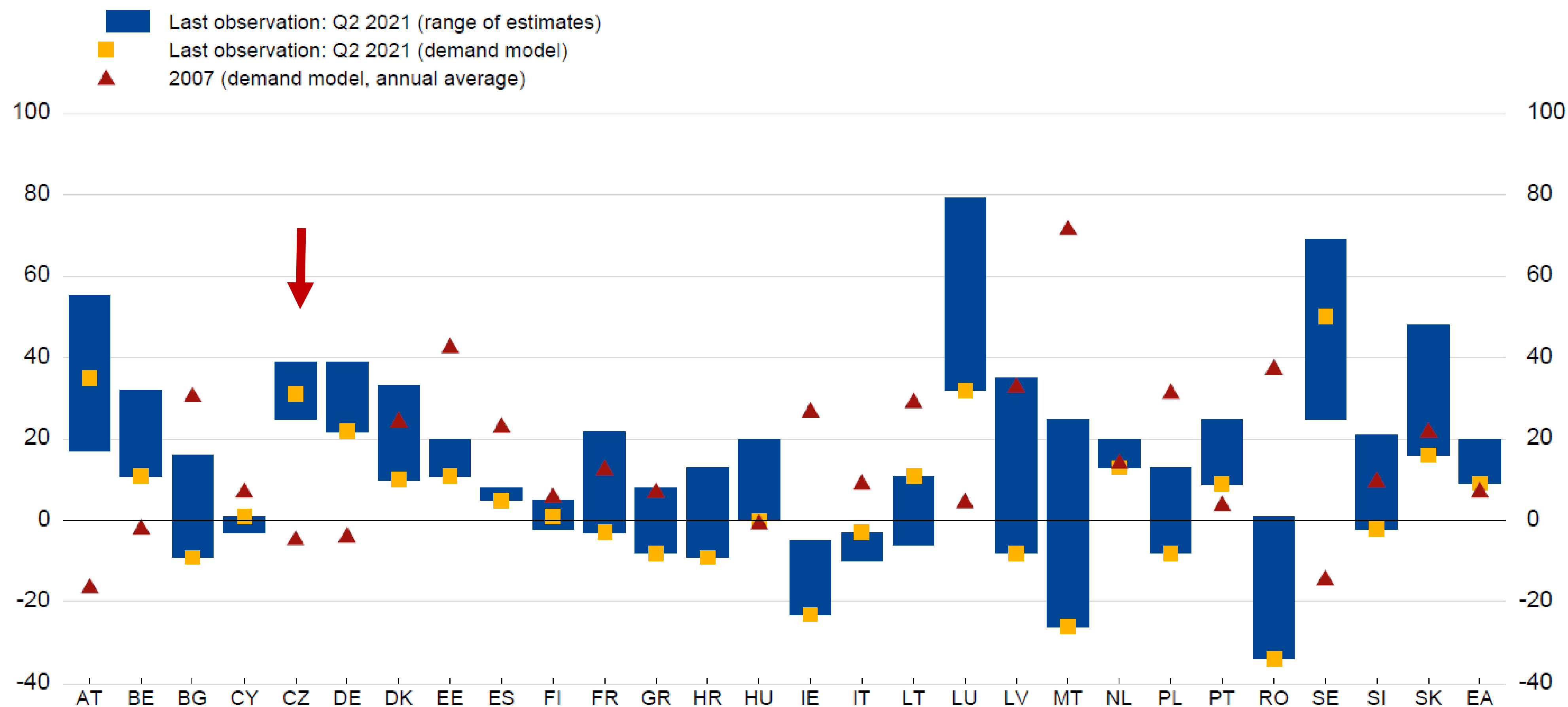
(meziročně v %)



Odhadované nadhodnocení cen bytů v EU

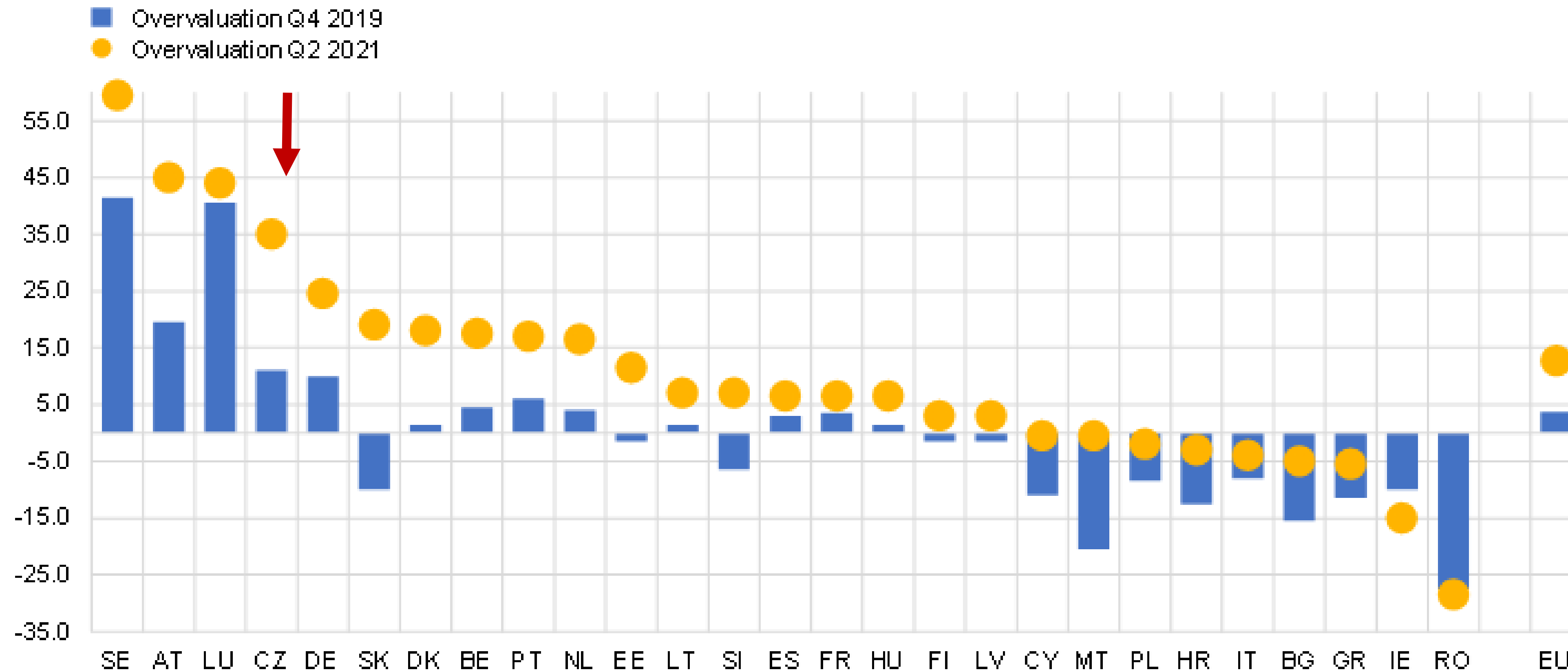
Odhady nadhodnocení či podhodnocení cen bydlení

(v %)



Odhadované nadhodnocení cen bytů v EU

Odhady nadhodnocení či podhodnocení cen bydlení (v %)



Obsah prezentace

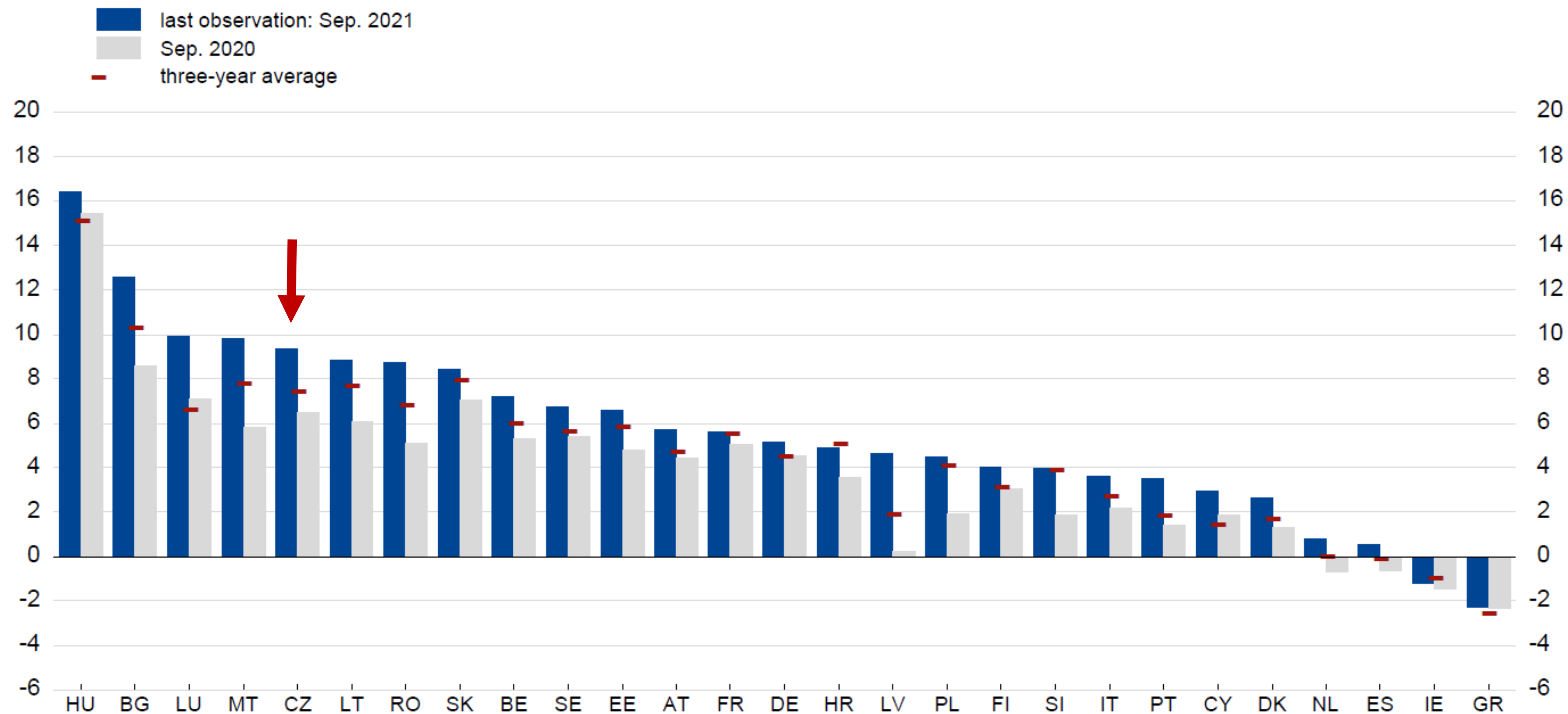
1. Ceny bydlení v ČR a ve světě
- 2. Úvěrování bydlení v ČR a v Evropě**



