

Přístup ČNB k nastavování ukazatelů LTV, DTI a DSTI

Jan Frait
viceguvernér

Prezentace pro seminář
„Jak úvěrové ukazatele ovlivňují realitní a hypoteční trh“

27. dubna 2023



- ČNB používá nástroje k omezení **systemových rizik** spojených s poskytováním hypotečních úvěrů od roku 2015.
 - Snadná dostupnost hypotečních úvěrů vedla opakovaně k **roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení**, která je zdrojem úvěrových a makroekonomických rizik.
- Podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů zpočátku byly (a některé nadále jsou) stanovovány prostřednictvím **Doporučení** (úřední sdělení ČNB).
- Od prosince 2021 (s účinností od dubna 2022) jsou **horní hranice ukazatelů LTV, DTI a DSTI** stanovovány závazným způsobem (opatření obecné povahy) na základě zákona o ČNB.

Vývoj nastavení doporučených limitů úvěrových ukazatelů

- Doporučené limity ukazatele **LTV** platily od roku 2016, u ukazatelů **DTI a DSTI** od roku 2018.
 - Po nástupu pandemie bylo nastavení ukazatelů výrazně zmírněno.
- Kromě tří úvěrových ukazatelů upravuje ČNB prostřednictvím **Doporučení** také maximální délky splatnosti úvěrů, časový průběh splácení, souběžné poskytování hypotečních úvěrů a nezajištěných úvěrů, testování odolnosti žadatelů o úvěr vůči nárůstu úrokových sazeb, úpravy některých podmínek při refinancování apod.

| | Limit | | | | |
|------|-------|------|-------------|------|------|
| | 2016 | 2017 | 2018 - 2019 | 2020 | 2021 |
| LTV | 85% | 80% | 80% | 90% | 90% |
| DTI | - | - | 9 | - | - |
| DSTI | - | - | 45% | 50% | - |

Aktuální nastavení limitů ukazatelů hypotečních úvěrů

- **Nastavení limitů úvěrových ukazatelů** platné od 1. dubna 2022.

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.

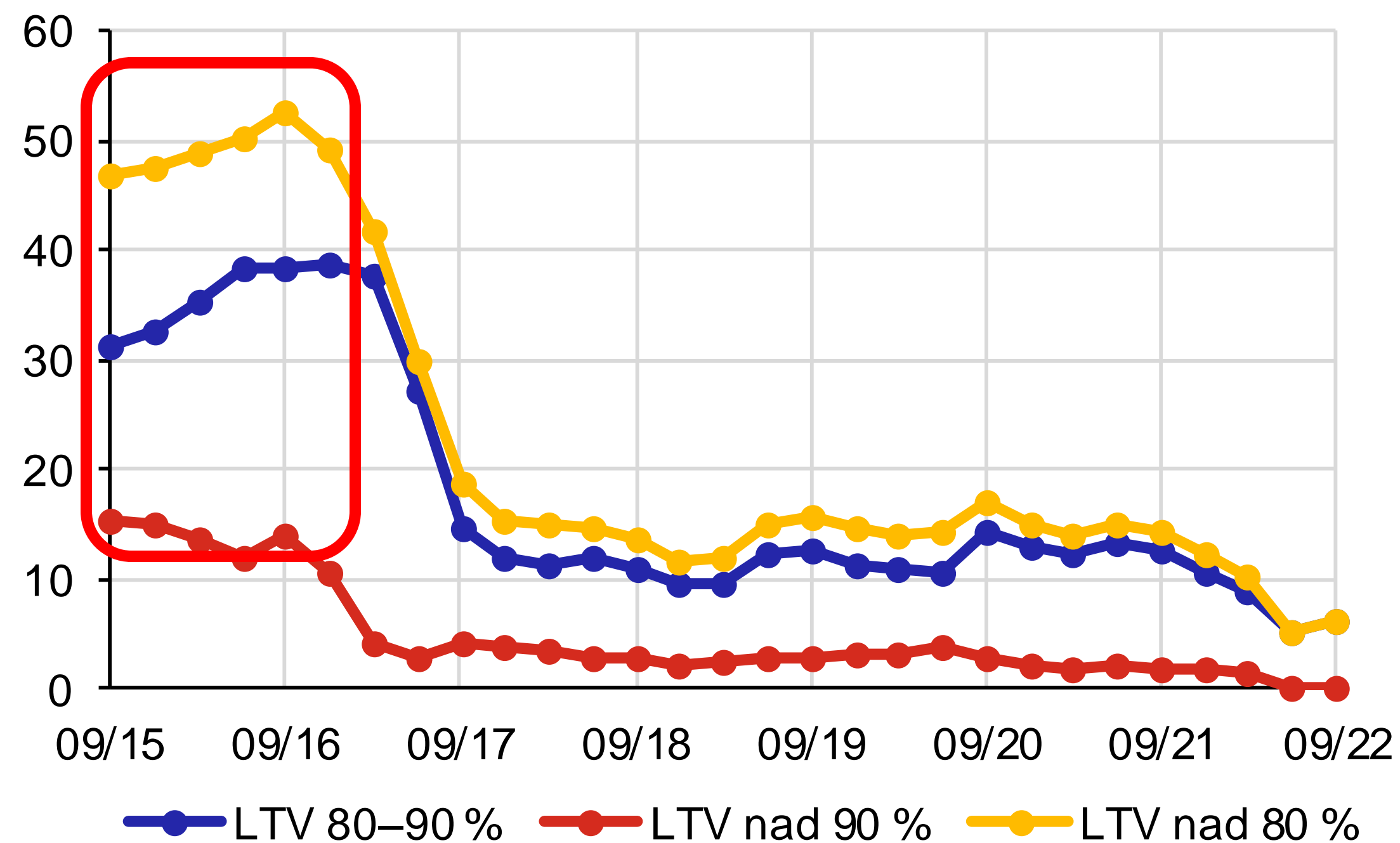
Poskytovatelé budou moci v běžném kalendářním čtvrtletí uplatňovat výjimku z plnění limitů do 5 % celkového objemu úvěrů, které byly poskytnuty v předcházejícím kalendářním čtvrtletí.

