

Tisková konference ČNB k výsledkům podzimního jednání o otázkách finanční stability

Jiří Rusnok, guvernér

Jan Frait, ředitel sekce finanční stability

Praha, 28. listopadu 2019

I.

Souhrnné vyhodnocení rizik a přehled hlavních opatření ČNB

- **Vývoj od jarního jednání (ZFS 2018/2019):**

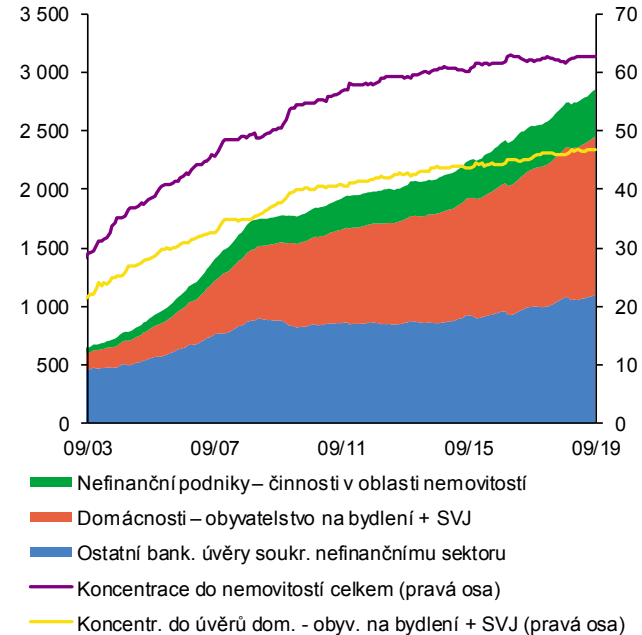
- Banky zůstávají odolné vůči možným nepříznivým šokům, ale pro případné ochlazení ekonomiky by měly udržovat odpovídající úroveň kapitálových rezerv i držených kapitálových přebytků a aplikovat přiměřenou dividendovou politiku.

- **Potenciální zdroje budoucích rizik:**

- Ceny rezidenčních i komerčních nemovitostí mohou být nadhodnocené a neudržitelné v případě nepříznivého scénáře.
- Úvěrová rizika bank nemusí být plně kryta úrokovými maržemi, opravnými položkami a kapitálem.
- Pokračuje pozvolný nárůst strukturálních rizik (např. koncentrace úvěrů na nákup nemovitostí).
- Ve vyspělých zemích, obzvláště v eurozóně, se začíná naplňovat rizikový scénář dlouhodobě nízkých úrokových sazeb.

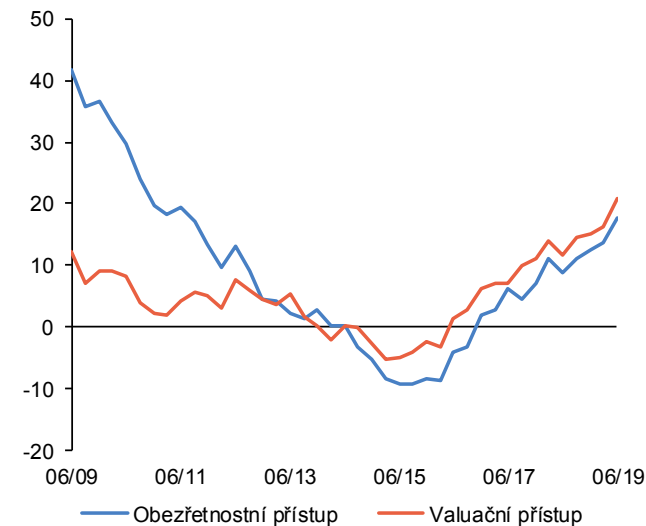
- **Podíl úvěrů spojených s bydlením domácností** na úvěrech soukromému nefinančnímu sektoru se pozvolna **přibližuje 50 %**.
- Metody používané ČNB indikují **nadhodnocení cen bydlení o 15–20 %**.