Dynamika úvěrů na bydlení v EU

Meziroční tempa růstu úvěrů na bydlení v evropských zemích

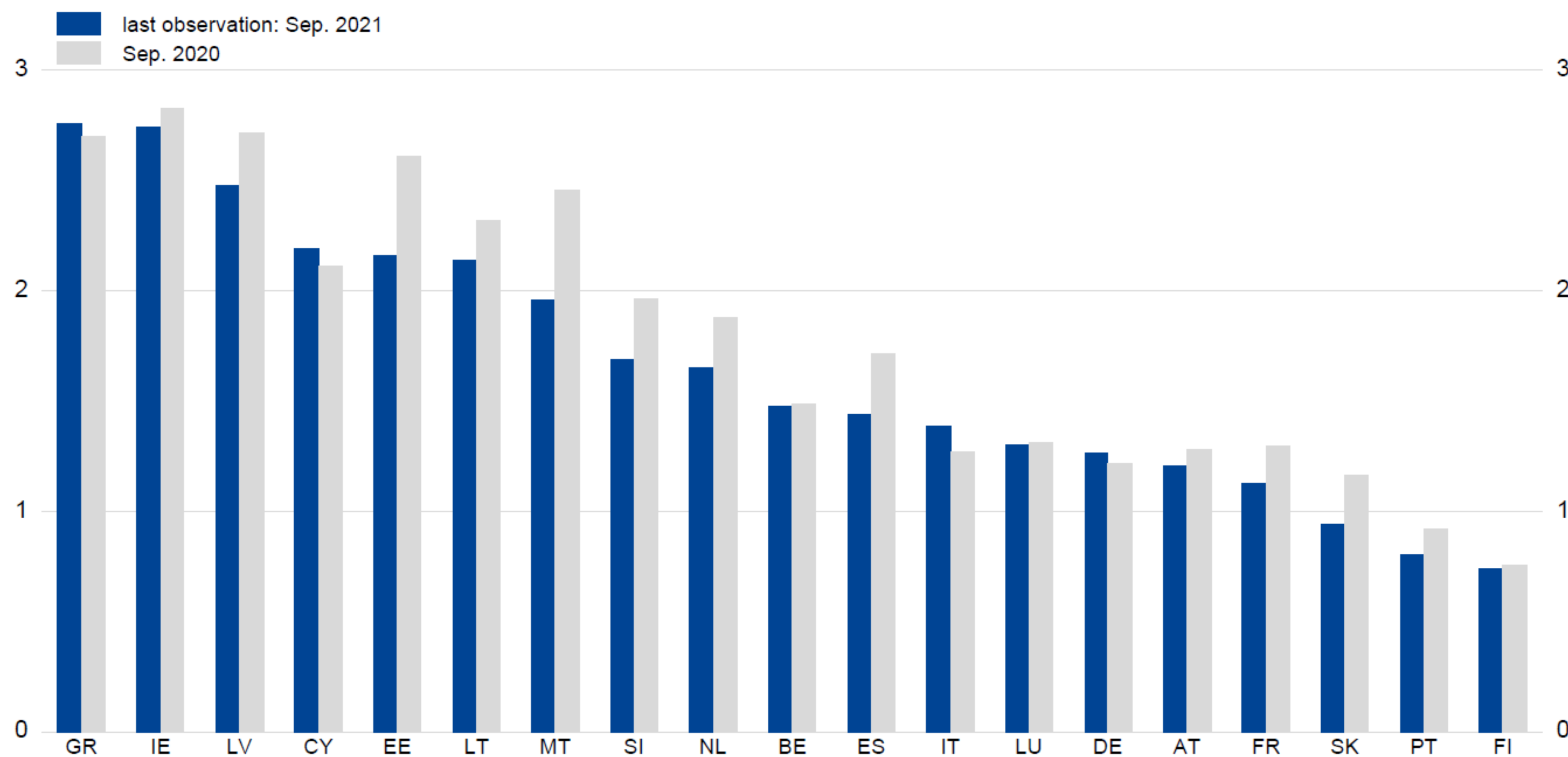
(v %)



Úrokové náklady u hypoték v eurozóně

Náklady na úvěry na bydlení v EA

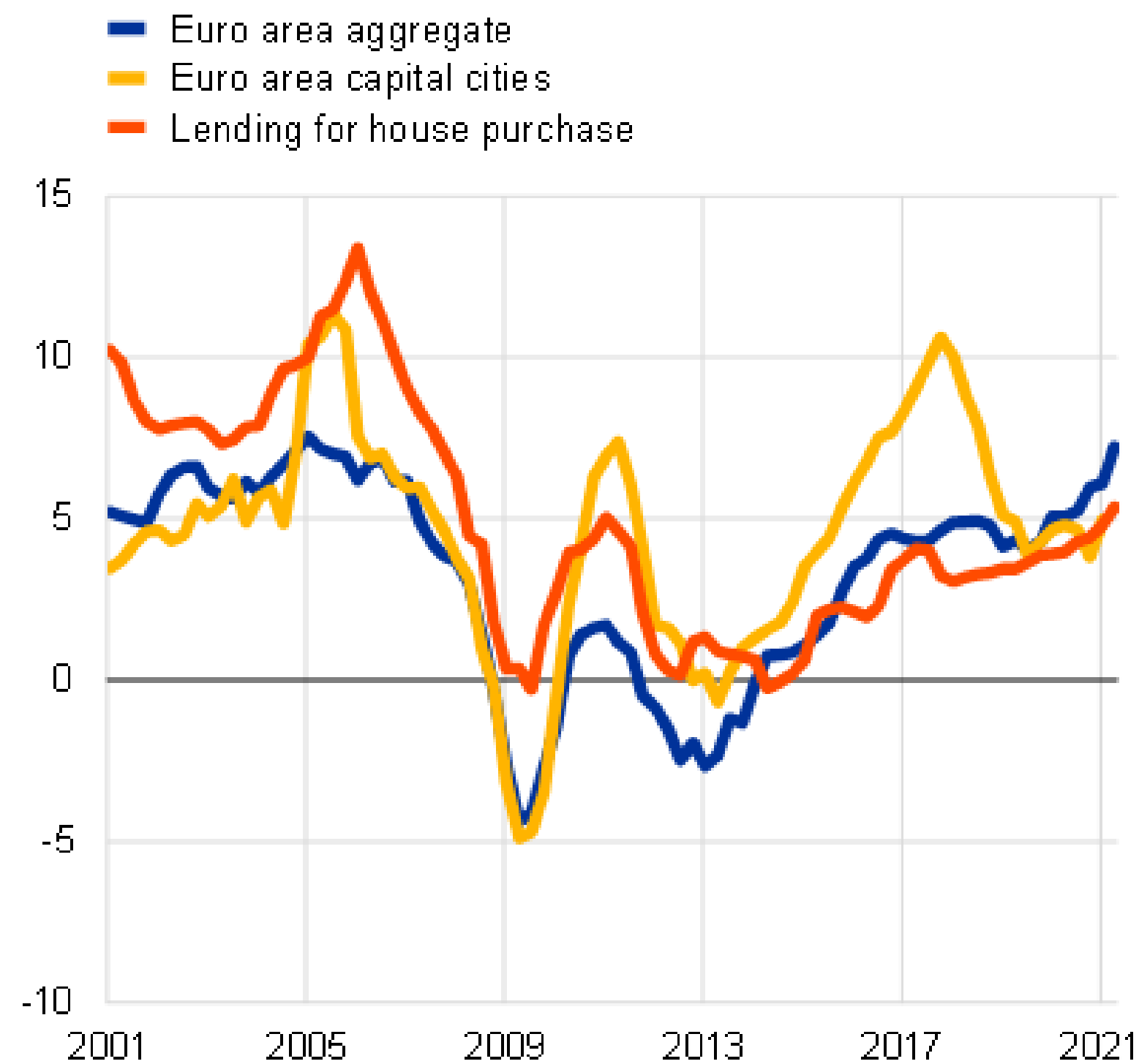
(v %)