Vývoj úvěrů podle ukazatele LTV

- **Ukazatel LTV** byl zaveden s cílem snížit podíl úvěrů s velmi nízkým podílem vlastních zdrojů.

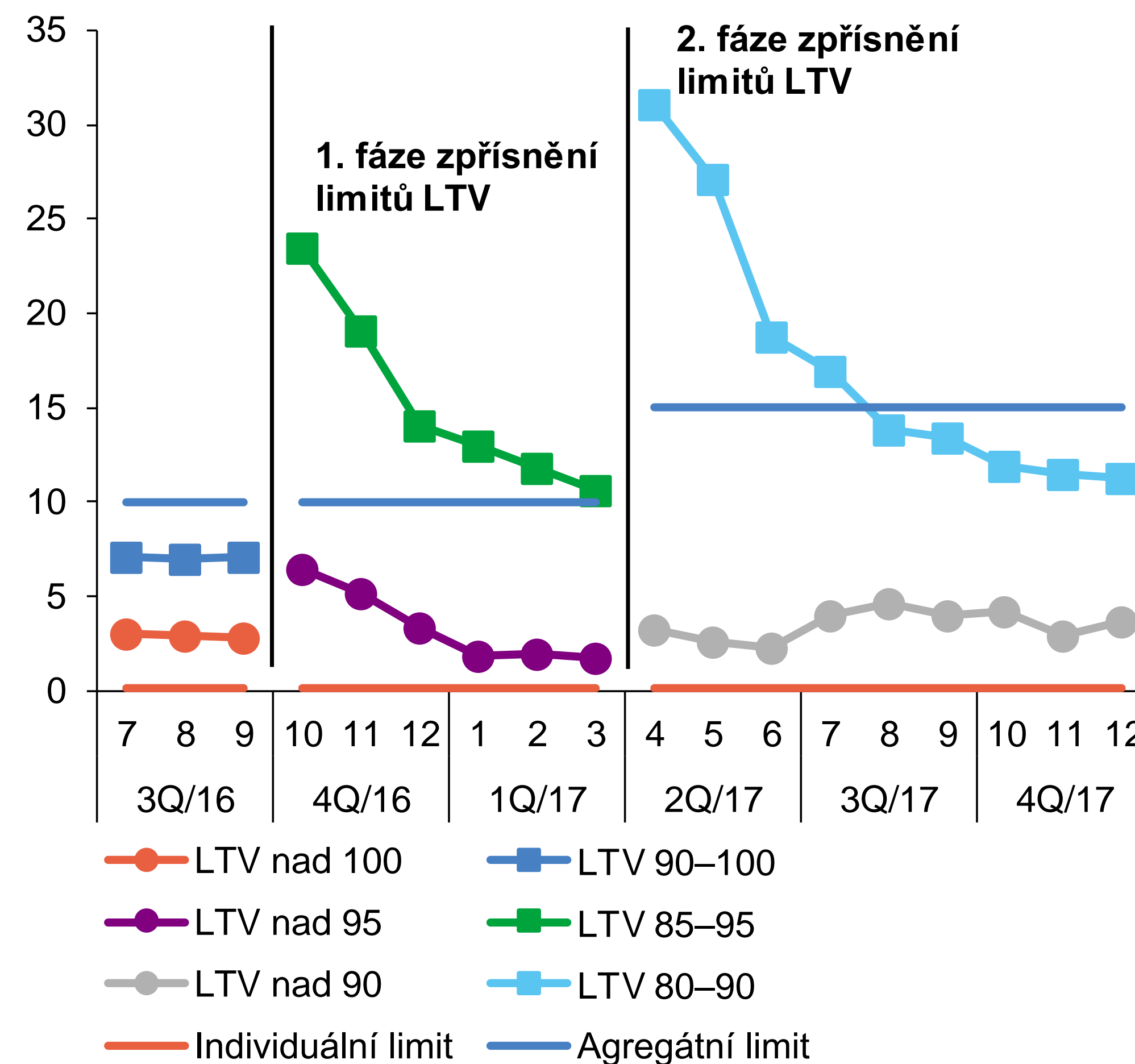
Úvěry s LTV ve vybraných pásmech