Koncentrace bankovních úvěrů v oblasti nemovitostí
(v mld. CZK; pravá osa: v %)



Pramen: ČNB

Odhadovaná výše nadhodnocení cen bytů
(v %)



Pramen: ČNB

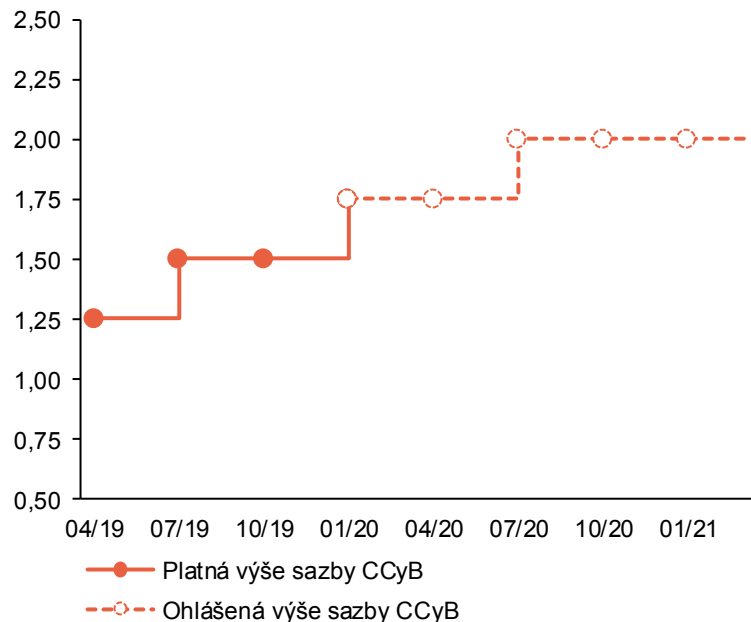
- Bankovní rada **nepovažuje v tuto chvíli za nezbytné měnit současné doporučené hodnoty limitů ukazatelů LTV, DTI a DSTI.**
- Většina bank v prvním pololetí 2019 postupovala při **dodržování limitu LTV** převážně v souladu s aktuálně platným Doporučením ČNB.
 - Rostl ale podíl úvěrů s LTV 80–90 % a 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.
- Bylo omezeno poskytování úvěrů, u nichž byly **současně překročeny limity všech tří sledovaných úvěrových ukazatelů** (LTV, DTI i DSTI).
- Více než v minulosti promítli poskytovatelé zvýšenou rizikovost některých úvěrů do úrokových sazeb z těchto úvěrů.

- Bankovní rada rozhodla o **ponechání sazby proticyklické kapitálové rezervy na 2,0 %**.

Aktuálně platná a ohlášená výše sazby CCyB v ČR

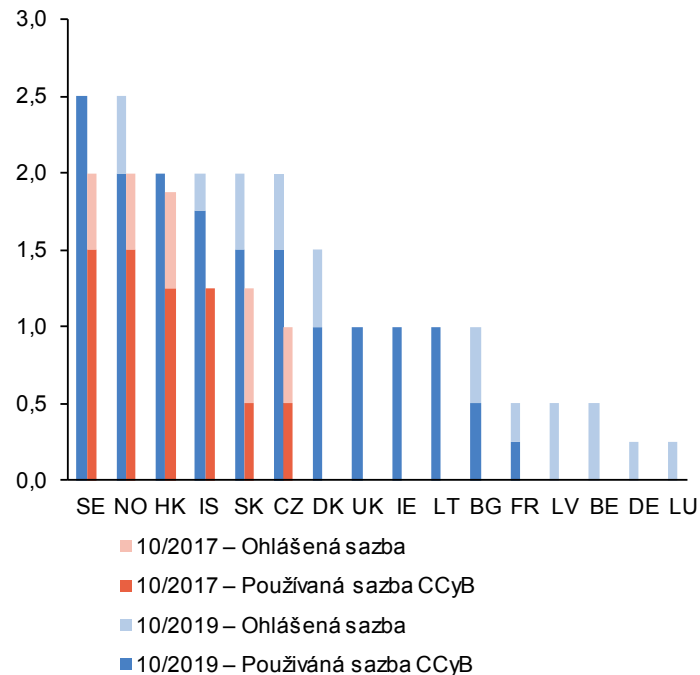
(v % celkového objemu rizikové expozice)



Pramen: ČNB

Země s nenulovou sazbou CCyB

(v % celkové rizikové expozice)



Pramen: ESRB, BCBS

Pozn.: Data aktuální k říjnu 2019.