Ceny bydlení a úrokové náklady z úvěrů na bydlení v EA

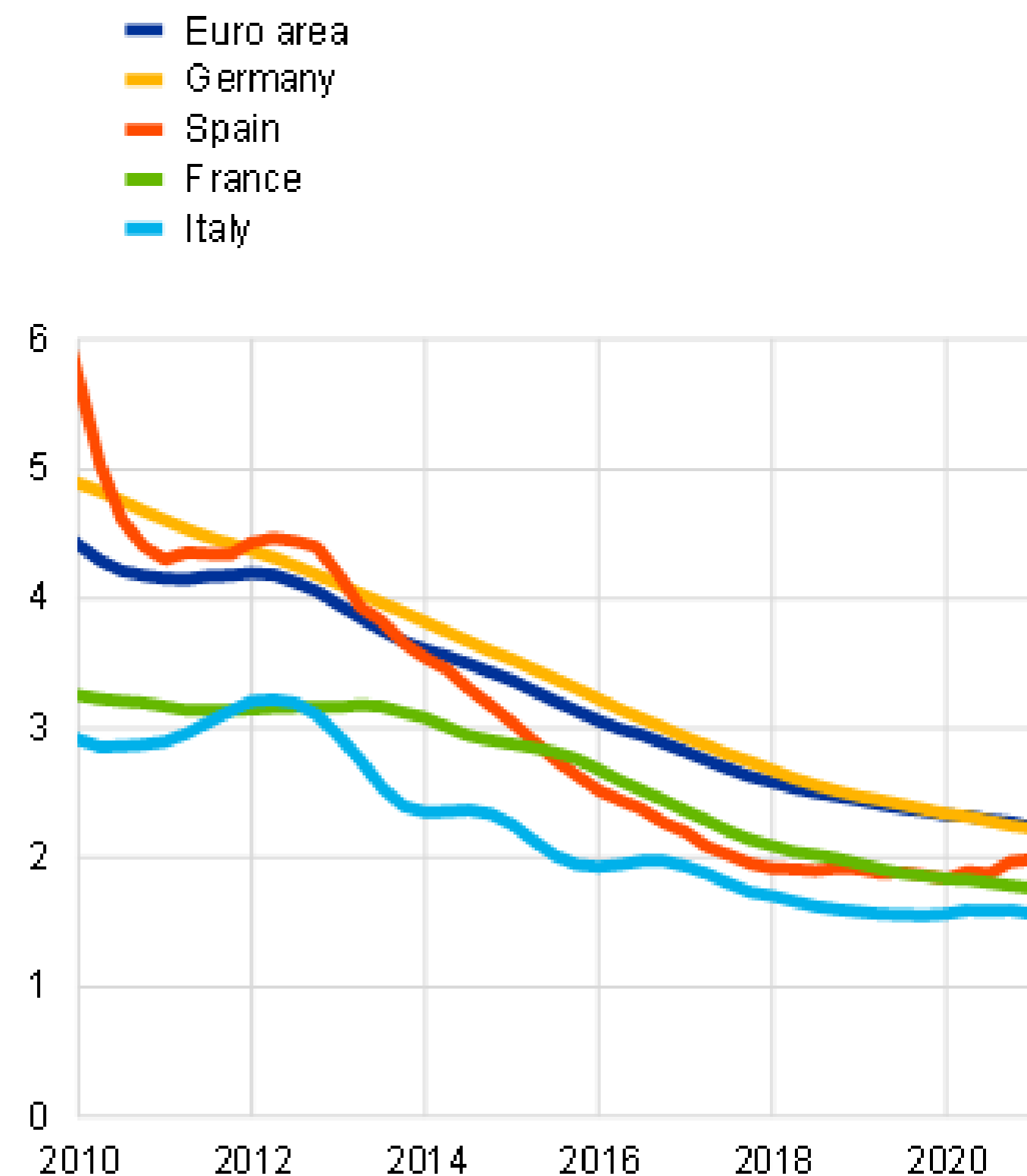
Divergence cen a úrokových nákladů úvěrů v EA
(index, v %)

RRE prices on aggregate and in capital cities, and lending for house purchase
Annual percentage changes



Zdroj: ECB, ESRB

Share of households' gross interest payments in disposable income
Percentages

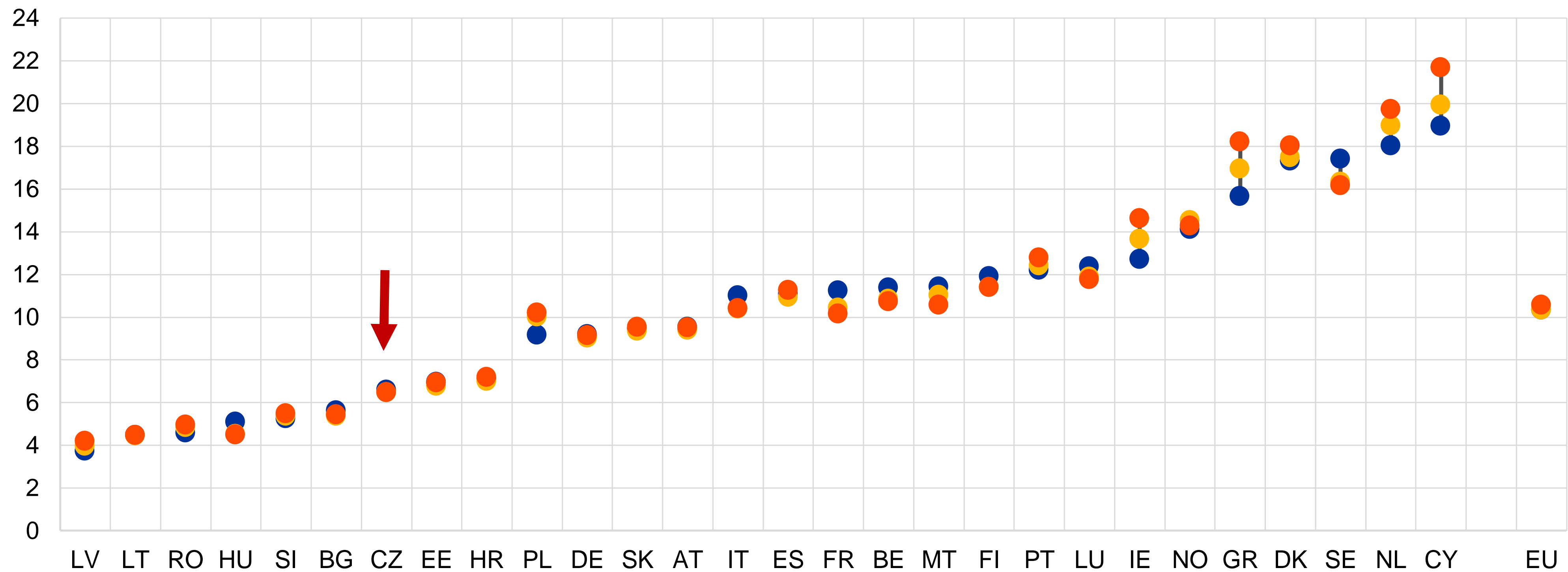


Dluhová služba domácností v EU

Agregátní ukazatel dluhové služby v EU

(v % hrubého disponibilního příjmu)

