
Tisková konference ČNB k výsledkům podzimního jednání o otázkách finanční stability

Jiří Rusnok, guvernér ČNB

Jan Frait, ředitel sekce finanční stability ČNB

25. listopadu 2021



Obsah prezentace

- 1. Souhrnné vyhodnocení rizik a přehled hlavních opatření ČNB**
2. Hodnocení vybraných rizik



Finanční stabilita v listopadu 2021 (1)

- **Finanční sektor v ČR letos posílil svou odolnost** vůči nepříznivým šokům.
 - **Kapitálové vybavení bankovního sektoru zůstává** i díky kapitálovým rezervám a přebytku kapitálu nad regulatorními požadavky **velmi robustní**.
- **Míra nejistoty** ohledně dalšího vývoje pandemie i ekonomiky **zůstává vysoká**.
 - **Vyžaduje vysokou míru obezřetnosti finančních institucí** při řízení bilancí, rizik i kapitálu včetně dividendové politiky.

Finanční stabilita v listopadu 2021 (2)

- **Aktivita na hypotečním a nemovitostním trhu** měla od druhé poloviny loňského roku **tendenci zesilovat**.
 - **Hypoteční trh** vykazoval ve 2. a 3. čtvrtletí 2021 **citelné známky přehřívání**.
- **Bankovní rada ČNB se rozhodla reagovat na nárůst systémových rizik** spojených s poskytováním hypotečních úvěrů a s vývojem na trhu bydlení, a to **využitím nově získaných zákonných pravomocí**.

Nastavení limitů 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.

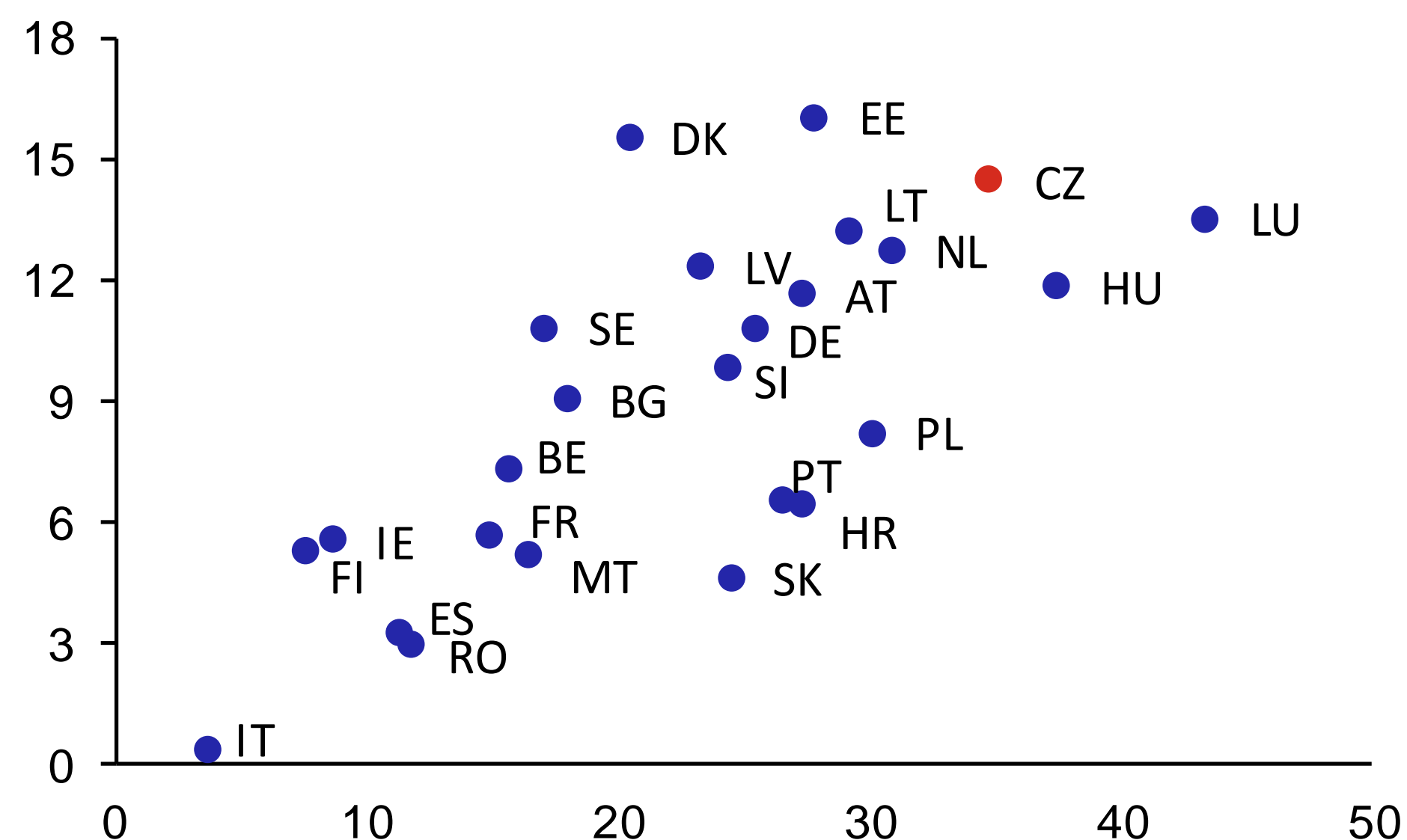
Nová úprava pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů

- Konkrétní úroveň horních hranic úvěrových ukazatelů stanovuje ČNB prostřednictvím opatření obecné povahy, které bude zveřejněno 26. listopadu 2021 a účinné od 1. dubna 2022.
- Stanovení horních hranic úvěrových ukazatelů omezí jen malou část hypotečních úvěrů, a to těch s potenciálně nejrizikovějšími parametry.
 - **Potenciální vliv opatření na objem nově poskytnutých úvěrů bude dle odhadu ČNB činit maximálně desetinu úvěrů hypoteticky poskytnutých bez jejich existence.**
 - **Tento dopad bude vyvážen konzervativnějším rizikovým profilem nových hypotečních úvěrů.**

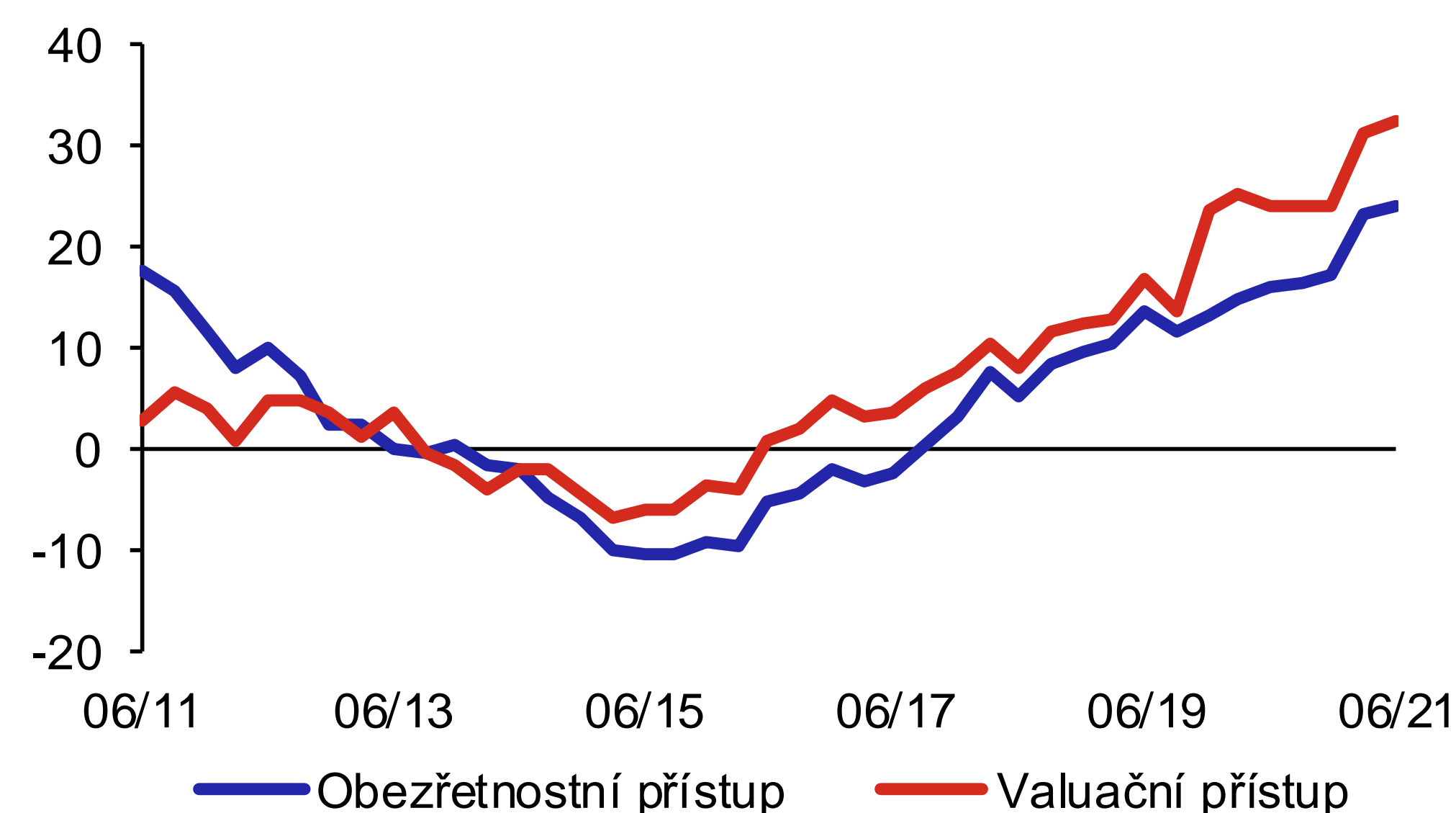
Trh nemovitostí a poskytování hypotečních úvěrů