- Domácí ekonomika se zřejmě nachází **blízko vrcholu finančního cyklu** a cyklická rizika se již dále nezvyšují.
 - ČNB předpokládá pro nejbližší období stabilitu sazby proticyklické kapitálové rezervy.
 - V případě opětovného zrychlení úvěrové dynamiky například vlivem snižování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, obnovení posunu ve finančním cyklu směrem výše nebo dalšího růstu zranitelnosti bankovního sektoru je ČNB připravena sazbu CCyB dále zvýšit.
- Úvahy o snižování sazby CCyB nejsou nyní na místě, protože v bilancích bank zůstávají **úvěrová rizika naakumulovaná z minulých let**.
 - Většina bank splňuje souhrnný kapitálový požadavek s dostatečnou rezervou a má prostor pro další růst objemu poskytovaných úvěrů.
- Při náhlém obratu ve finančním cyklu je ČNB připravena sazbu postupně snížit, či dokonce jednorázově rozpustit.
 - Rozhodujícím signálem pro případné snížení sazby CCyB v budoucnosti budou zvýšené úvěrové ztráty a růst napětí na finančních trzích, které by ohrožovaly schopnost bank úvěrovat reálnou ekonomiku.

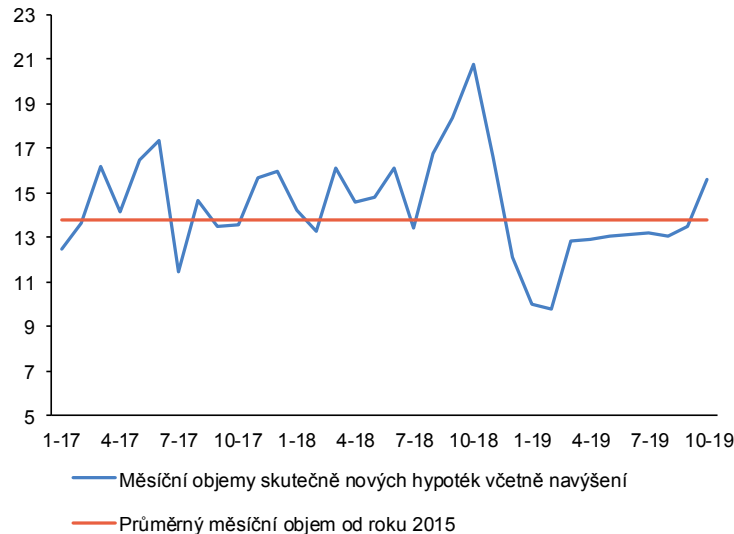
II.

Hodnocení vybraných rizik

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

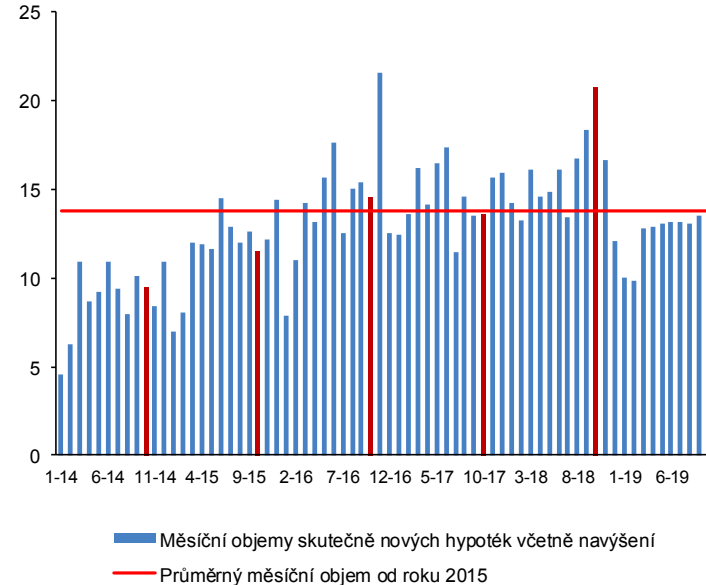
Měsíční objemy skutečně nových hypoték včetně navýšení