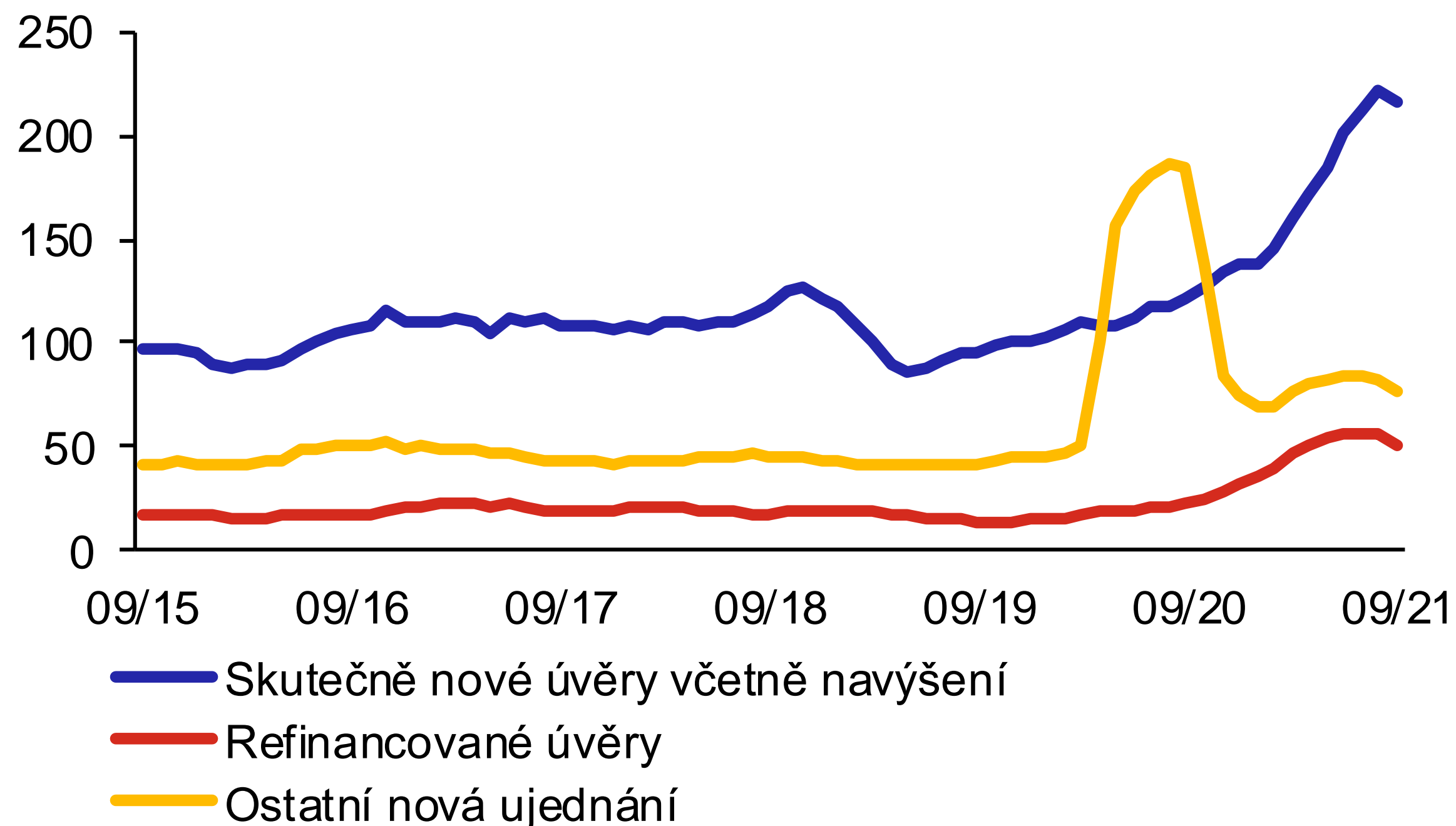
- Q1 2021
- Q1 2020
- Q1 2019



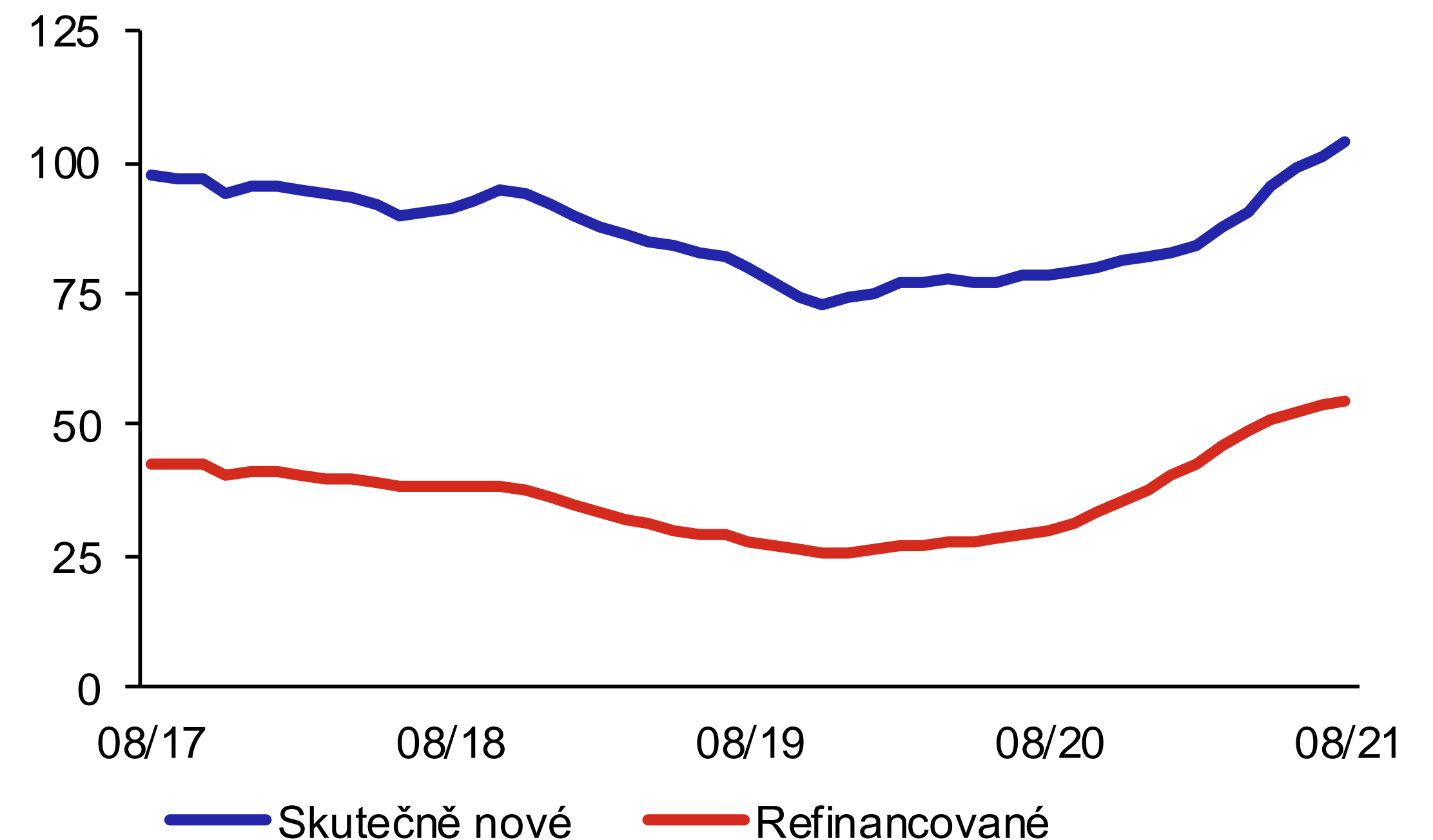
Hypoteční úvěry v ČR

- Objemy skutečně nových úvěrů na bydlení i hypotečních úvěrů zaznamenají letos rekordní úroveň i přes určité snížení aktivity od 3. čtvrtletí.
- Za vysokými objemy skutečně nových hypotečních úvěrů stojí nejen nárůst průměrné výše poskytovaného úvěru, ale i zvyšování počtu úvěrů.

Pololetní úhrny složek nových úvěrů na bydlení
(v mld. Kč; klouzavé šestiměsíční součty)



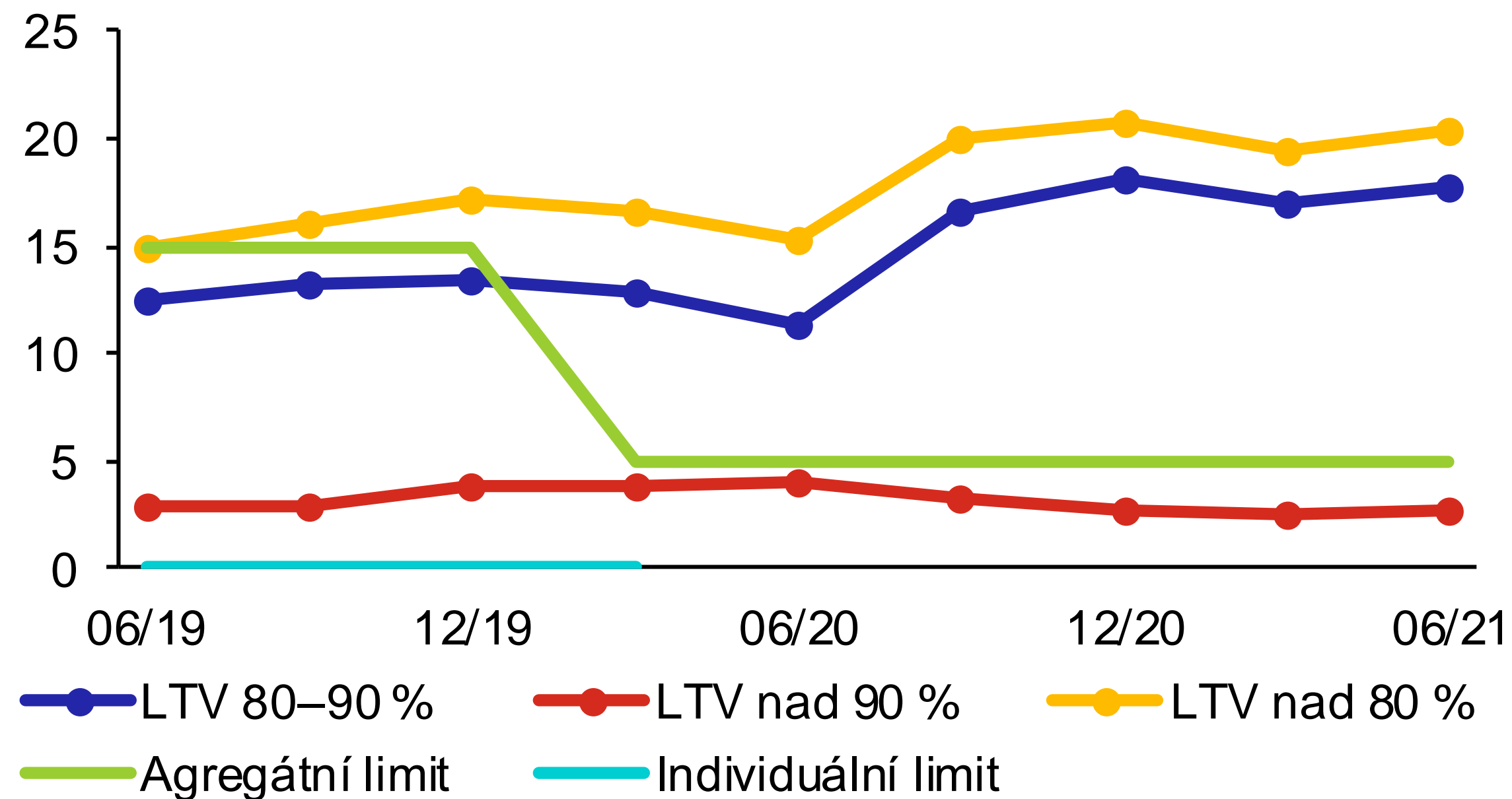
Nově poskytnuté úvěry zajištěné obytnými nemovitostmi
(roční klouzavé úhrny v tisících kusů)