- **Ceny bydlení se letos zvýšily ve všech evropských zemích, nárůst v ČR však patřil k nejvyšším v ročním i tříletém horizontu.**
- **ČNB odhaduje, že byty v ČR jsou nadhodnoceny pro domácnost s mediánovými příjmy o zhruba 25 %, u investičních bytů až o více než 30 % (v obou případech o 5 p. b. výše než před půl rokem).**

Růst cen rezidenčních nemovitostí ve vybraných zemích EU
(v %; osa x: tříletý růst; osa y: roční růst)



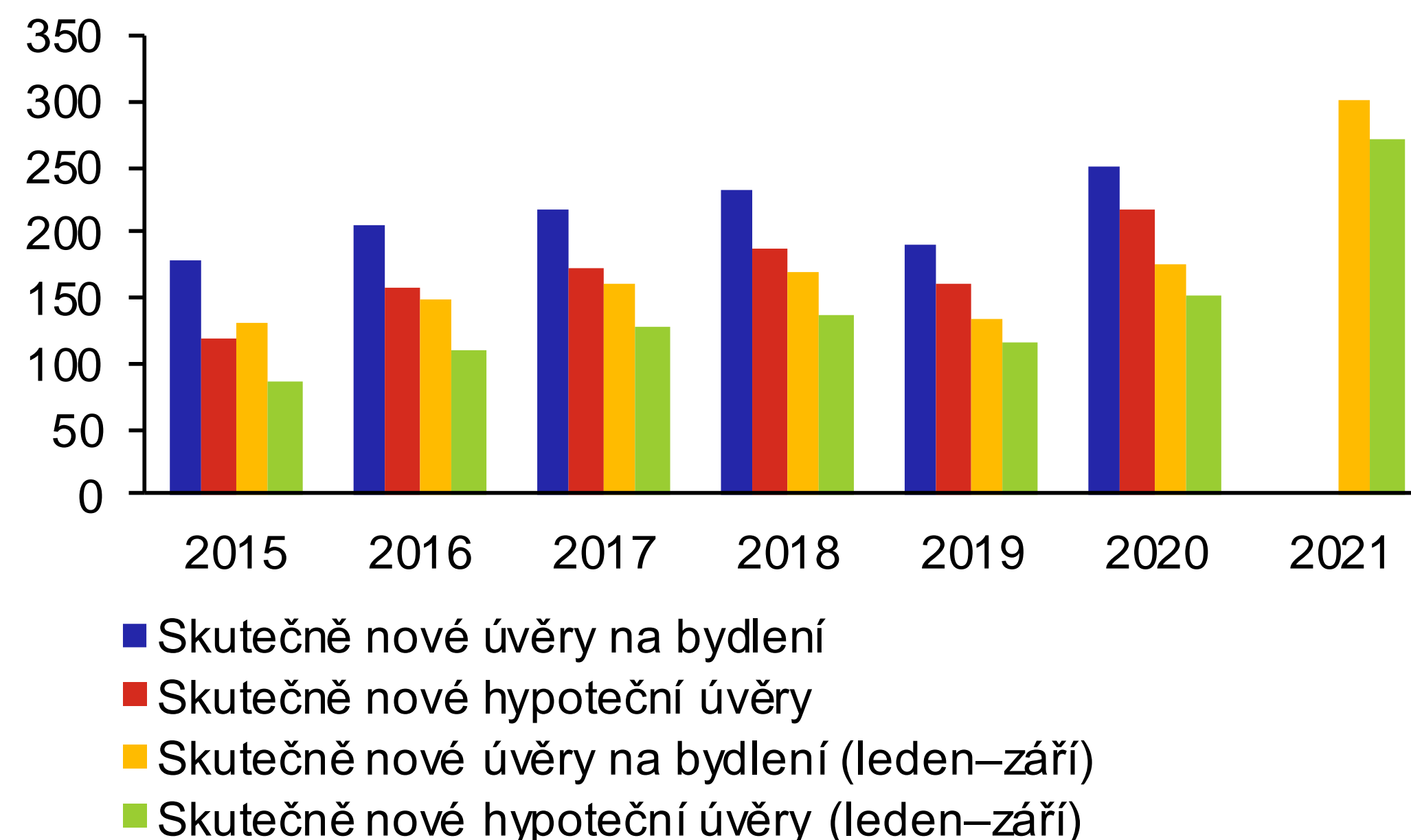
Odhadované nadhodnocení cen bytů
(v %)



Trh nemovitostí a poskytování hypotečních úvěrů

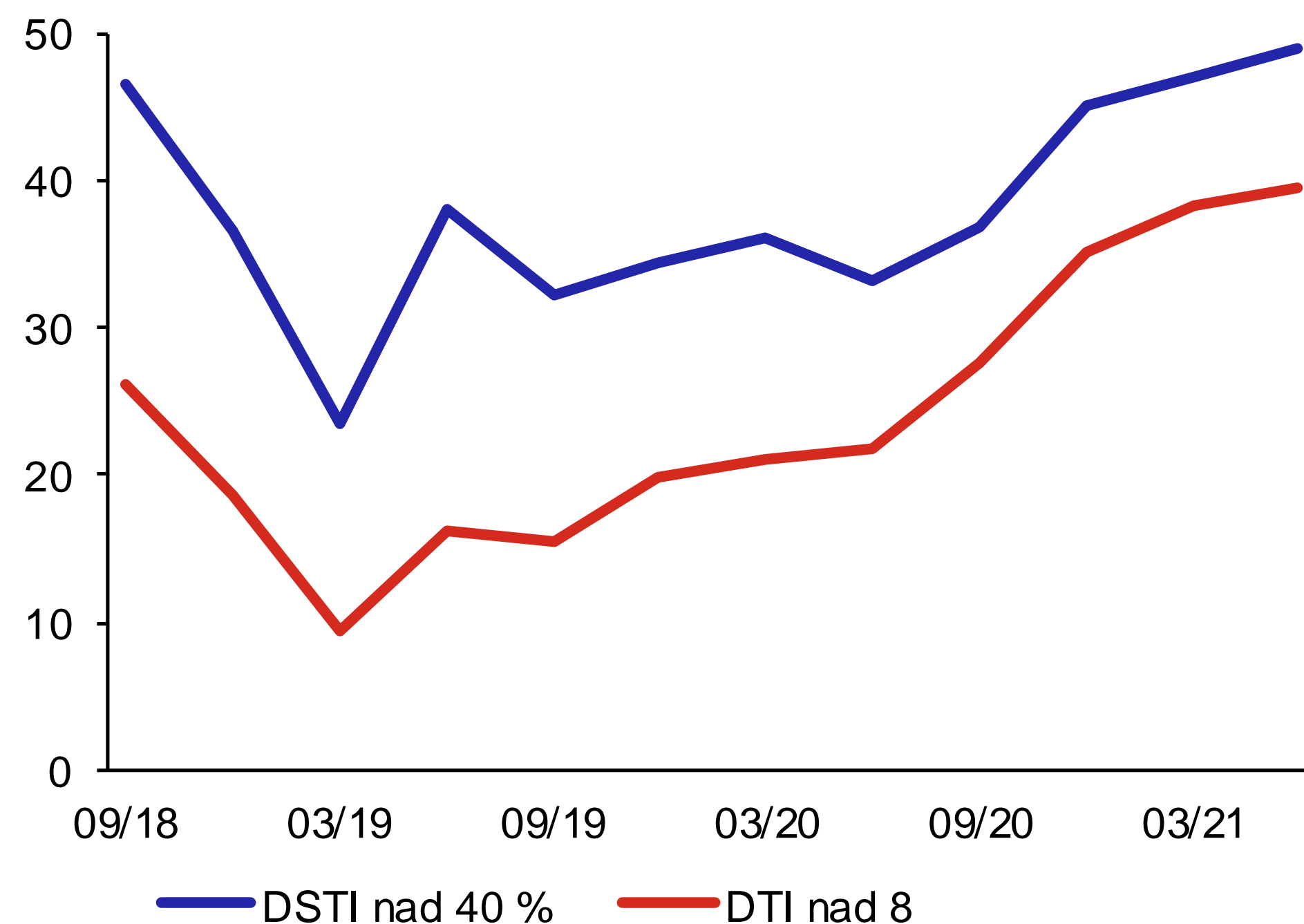
- **Objemy skutečně nových úvěrů na bydlení i hypotečních úvěrů zaznamenají letos rekordní úroveň, a to i přes určité snížení aktivity od 3. čtvrtletí.**
- **Kromě vysoké poptávky se na tom podílelo i rozvolňování úvěrových standardů.**