(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v daném čtvrtletí v %)



Plnění doporučených limitů LTV v letech 2016-2017

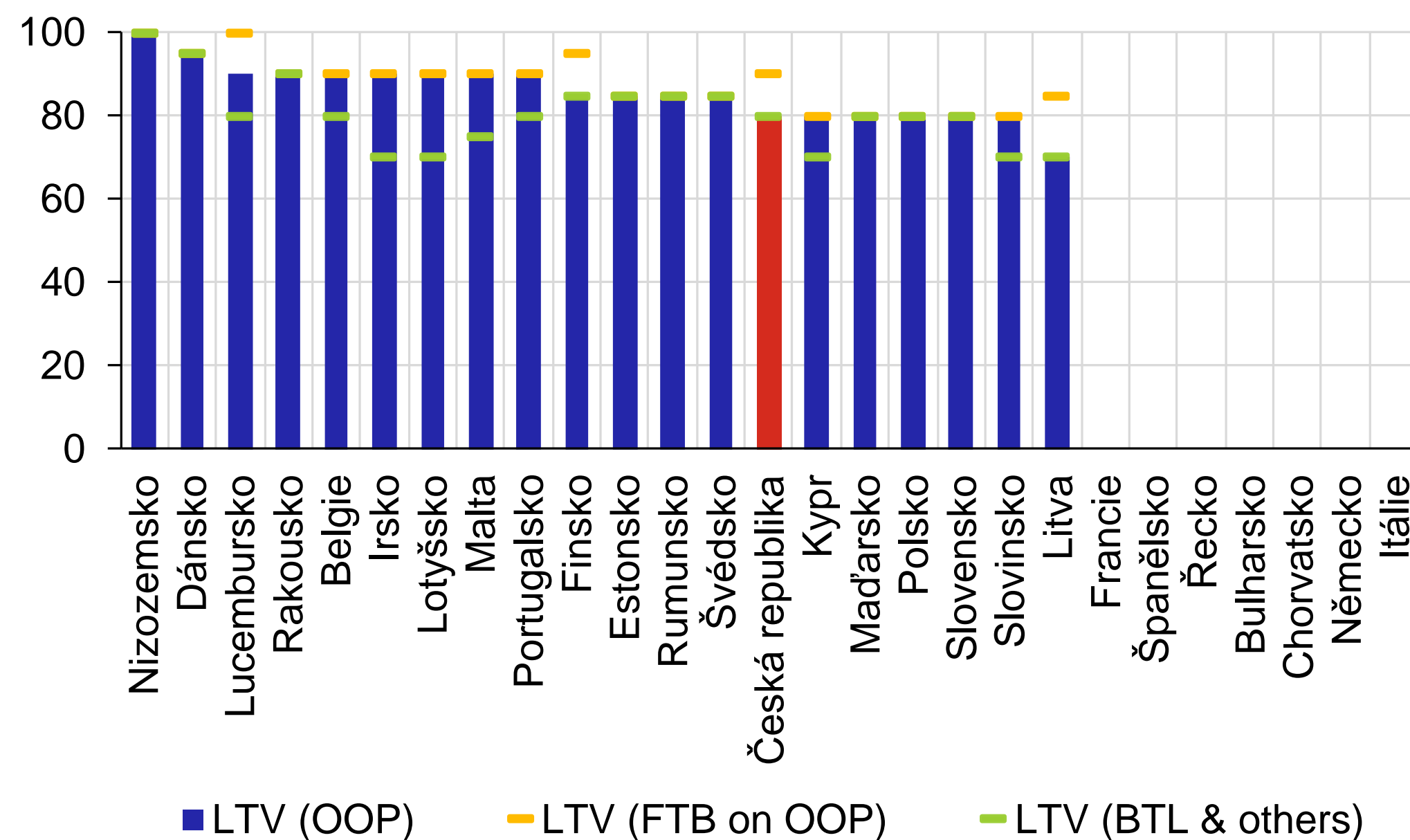
(LTV v %, osa y: podíl úvěrů v %)