Dodržování limitu LTV

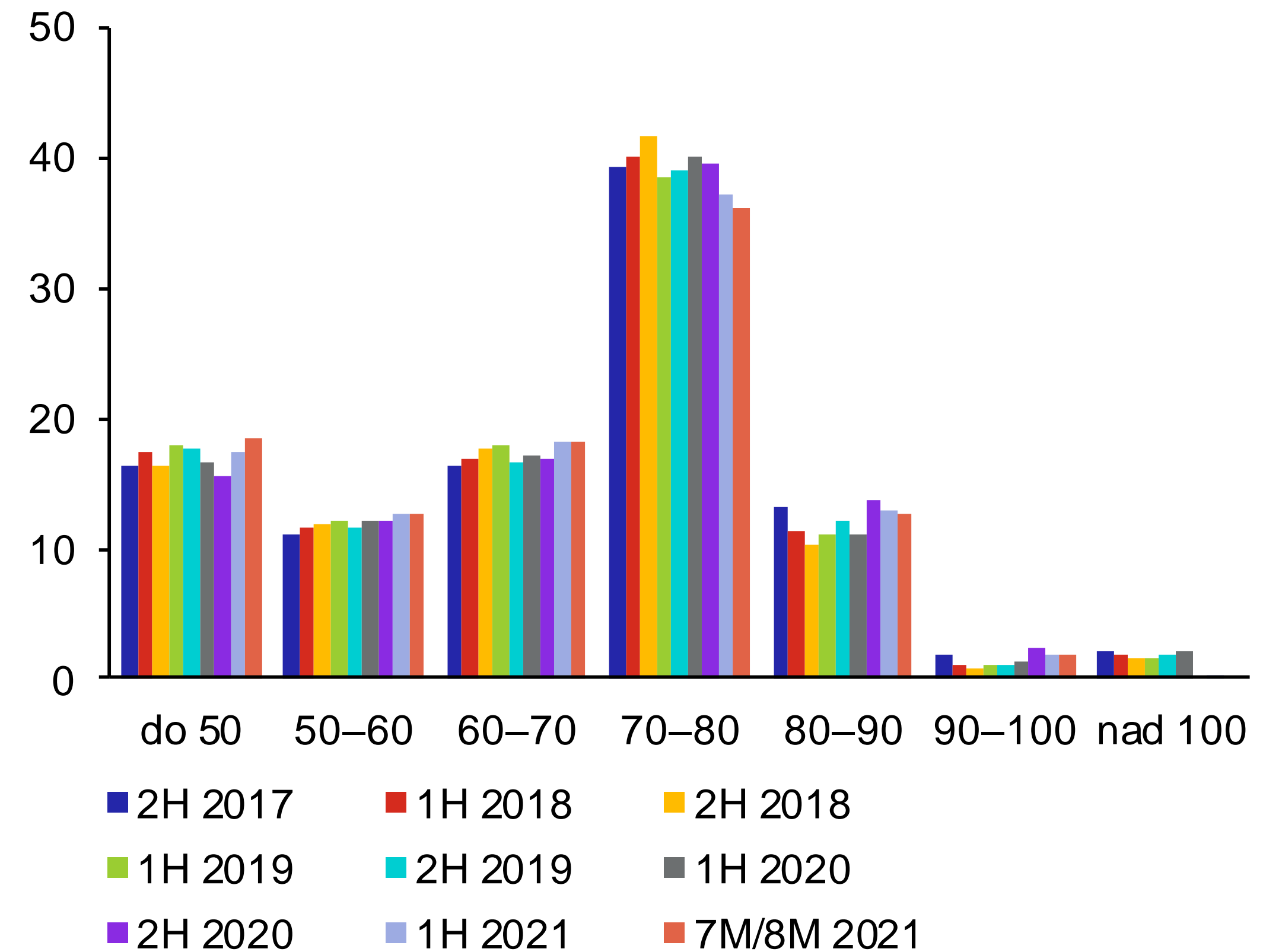
Plnění doporučených limitů LTV

(podíl úvěrů na referenčním objemu v %)