Vývoj bankovních úvěrů na bydlení a hypotečních úvěrů
(v mld. Kč)



Trh nemovitostí a poskytování hypotečních úvěrů

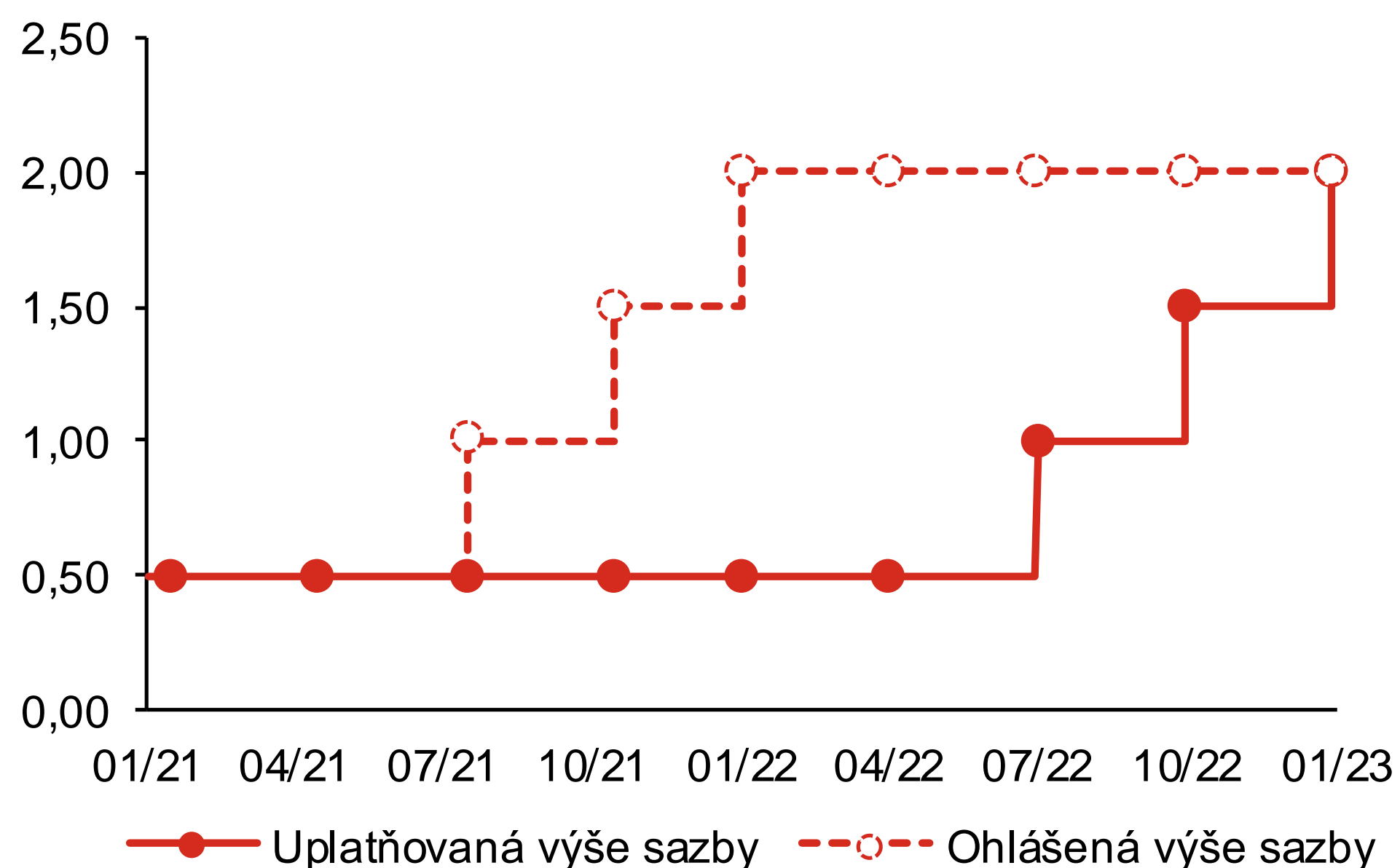
Úvěry zajištěné obytnými nemovitostmi
s vysokým DSTI nebo DTI
(v % referenčního objemu)



- **Doporučený 90% limit LTV byl poskytovateli hypotečních úvěrů dodržován.**
 - Podíl úvěrů v pásmu LTV 80 až 90 % však zůstal poměrně vysoký.
- **U ukazatelů DTI a DSTI poskytovatelé často nerespektovali úrovně, které podle ČNB znamenají zvýšené riziko.**
 - Podíl rizikových hypoték v letošním roce převýšil úroveň ze druhé poloviny roku 2018, kdy ČNB poprvé zavedla limity ukazatelů DTI a DSTI.

Rozhodnutí o stanovení sazby proticyklické kapitálové rezervy (1)

Uplatňovaná a ohlášená výše sazby CCyB v ČR
(v % celkového objemu rizikové expozice)