Aktuální nastavení ukazatele LTV v EU

Země EU podle limitu LTV

(v %)



Zdroj: ESRB, Národní banky jednotlivých zemí

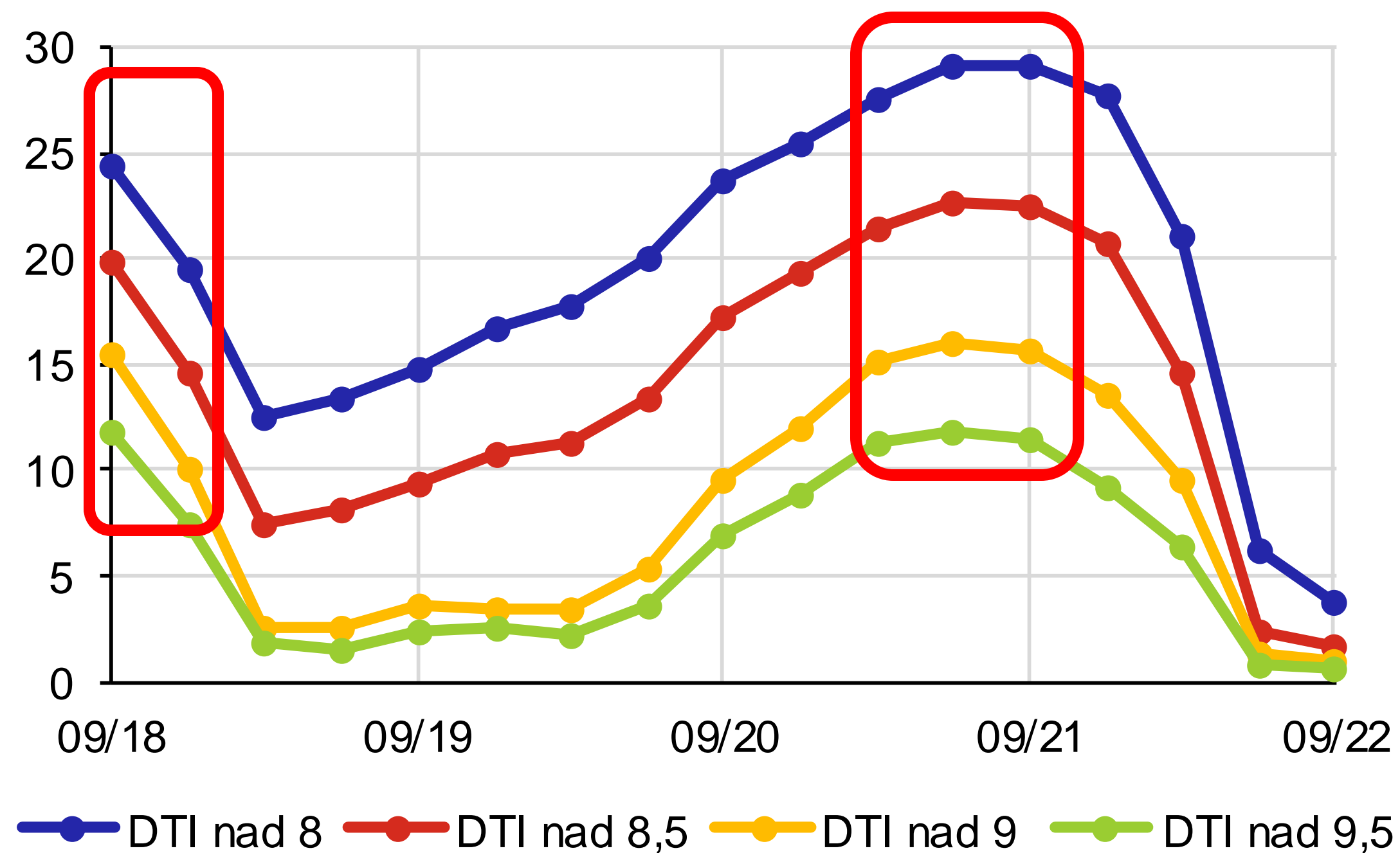
Poznámka: Červený sloupec označuje Českou republiku. OOP = owner-occupied purposes, FTB = first-time borrower, BTL = buy-to-let. U ČR je věková výjimka řazena pod kategorii FTB.