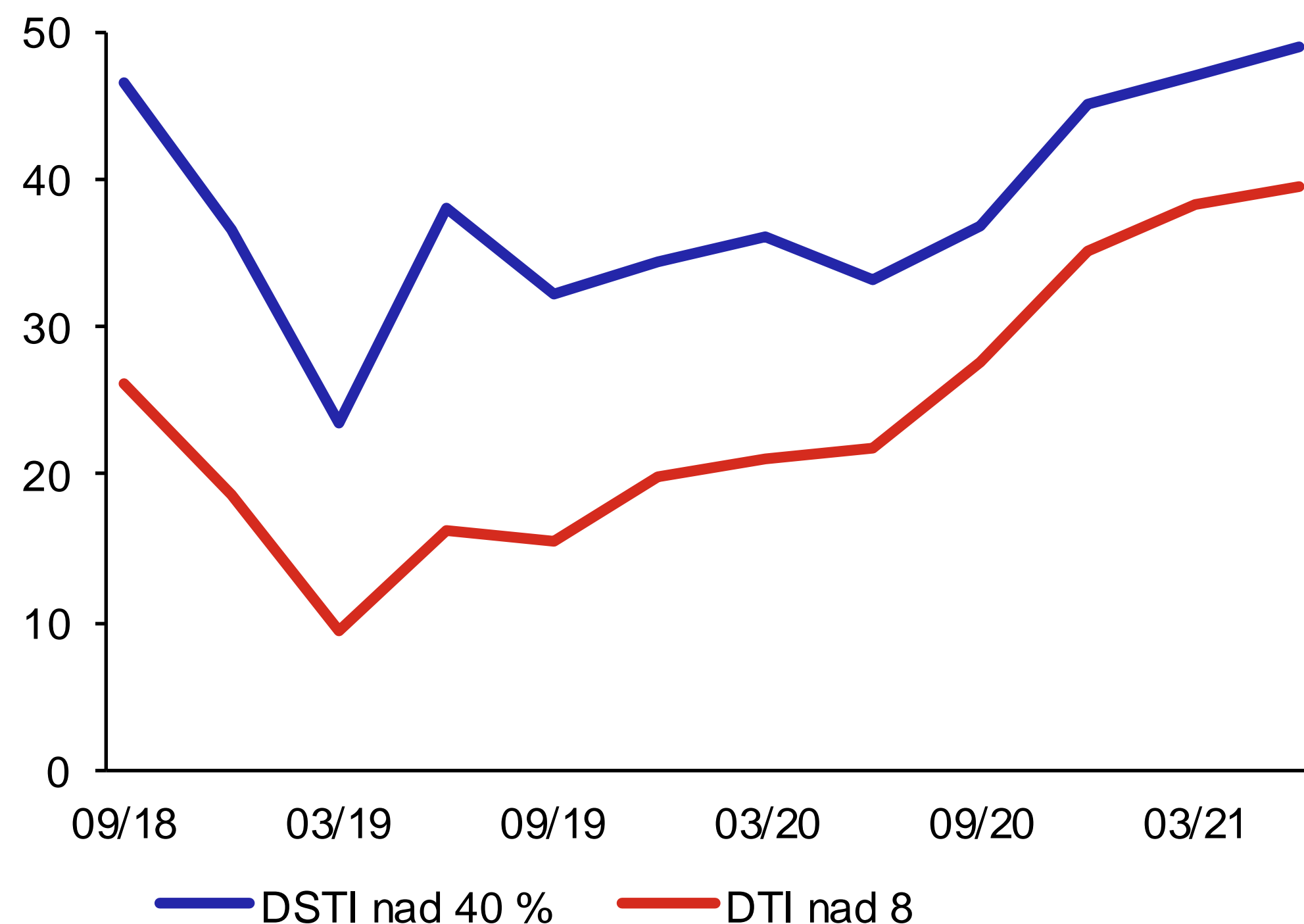
Rozdělení nových úvěrů podle LTV

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



Uvolňování standardů u DTI a DSTI

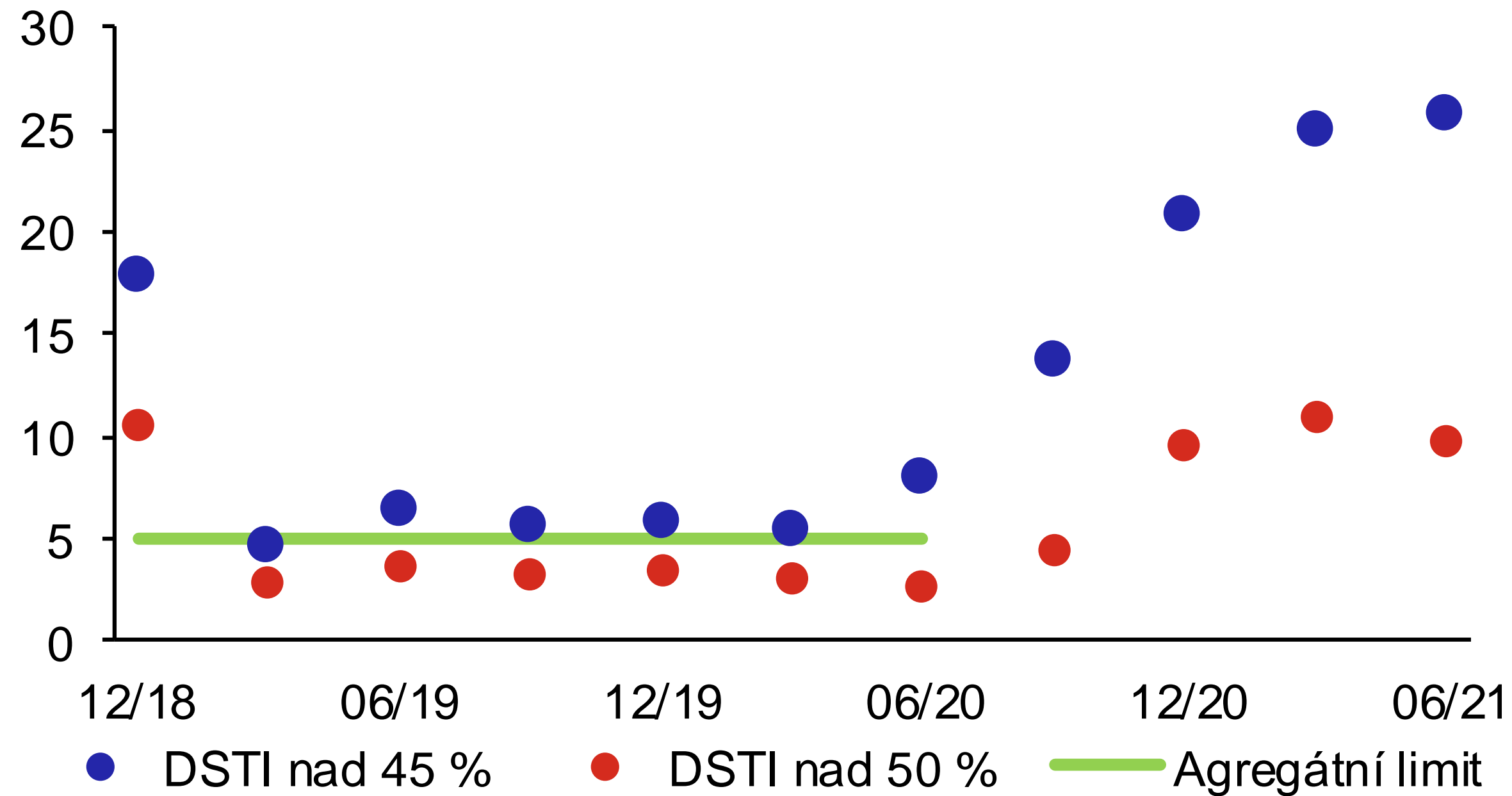
Úvěry zajištěné obytnými nemovitostmi
s vysokým DSTI nebo DTI
(v % referenčního objemu)



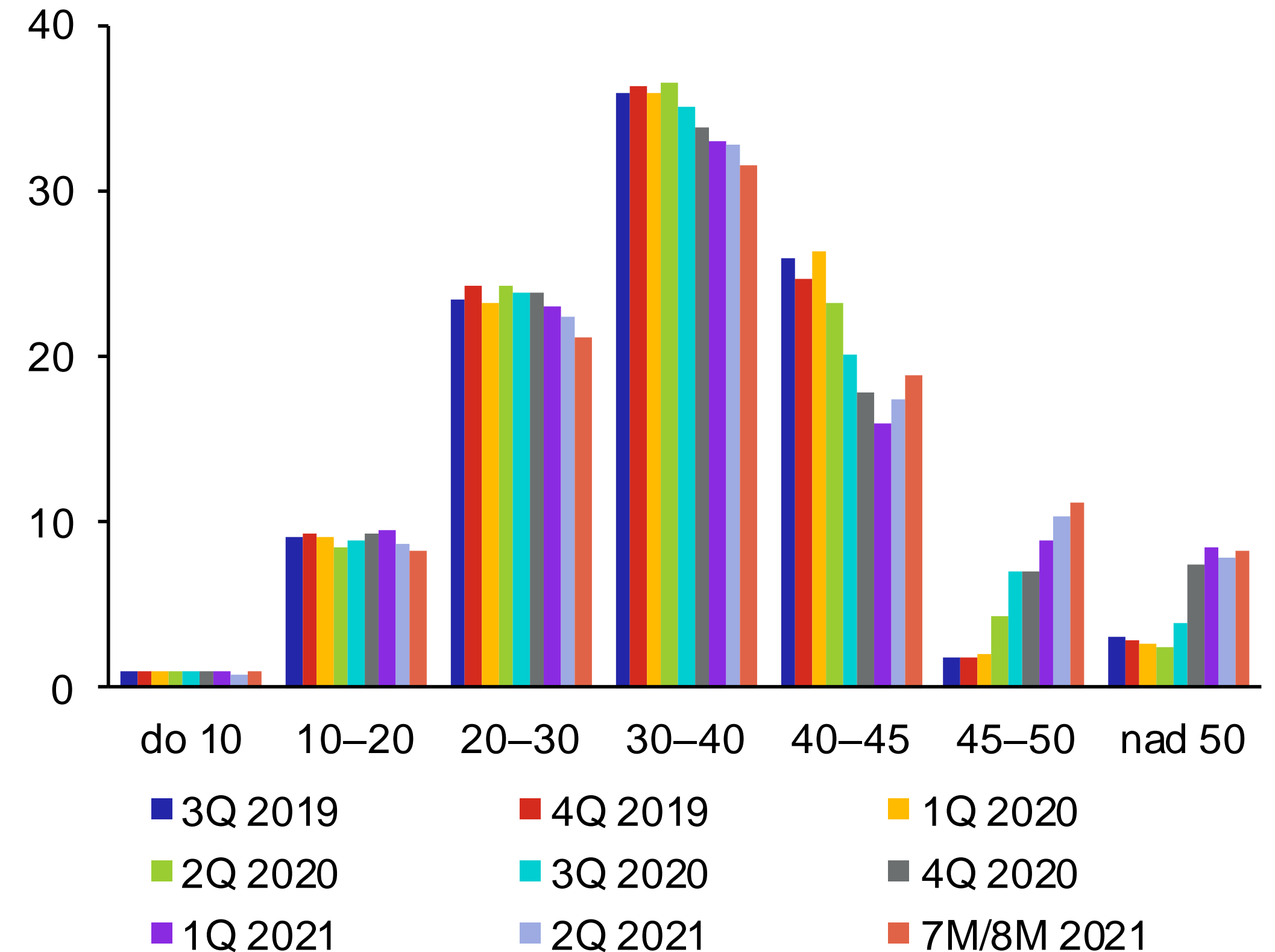
- U ukazatelů DTI a DSTI poskytovatelé často nerespektovali úrovně, které podle ČNB znamenají zvýšené riziko.
 - Podíl rizikových hypoték v letošním roce převýšil úrovně ze druhé poloviny roku 2018, kdy ČNB poprvé zavedla limity ukazatelů DTI a DSTI.