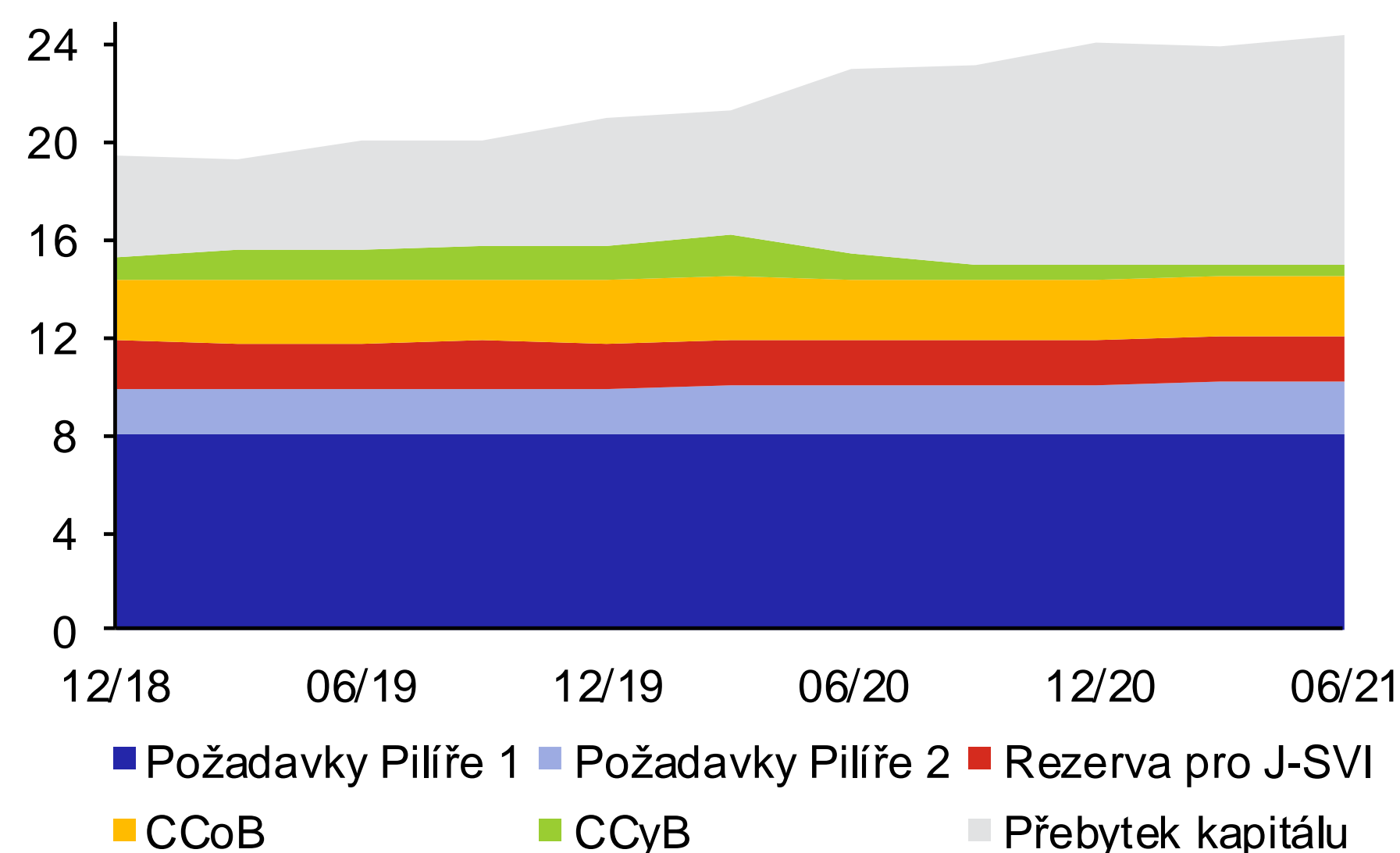


- **Bankovní rada dnes také rozhodla o zvýšení sazby proticyklické kapitálové rezervy (CCyB) na 2 % s účinností od 1. ledna 2023.**
 - V případě dále zrychlující úvěrové dynamiky, zesíleného přijímání rizik do bilance bankovního sektoru a jeho rostoucí zranitelnosti je BR připravena tuto sazbu dále zvyšovat.
 - Naopak v případě významného zhoršení ekonomické situace a naplnění rizik je BR připravena sazbu postupně snížit, případně umožnit rozpuštění této rezervy.

Rozhodnutí o stanovení sazby proticyklické kapitálové rezervy (2)

Struktura kapitálových požadavků v domácím bankovním sektoru

(v p. b.)



- **Kapitálová pozice** domácího bankovního sektoru je nyní **velmi robustní**.
- Celkový kapitálový poměr bankovního sektoru dosahoval v polovině letošního roku 24,4 %.
 - Přebytek kapitálu nad regulatorními požadavky se na kapitalizaci sektoru podílel již více než jednou třetinou.
 - Vlivem odlivu zadržovaných dividend se bude kapitálový poměr v dalších letech pozvolna snižovat.
- **Banky v ČR** v současnosti **splňují souhrnný kapitálový požadavek s dostatečnou rezervou**.
- **Bankovní sektor** by **teoreticky** mohl při své stávající kapitalizaci **poskytnout dodatečný objem úvěrů** ve výši kolem **3,4 bil. Kč**.