Vývoj úvěrů podle ukazatelů DTI a DSTI

- **Ukazatele DTI a DSTI** byly zavedeny v roce 2018 a znovuobnoveny v roce 2022 v reakci na výrazně zvýšené podíly úvěrů s vysoce rizikovými charakteristikami.

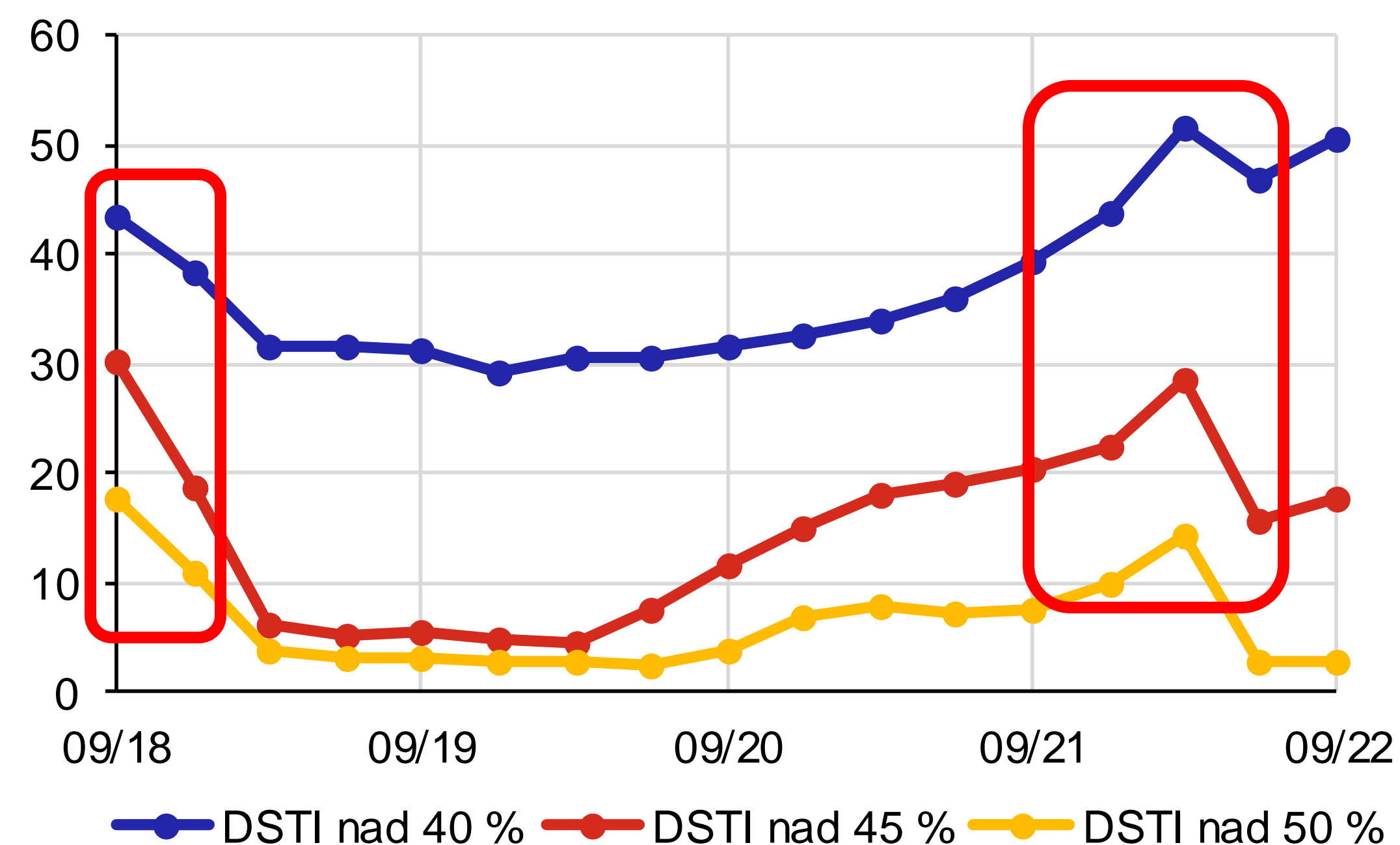