Vývoj ukazatele DSTI (1)

Vývoj úvěrů s DSTI nad dříve doporučenými limity
(podíl úvěrů na referenčním objemu v %)



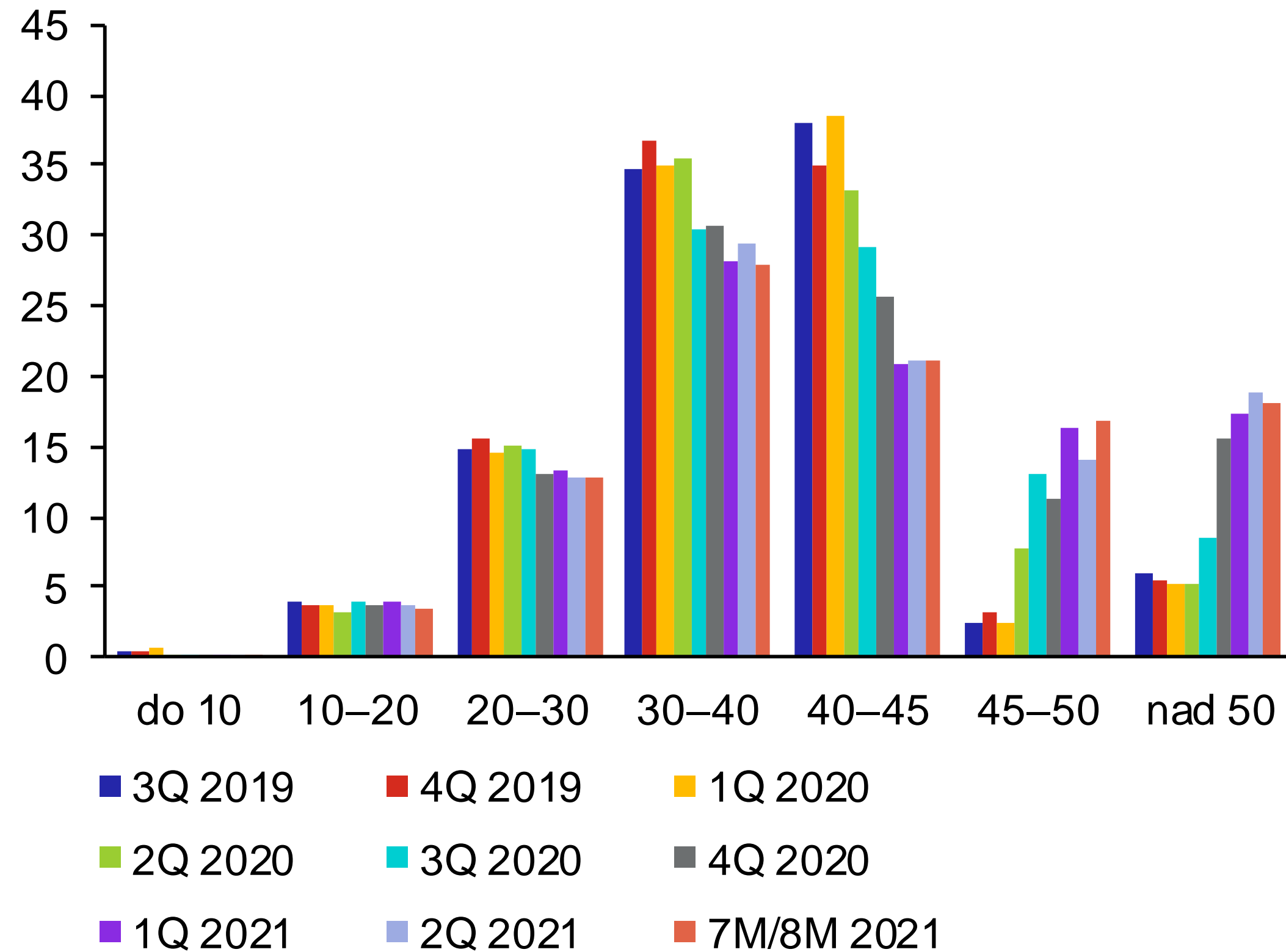
Rozdělení nových úvěrů podle DSTI
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %; osa x: DSTI v %)



Vývoj ukazatele DSTI (2)

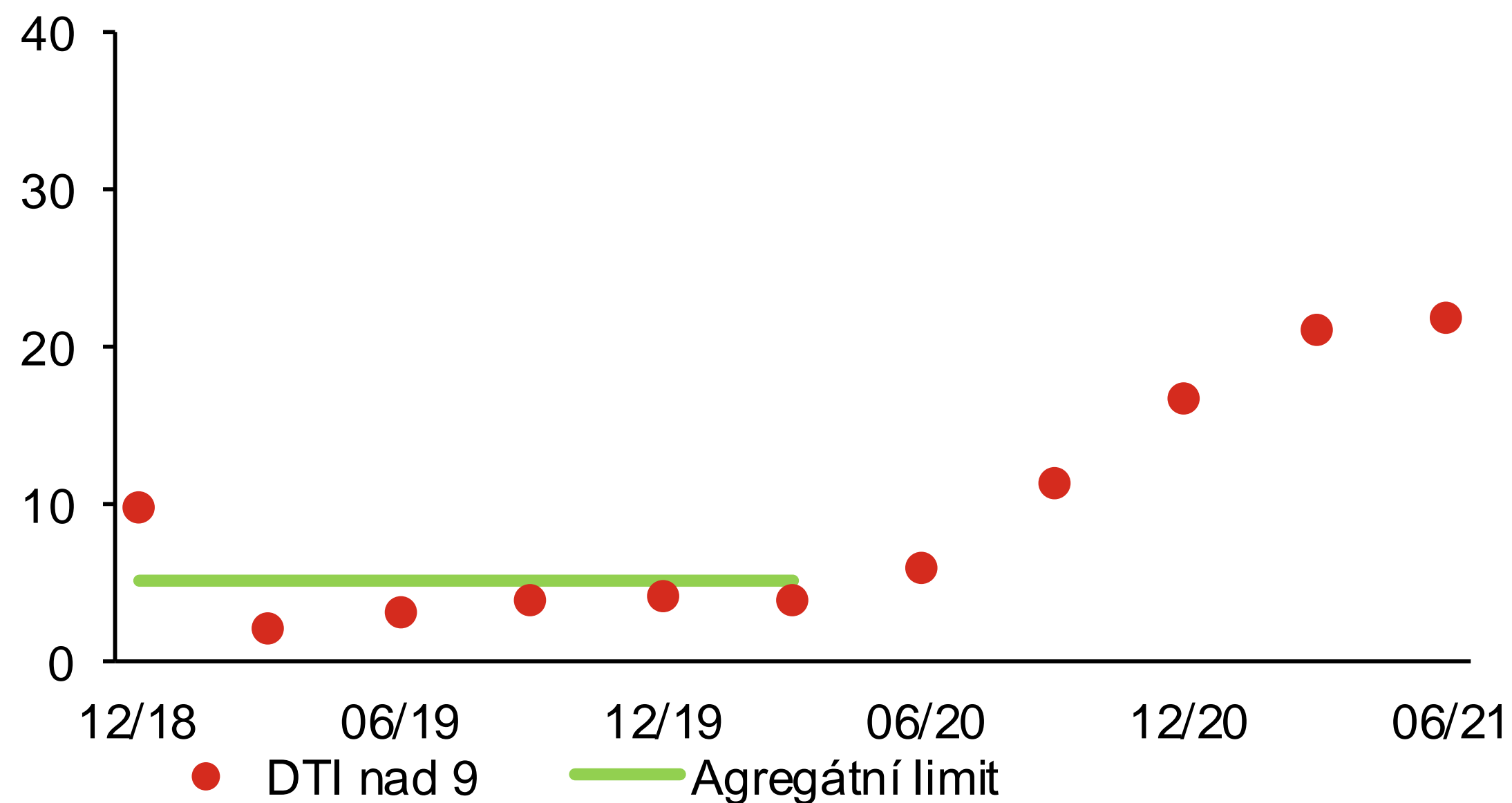
Rozdělení druhých a dalších skutečně nových hypotečních úvěrů podle DSTI