Obsah prezentace

1. Souhrnné vyhodnocení rizik a přehled hlavních opatření ČNB

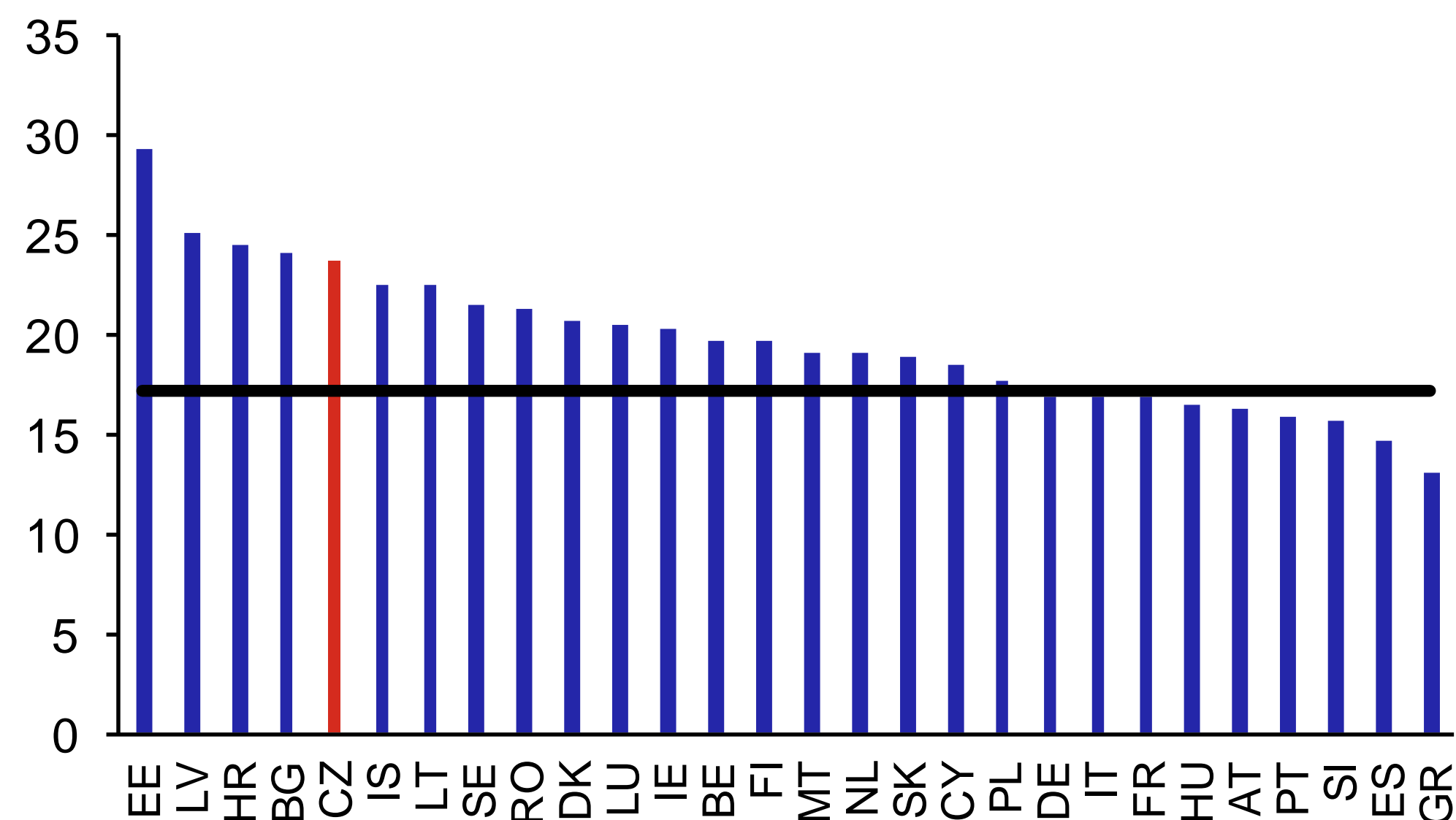
2. Hodnocení vybraných rizik



Domácí bankovní sektor ve srovnání s jinými evropskými zeměmi

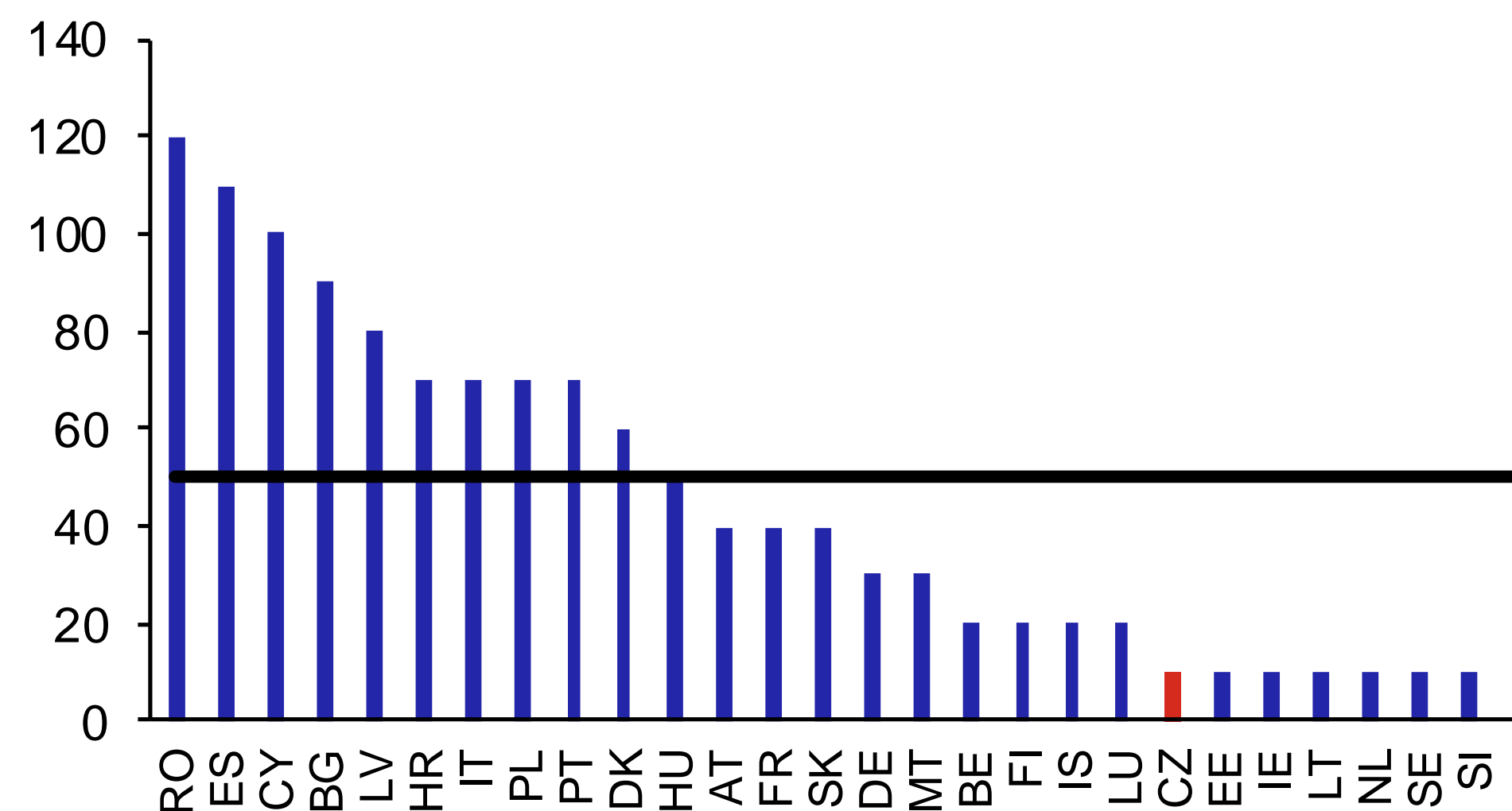
Tier 1 kapitálový poměr k 2Q 2021

(v %)



Porovnání nákladů na riziko v rámci EU k 2Q 2021

(v b. b.)



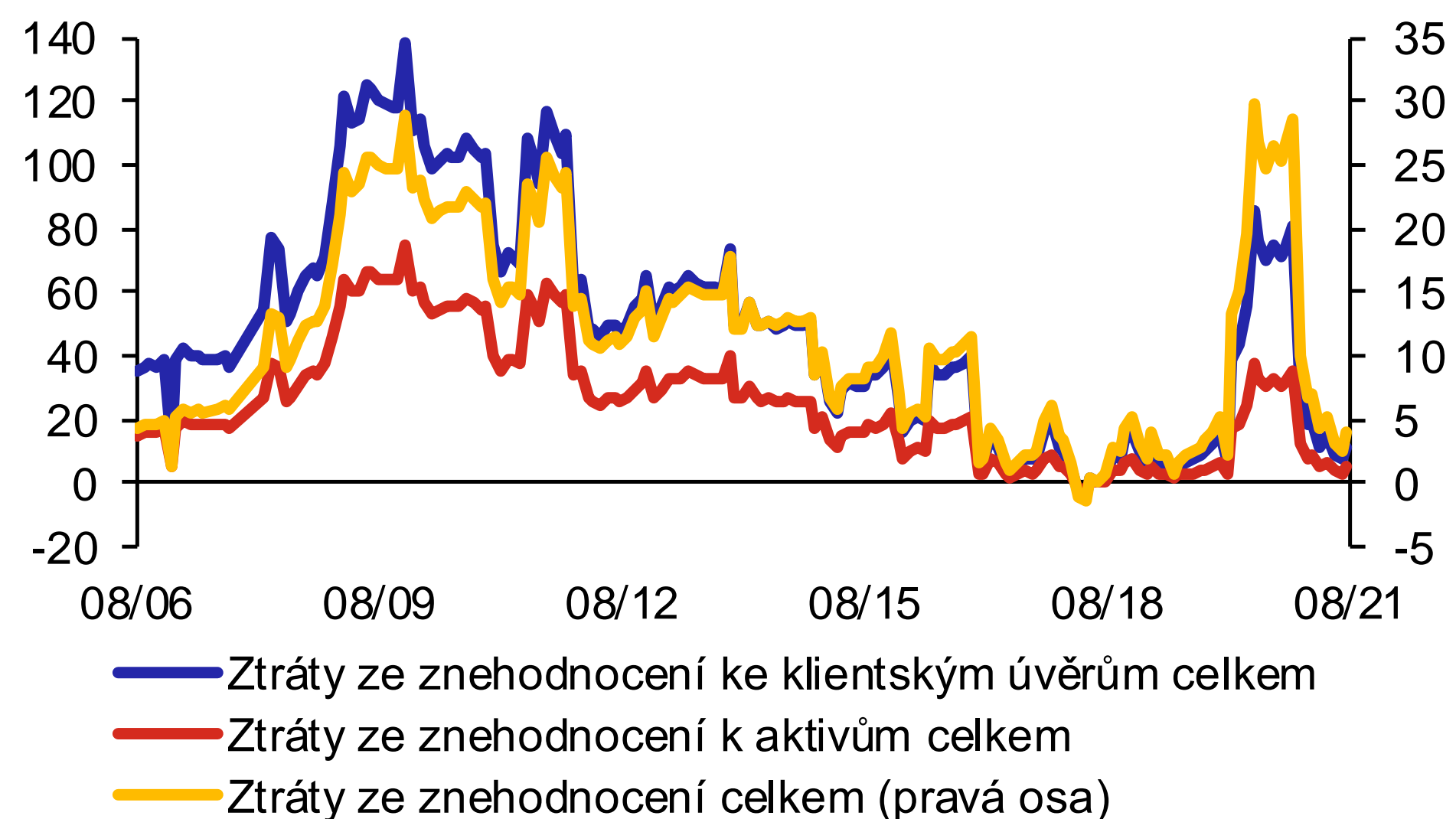
Pozn.: Hodnoty pro Českou republiku se liší od údajů používaných ČNB z důvodu odlišného datového zdroje EBA. Pro lepší čitelnost bylo z grafu vyjmuto Řecko. Jeho hodnota nákladů na riziko činí 640 b. b. Norsko není uvedeno kvůli nedostupnosti dat.

Úvěrové riziko v bankovním sektoru (1)

- Ztráty bank ze znehodnocení úvěrů i aktiv se vrátily na velmi nízkou úroveň.
- Podíl úvěrů se selháním se začal snižovat.