Úvěry s DTI ve vybraných pásmech

(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v daném čtvrtletí v %)



Úvěry s DSTI ve vybraných pásmech

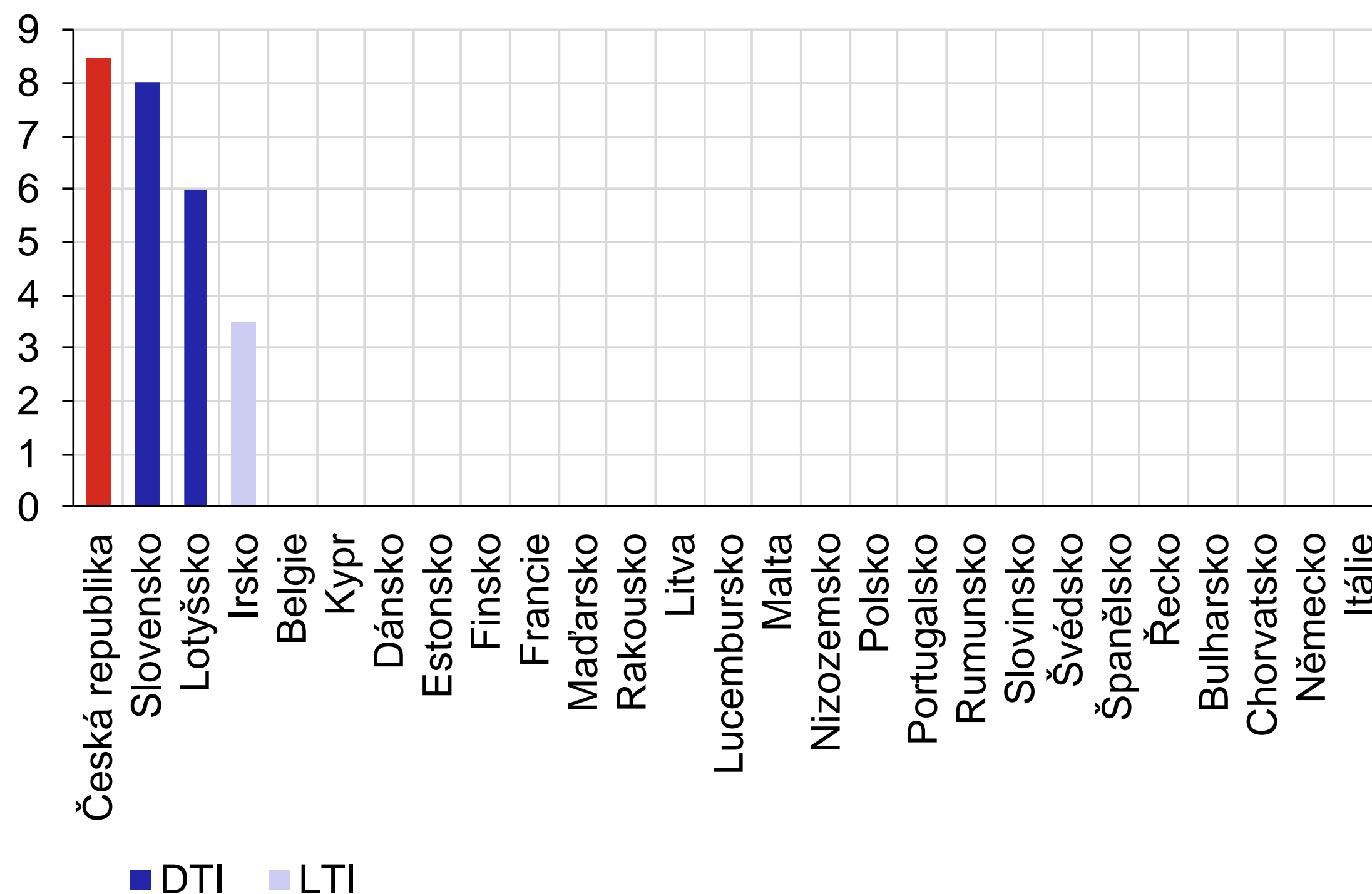
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v daném čtvrtletí v %)