(mld. Kč, od roku 2017)



Měsíční objemy skutečně nových hypoték včetně navýšení

(mld. Kč, od roku 2014)



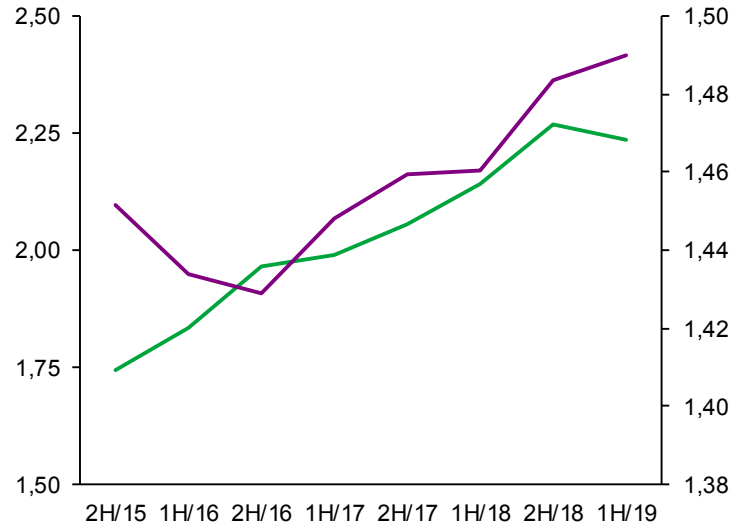
Pramen: ČNB

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

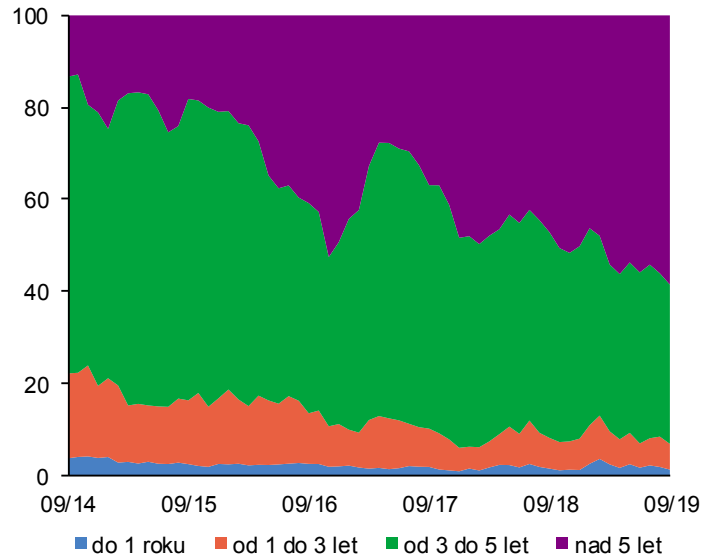
(v mil. Kč; pravá osa: v jednotkách osob)