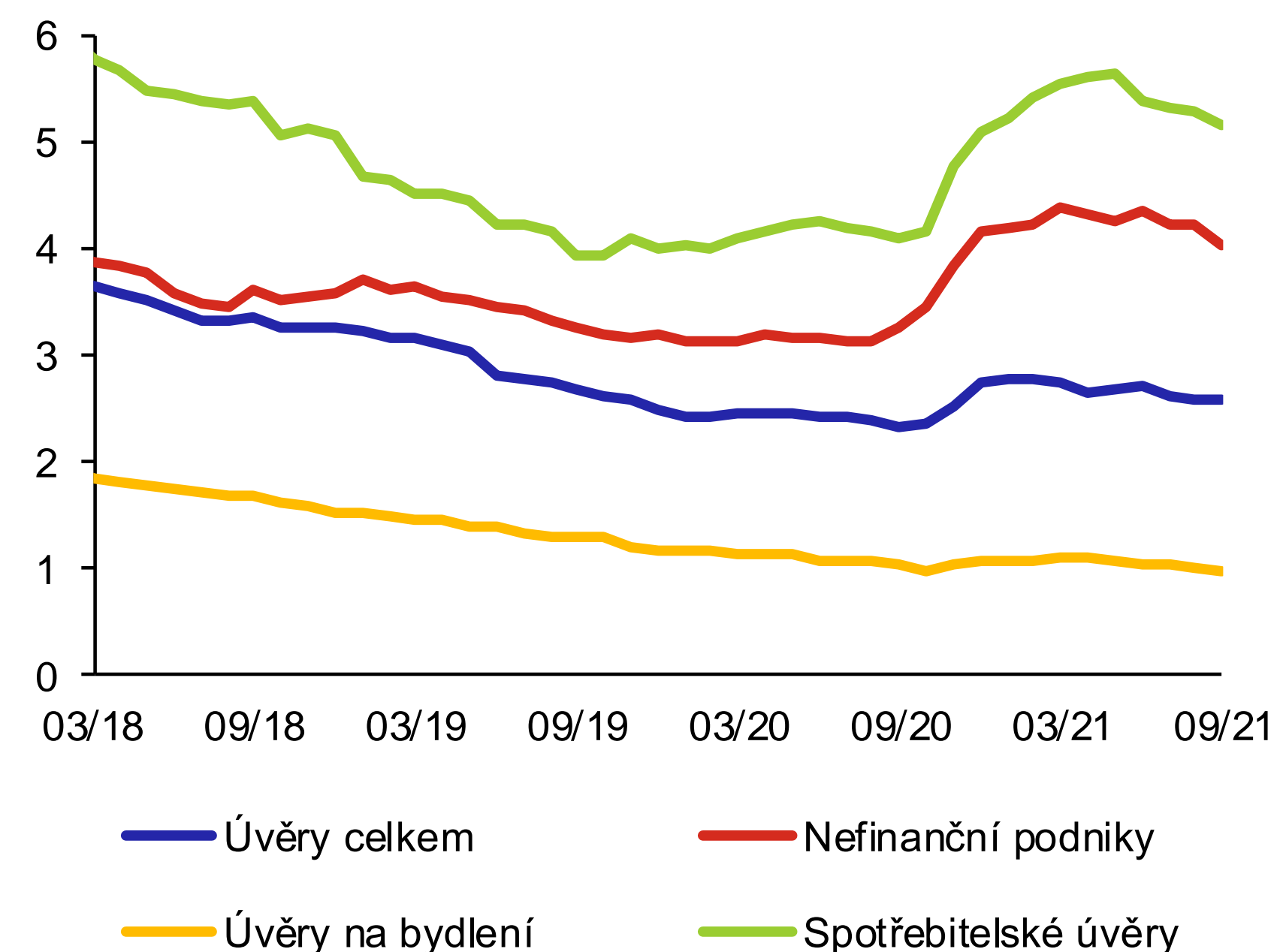
Ztráty ze znehodnocení

(annualizováno, v b. b., pravá osa v mld. Kč)



Podíl bankovních úvěrů v selhání v jednotlivých úvěrových segmentech

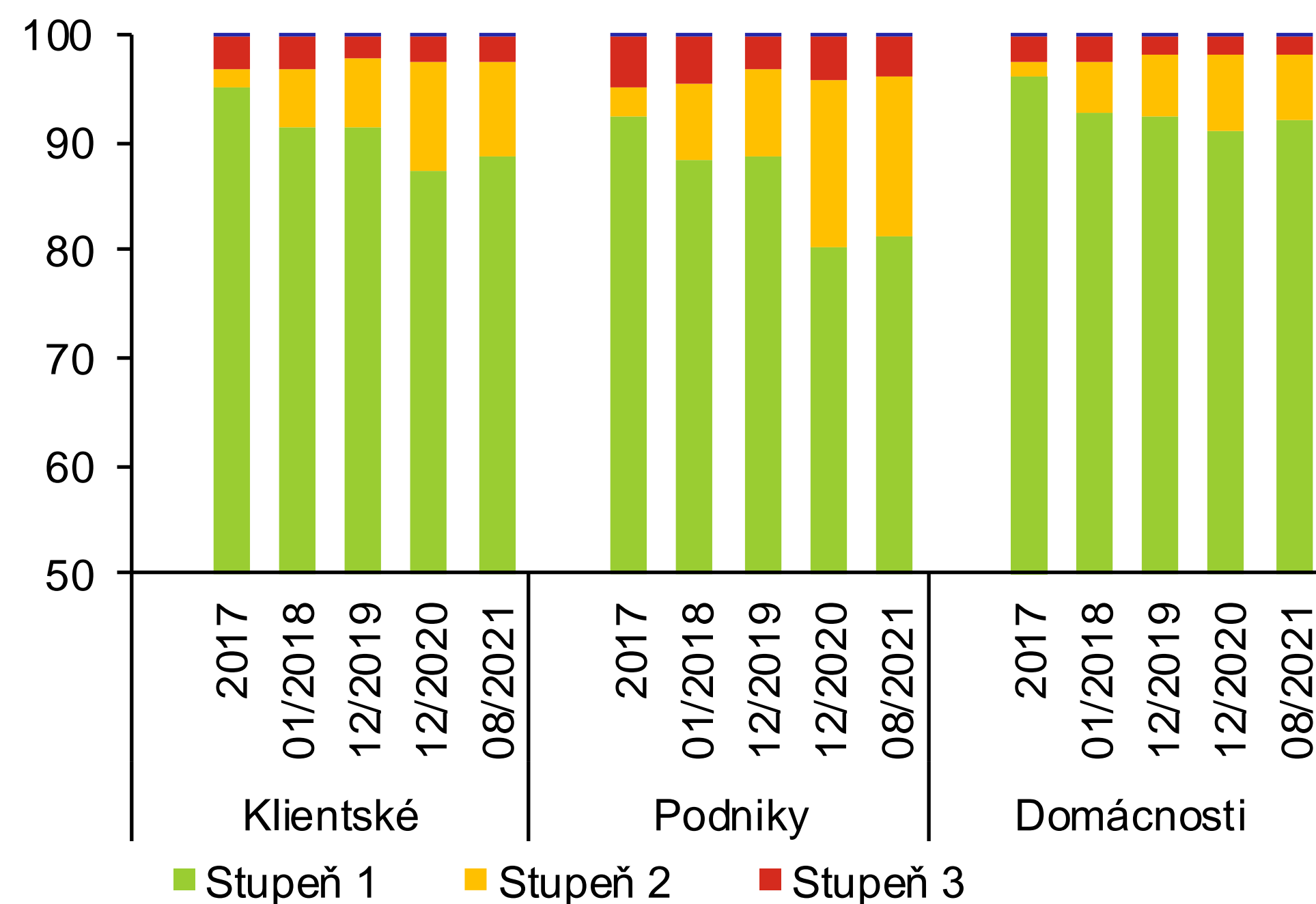
(v %)



Úvěrové riziko v bankovním sektoru (2)

Struktura úvěrů dle portfolií

(v %)



- Podíl úvěrů ve stupni 3 („špatné úvěry“) se v průběhu roku mírně snížil.
- Podíl úvěrů ve stupni 2 („ohrožené úvěry“) se v průběhu roku snížil rovněž.
- Pokles podílu úvěrů ve stupních 2 a 3 nemusí nutně znamenat, že došlo ke snížení skutečné úrovně úvěrového rizika.
 - Pokračování pandemie a nárůst cen energií se může odrazit v opětovném nárůstu podílu úvěrů ve stupních 2 a 3.