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



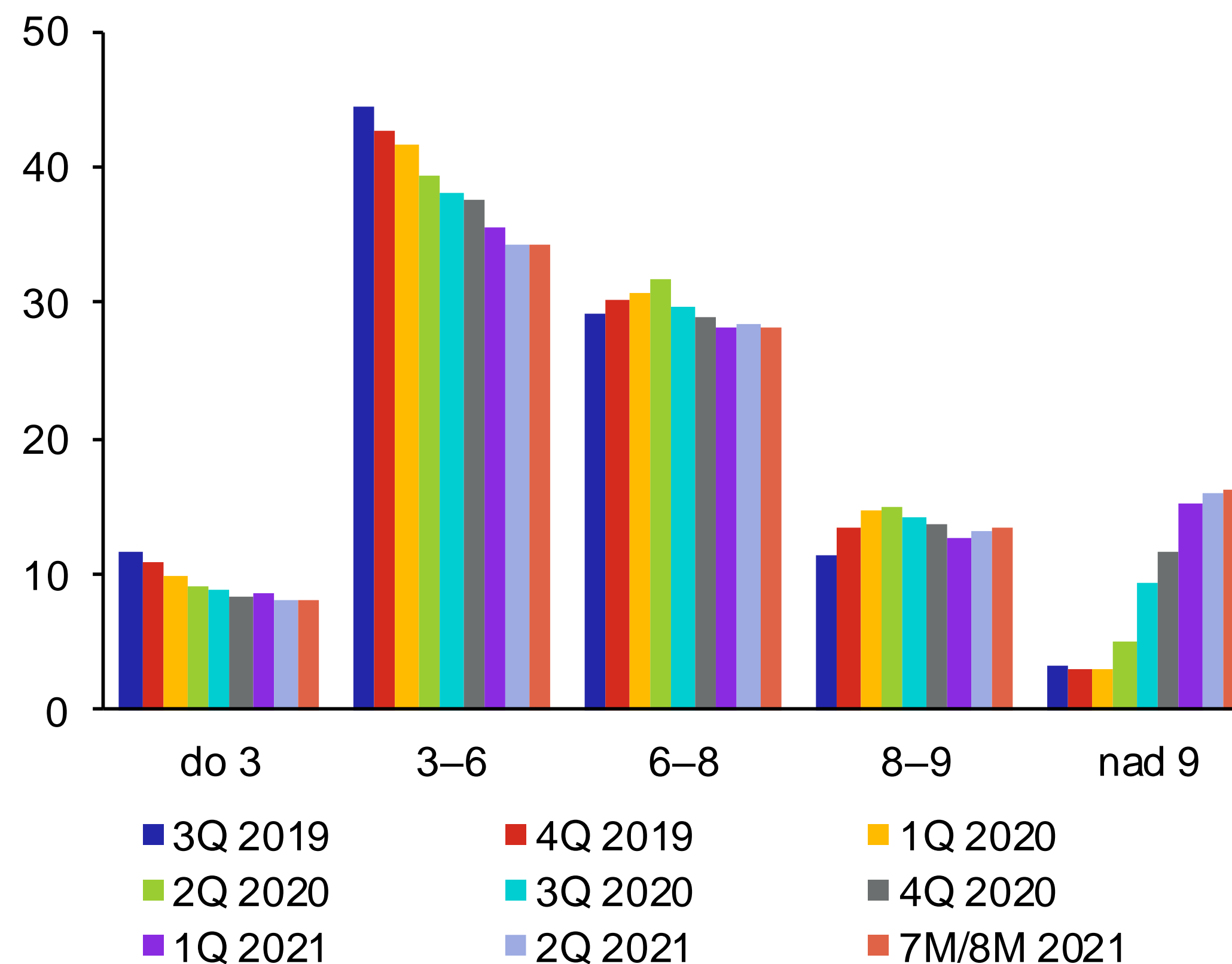
Vývoj ukazatele DTI

Vývoj úvěrů s DTI nad dříve doporučeným limitem
(podíl úvěrů na referenčním objemu v %)



Rozdělení nových úvěrů podle DTI

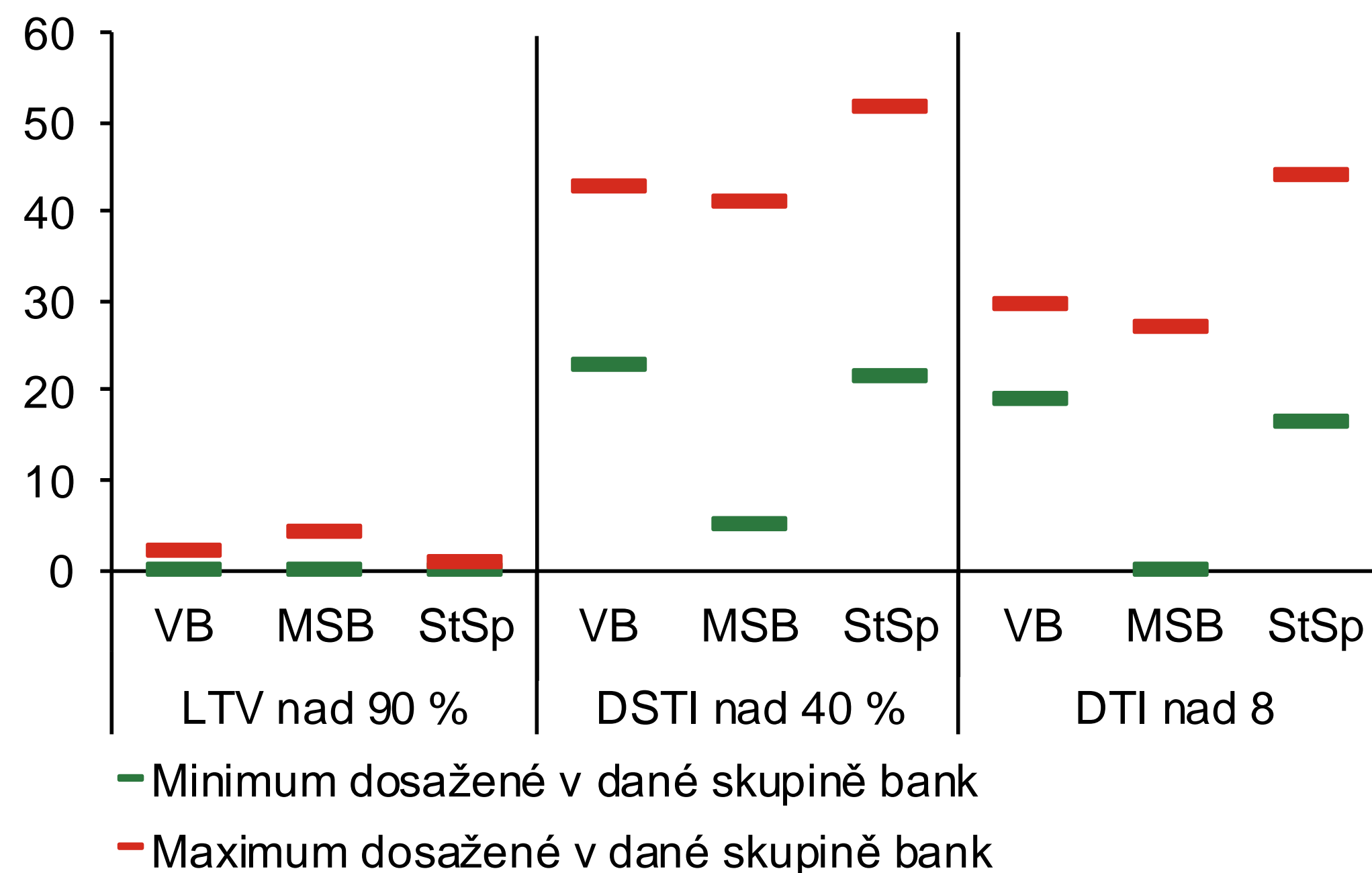
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %; osa x: DTI v letech)



Rizikový přístup některých poskytovatelů

Podíly úvěrů překračujících rizikové hodnoty ukazatelů LTV, DSTI a DTI dle skupin bank

(v % portfolia úvěrů na bydlení dané instituce; první pololetí 2021)



- Úvěrové standardy se mezi poskytovateli liší, někteří je výrazně uvolnili.
- Data potvrzují existenci rizika, že dříve opatrní poskytovatelé reagují na možnou ztrátu svého tržního podílu uvolněním standardů směrem k úrovním u agresivnějších konkurentů.
- Na skutečnost, že u některých poskytovatelů výrazně narostl podíl nových úvěrů se značně rizikovými hodnotami ukazatelů DTI a DSTI, ČNB reaguje nástroji mikrobezpečnostního dohledu, např. dodatečným kapitálovým požadavkem v Pilíři 2 za systém řízení rizik.

Limity ukazatelů hypotečních úvěrů od 1. 4. 2022

Povinnost poskytovatelů hypotečních úvěrů dodržovat horní hranice ukazatelů:

DTI

Celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu.

8,5



9,5

DSTI

Poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem.

45 %



50 %

LTV

Poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti.

80 %



90 %

Pro žadatele mladší 36 let,
pokud bude úvěr sloužit
k nákupu vlastního bydlení.

Poskytovatelé budou moci v běžném kalendářním čtvrtletí uplatňovat výjimku z plnění limitů do 5 % celkového objemu úvěrů, které byly poskytnuty v předcházejícím kalendářním čtvrtletí.

- Nová verze Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí bude jako dosud obsahovat sadu kvantitativních i kvalitativních parametrů pro obezřetné poskytování hypotečních úvěrů:
 - ukazatel LTV by neměl překročit 100 % u žádného úvěru,
 - délka splatnosti hypotečního úvěru by neměla přesahovat horizont ekonomické aktivity klienta či životnosti nemovitosti (zpravidla by měla činit maximálně 30 let),
 - splatnost nezajištěného spotřebitelského úvěru by neměla přesahovat 8 let,
 - při refinancování hypotečního úvěru, u něhož nejsou podle zákonné úpravy povinni posuzovat úroveň úvěrových ukazatelů, by poskytovatelé neměli přistupovat k prodlužování data konečné splatnosti tohoto úvěru nad úroveň sjednanou s původním poskytovatelem,
 - poskytovatelé by měli zátěžově testovat schopnost žadatele splácet úvěr při nárůstu úrokových sazeb a za zhoršených ekonomických podmínek, a naopak by neměli poskytovat úvěry s nestandardním průběhem splácení vedoucím k přesunu zatížení žadatele na pozdější období.

10. prosince 2021 budou na webových stránkách ČNB zveřejněny:

- Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2021
- Záznam z jednání bankovní rady k otázkám finanční stability
- Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí

Děkuji za pozornost

Informace o finanční stabilitě
a makrobezpečnostní politice ČNB:

https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/>