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

Pramen: ČNB

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



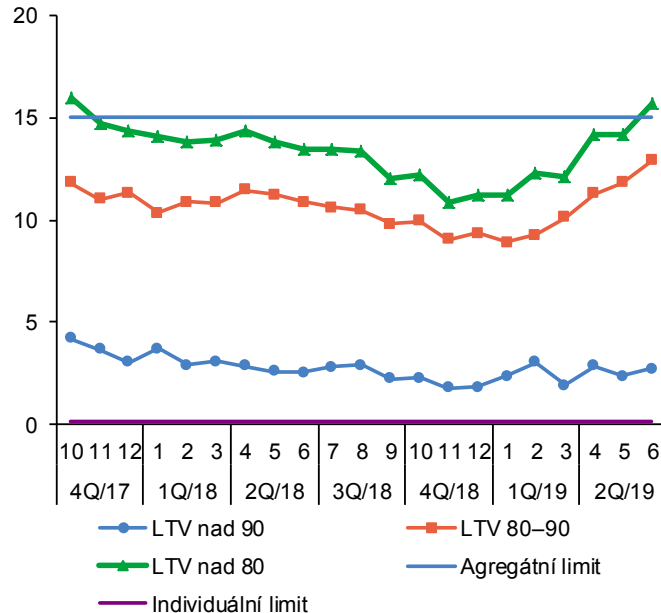
Pramen: ČNB

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

- 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

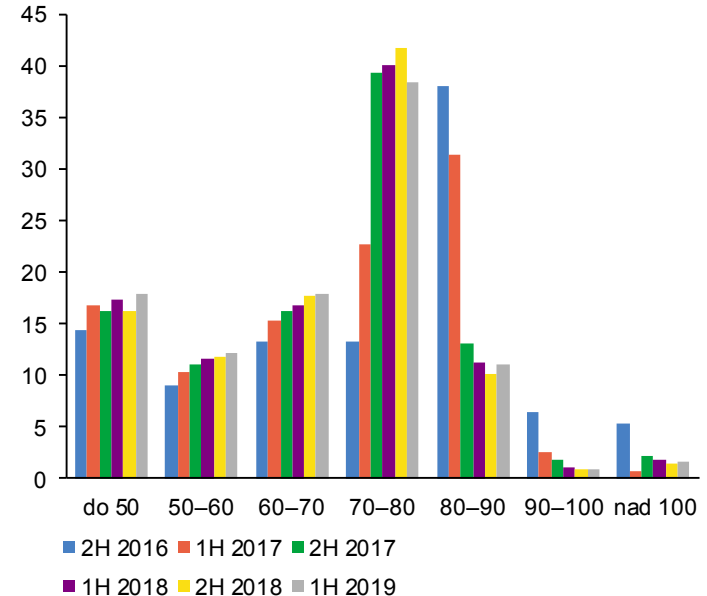
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Pramen: ČNB

Rozdělení úvěrů podle LTV

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



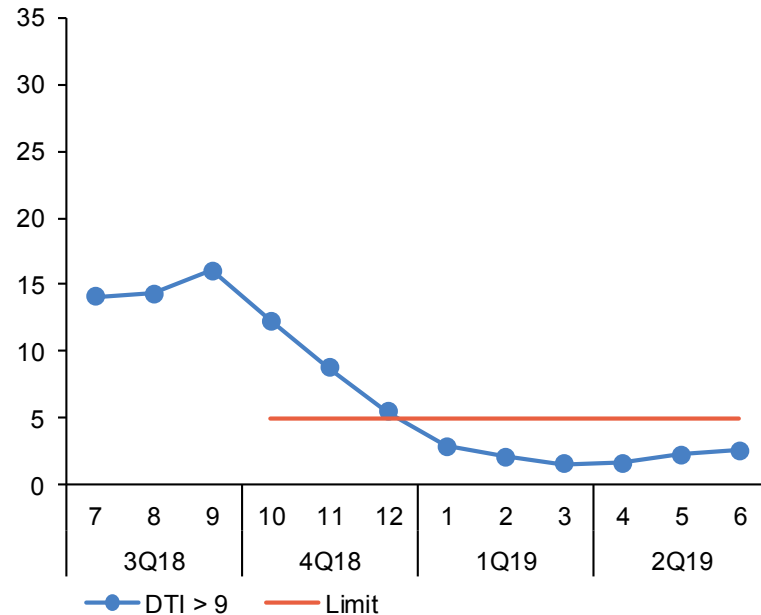
Pramen: ČNB

Pozn.: Interval zprava uzavřen.

- S plněním limitu DTI banky nemají problém.