Úvěrové riziko v bankovním sektoru (3)

Objemy expozic, opravných položek a míry krytí dle míry rizika a portfolia

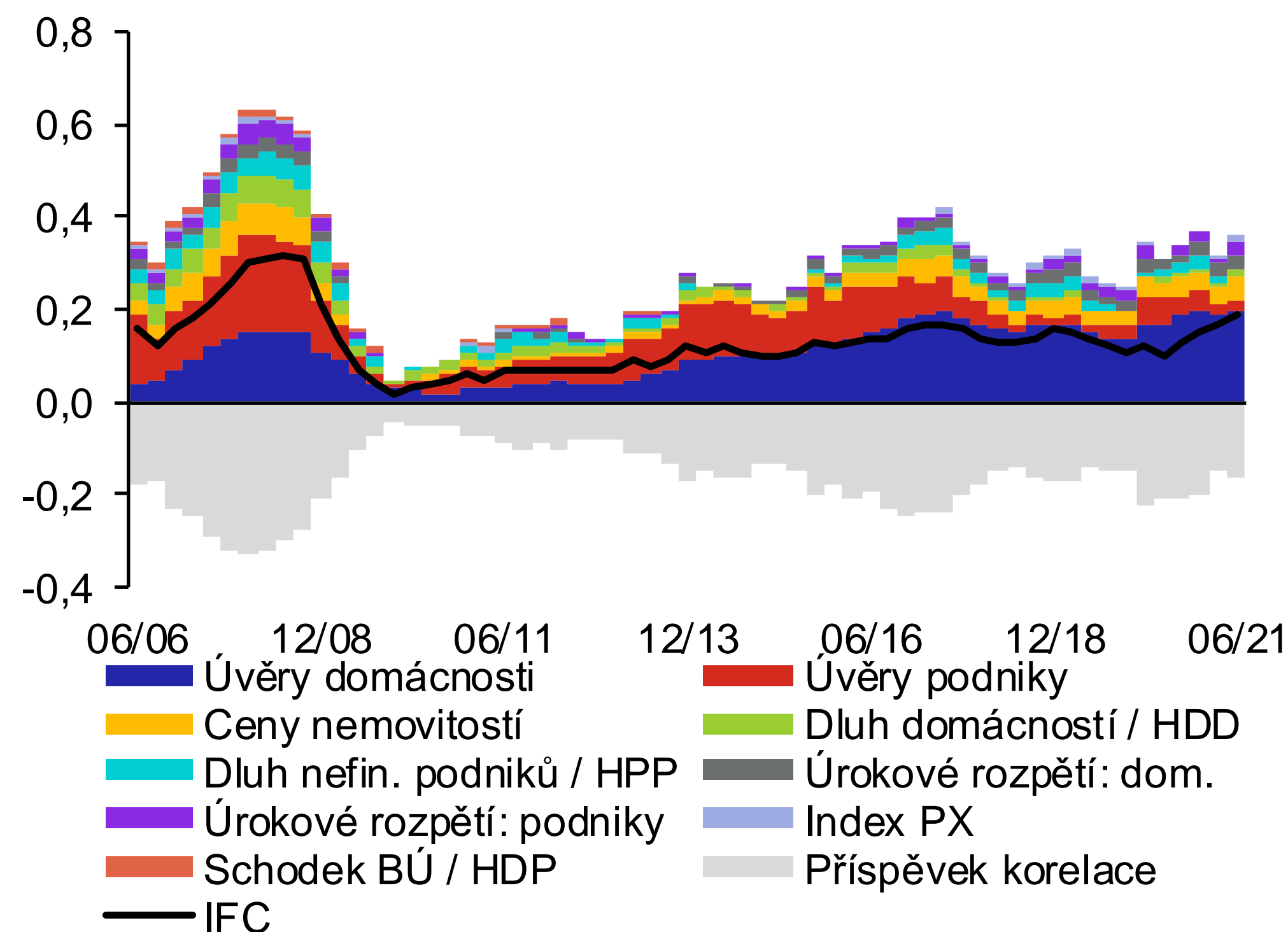
Stupeň	Datum	Klientské expozice		Opravné položky		Míra krytí	
		Objem (v mld. Kč)	Změna (v %)	Objem (v mld. Kč)	Změna (v %)	Podíl (v %)	Změna (v p. b.)
Celkem	12/2019	3 371		58,0		1,71	
	12/2020	3 514	8,0	77,2	-3,3	2,25	-0,2
	08/2021	3 796		74,6		2,01	
S1	12/2019	3 150		7,5		0,21	
	12/2020	3 070	9,6	9,4	0,1	0,31	0,0
	08/2021	3 364		9,4		0,28	
S2	12/2019	215		7,9		3,32	
	12/2020	351	-2,9	19,6	-11,5	5,58	-0,5
	08/2021	341		17,3		5,09	
S3	12/2019	76		44,2		57,72	
	12/2020	93	-2	48,2	-0,7	51,69	0,7
	08/2021	91		47,9		52,37	

Nastavení sazby CCyB (1)

- Indikátor finančního cyklu se v průběhu letošního roku dále zvyšoval.

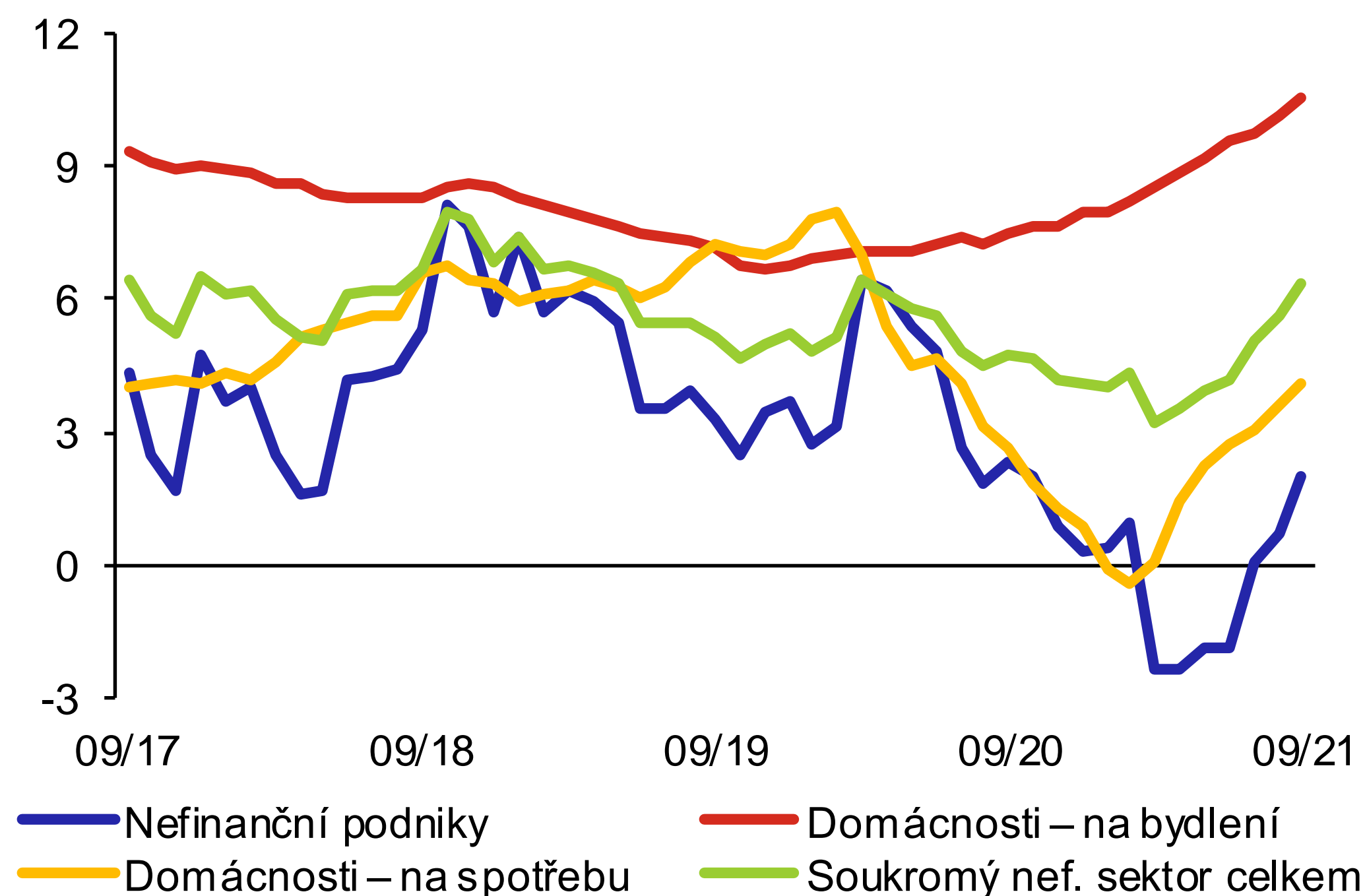
Indikátor finančního cyklu

(0 minimum, 1 maximum)