Aktuální nastavení ukazatelů DTI a DSTI v EU

Země EU podle limitu DTI/LTI

(DTI v čistých ročních příjmech a LTI v hrubých ročních příjmech)

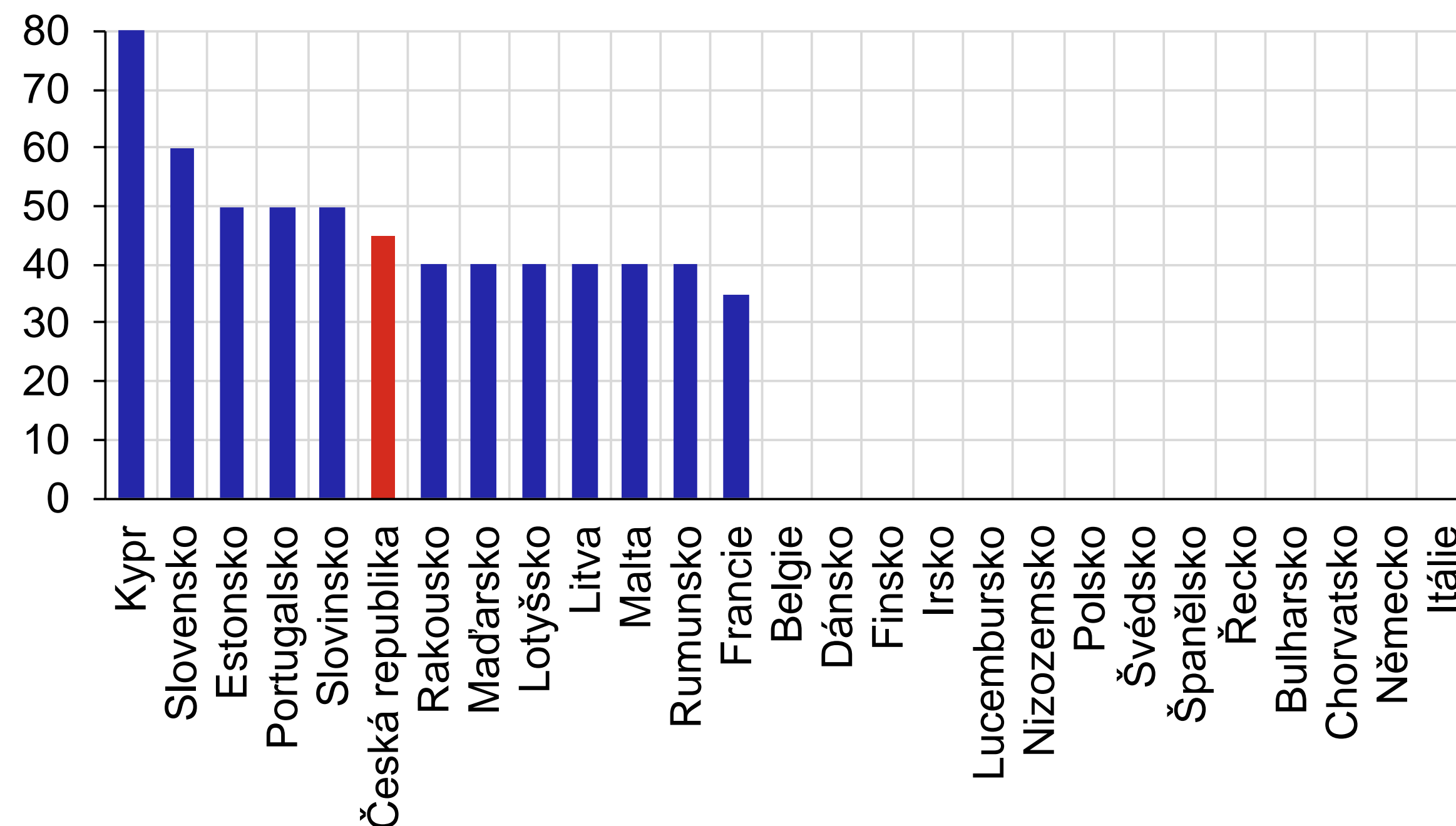


Zdroj: ESRB, Národní banky jednotlivých zemí

Poznámka: Červený sloupec označuje Českou republiku.

Země EU podle limitu DSTI

(v %)



Zdroj: ESRB, Národní banky jednotlivých zemí

Poznámka: Červený sloupec označuje Českou republiku.

Obtížná porovnatelnost nastavení ukazatelů v zemích EU

- Konstrukce limitů ukazatelů se mezi zeměmi liší.

| Země | DTI | Dluh | Příjmy |
|-----------------|------------------------|---|--|
| Česká republika | 8.5/9.5 | celkový dluh | čistý roční příjem |
| Slovensko | 8 | celkový dluh | čistý roční příjem |
| Lotyšsko | 6 | celkový dluh | čistý roční příjem |
| Země | LTI | Úvěr | Příjmy |
| Irsko | 4(FTB)/3.5 (SSB) | výše úvěru | hrubý roční příjem |
| Země | DSTI | Splátka | Příjmy |
| Kypr | 80/65 | splátka | čistý disponibilní příjem (příjmy po odečtení výdajů vč. nákladů na bydlení aj.) |
| Slovensko | 60 | splátka+úrokový šok (2 p.b. ale max 6 %) | čistý příjem po odečtení životního minima dlužníka, manžela /-ky a dětí |
| Slovinsko | 50/67 | splátka | čistý měsíční příjem |
| Estonsko | 50 | splátka+úrokový šok u var. sazeb (vyšší z +2 p.b. nebo 6 %) | čistý měsíční příjem |
| Portugalsko | 50 | splátka+úrokový šok (+ 3 p.b.) | čistý měsíční příjem (zohlednění poklesu příjmu v důchodovém věku (70+)) |
| Česká republika | 45/50 | splátka | čistý měsíční příjem |