Plnění doporučených limitů DTI

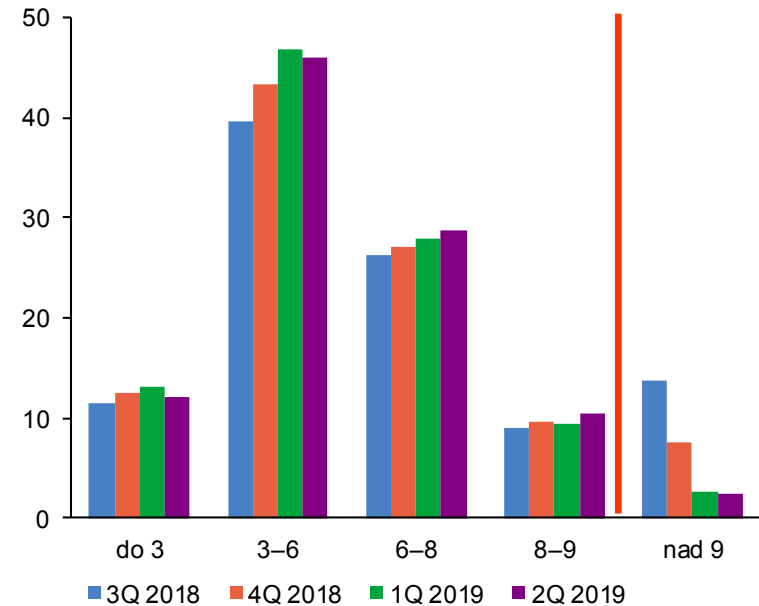
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Pramen: ČNB

Rozdělení nových úvěrů podle DTI

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

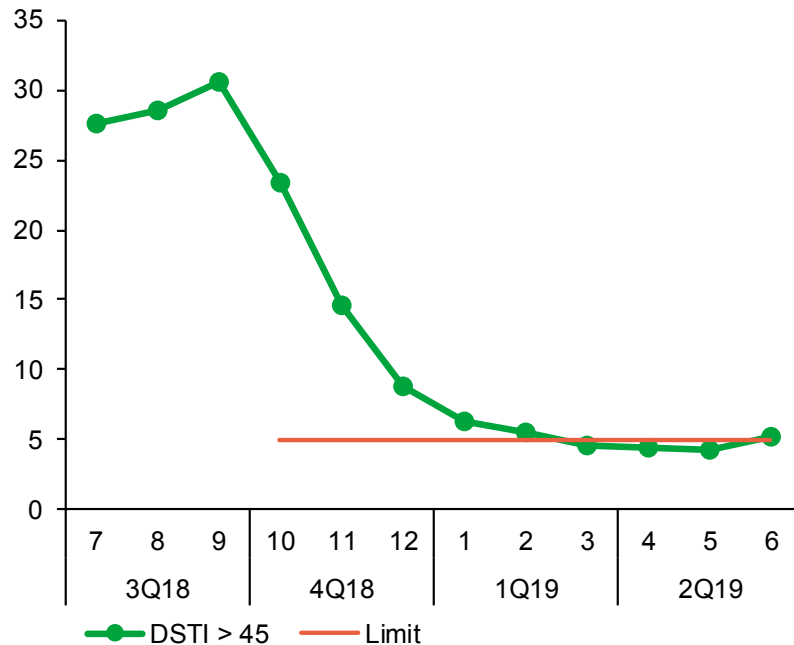


Pramen: ČNB

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

Plnění doporučených limitů DSTI

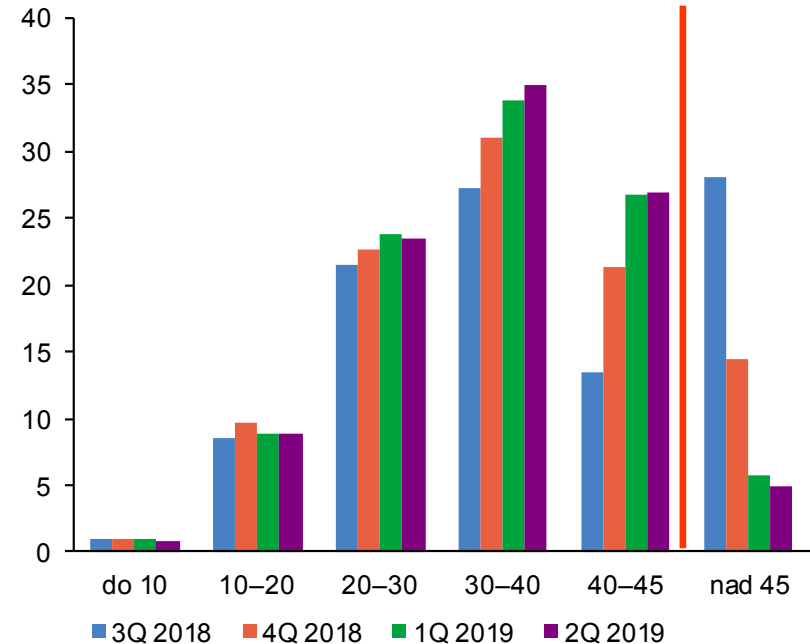
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Pramen: ČNB

Rozdělení nových úvěrů podle DSTI

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



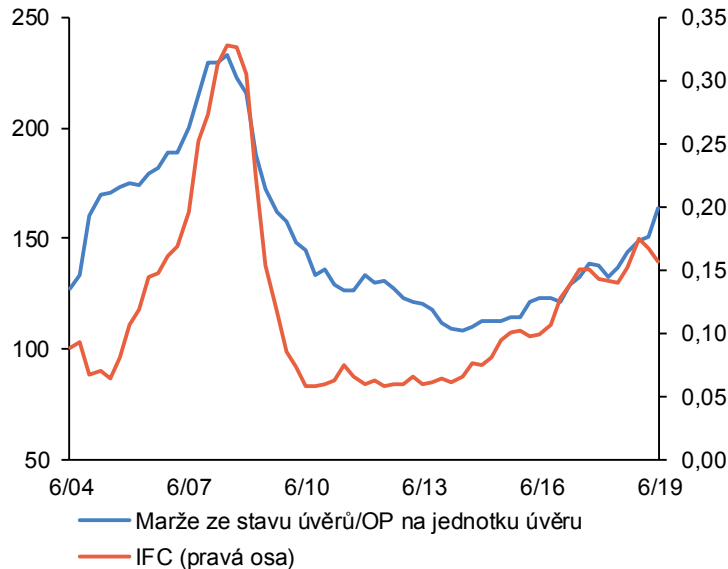
Pramen: ČNB

- 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 dnes ČNB upravila doporučení.

- ČNB poskytovatelům v čl. IX doporučuje, aby:
 - kromě **úvěrů ke koupi rezidenční nemovitosti k pronájmu** (úvěry u nichž jsou předpokládáné příjmy z pronájmu rezidenční nemovitosti zahrnuty 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 předpokládáné příjmy z pronájmu zahrnuty 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 dnes **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**.

- Domácí ekonomika se nyní nachází poblíž vrcholu finančního cyklu (cyklický vývoj úvěrových podmínek a úvěrové dynamiky) bez zjevné tendence k pohybu tím či oním směrem.

Poměr úrokové marže a vytvářených opravných položek a IFC
(v %; pravá osa: 0 minimum, 1 maximum)



Pramen: ČNB

Pozn.: Marže ze stavu úvěrů je dána rozdílem mezi zápůjční klientskou sazbou a depozitní klientskou sazbou.

- **Zatím se neprojevuji rizika** některých úvěrů poskytnutých v rostoucí fázi finančního cyklu.
- Modely bank používané ke stanovování **rizikových vah** k úvěrům jsou nadále pod vlivem „dobrých časů“.
 - Snížení rizikových vah v průběhu rostoucí fáze cyklu odpovídá snížení kapitálového požadavku o zhruba 25 mld. Kč.
- **Bankovní modely** očekávaných ztrát zároveň **vedou k nízké tvorbě opravných položek.**

- ČNB je povinna každoročně stanovit podle metodiky Evropského orgánu pro bankovníctví seznam „jiných systémově významných institucí“ („J-SVI“).
 - Podle nového vyhodnocení bude ze seznamu J-SVI vyňata finanční skupina J & T, jejíž skóre systémové významnosti dlouhodobě klesalo pod prahové hodnoty.
 - V domácím finančním sektoru tak bude v roce 2020 jako J-SVI působit namísto sedmi **pouze šest finančních skupin** (Československá obchodní banka, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank, PPF FH B.V. a Raiffeisenbank).
- Změna nemá dopad do kapitálových požadavků příslušných institucí.

- **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*