| Rumunsko | 45(FTB) / 40 / 20(EUR) | splátka | čistý měsíční příjem |
| Lotyšsko | 40 | splátka | čistý měsíční příjem |
| Litva | 40 | splátka | čistý měsíční příjem |
| Malta | 40 | splátka+úrokový šok (1,5 p.b.) | hrubý měsíční příjem |
| Rakousko | 40 | splátka | čistý měsíční příjem |
| Maďarsko | 25/35/50 nebo 30/40/60 | splátka | čistý měsíční příjem |
| Francie | 35 | splátka | čistý měsíční příjem |

Poznámka: V definicích existují mezi zeměmi další rozdíly a výjimky nad rámec uvedených.

- Horní hranice ukazatelů LTV, DSTI a DTI u hypotečních úvěrů jsou důležitým **nástrojem pro zajištění stability domácího bankovního sektoru.**
 - Navzdory řadě katastrofických předpovědí ohledně nedostupnosti hypotečních úvěrů souvisejících s nastavováním úvěrových ukazatelů prošel hypoteční trh dynamickým (místy až bouřlivým) rozvojem a ceny bydlení výrazně vzrostly.
 - Snazší dostupnost hypotečních úvěrů zpravidla nevedla ke zlepšení dostupnosti vlastnického bydlení, obzvláště ve smyslu příjmové dostupnosti.
- Nárůst úrokových sazeb z hypotečních úvěrů v posledních dvou letech vedl k autonomnímu **zpřísnění úvěrových podmínek** zejména z hlediska ukazatele DSTI.
 - Výchozí nastavení limitů ukazatelů z prosince 2021 není v mezinárodním srovnání nijak přísné.
 - Diskuse ohledně možné úpravy nastavení úvěrových ukazatelů v prostředí zvýšených úrokových sazeb je relevantní.
 - Bankovní rada se jí bude podrobně věnovat na jednání o otázkách finanční stability dne 1. června 2023.

Děkuji za pozornost