Meziroční tempo růstu bankovních úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru

(v %)

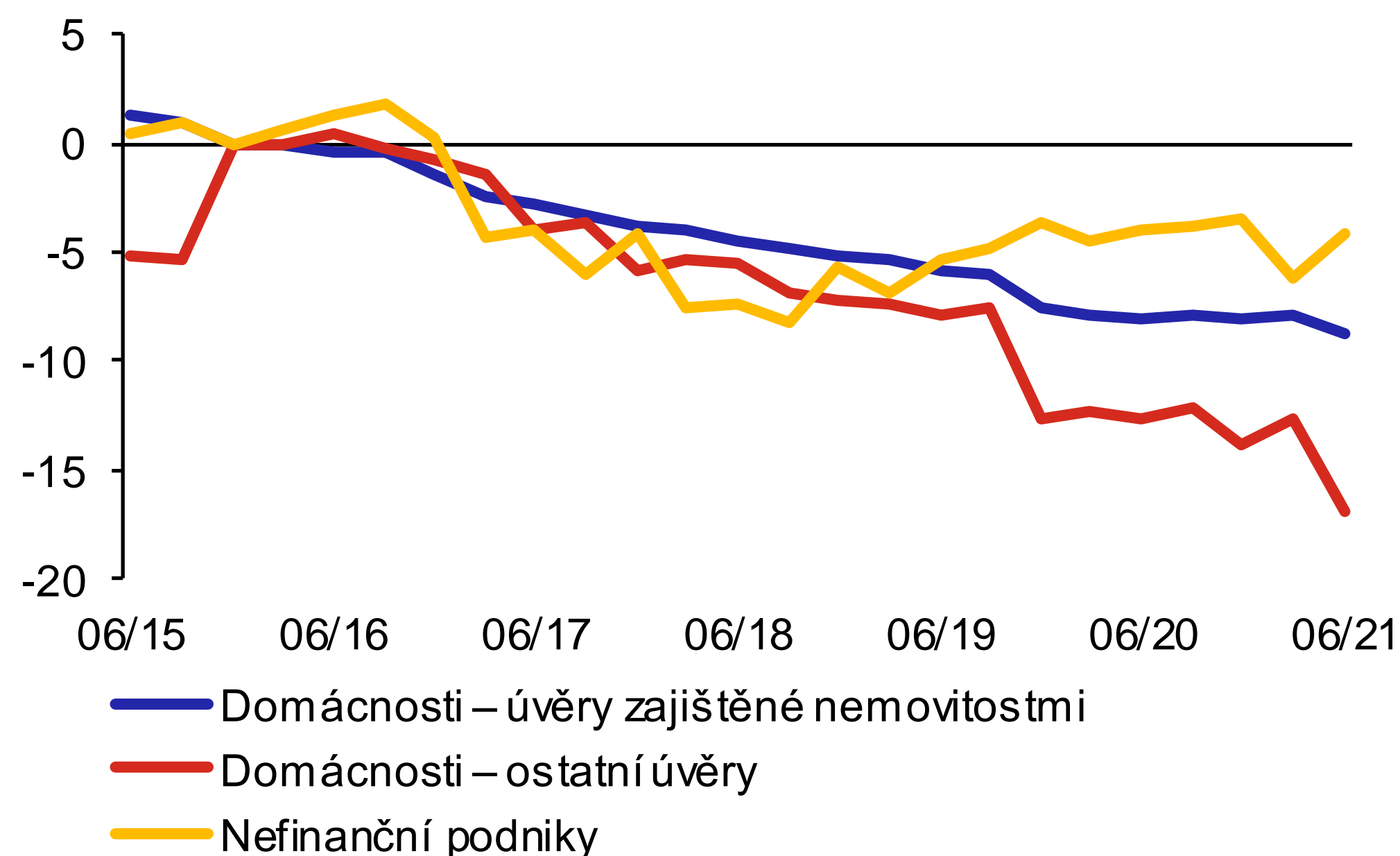


Nastavení sazby CCyB (2)

- Podstatným faktorem pro tvorbu proticyklické rezervy je postupný pokles rizikových vah.

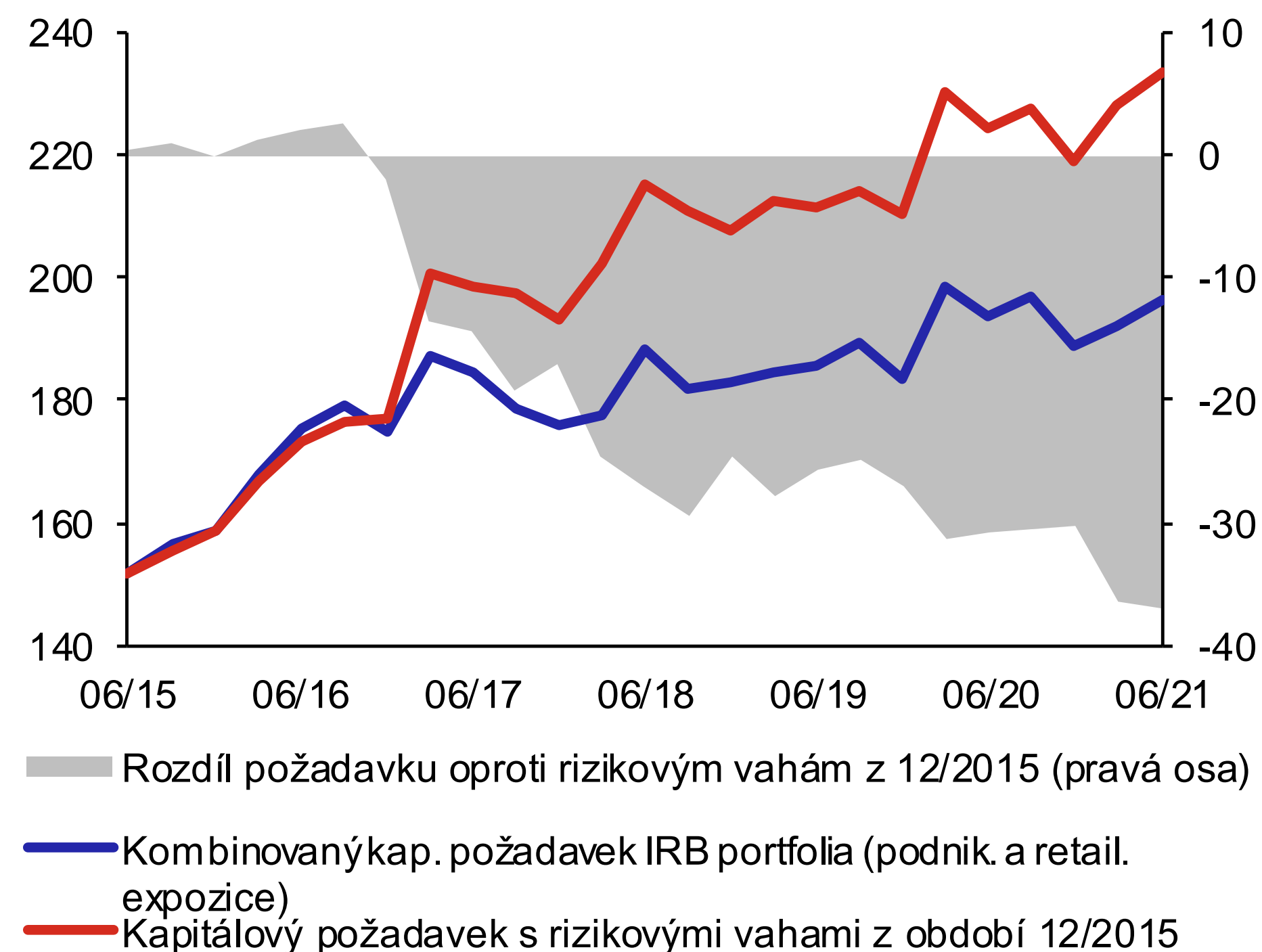
Změna rizikových vah oproti počátku silně rostoucí fáze finančního cyklu

(v p. b.)



Vývoj skutečného a hypotetického kapitálového požadavku při aplikaci rizikových vah z období 12/2015

(v mld. Kč)

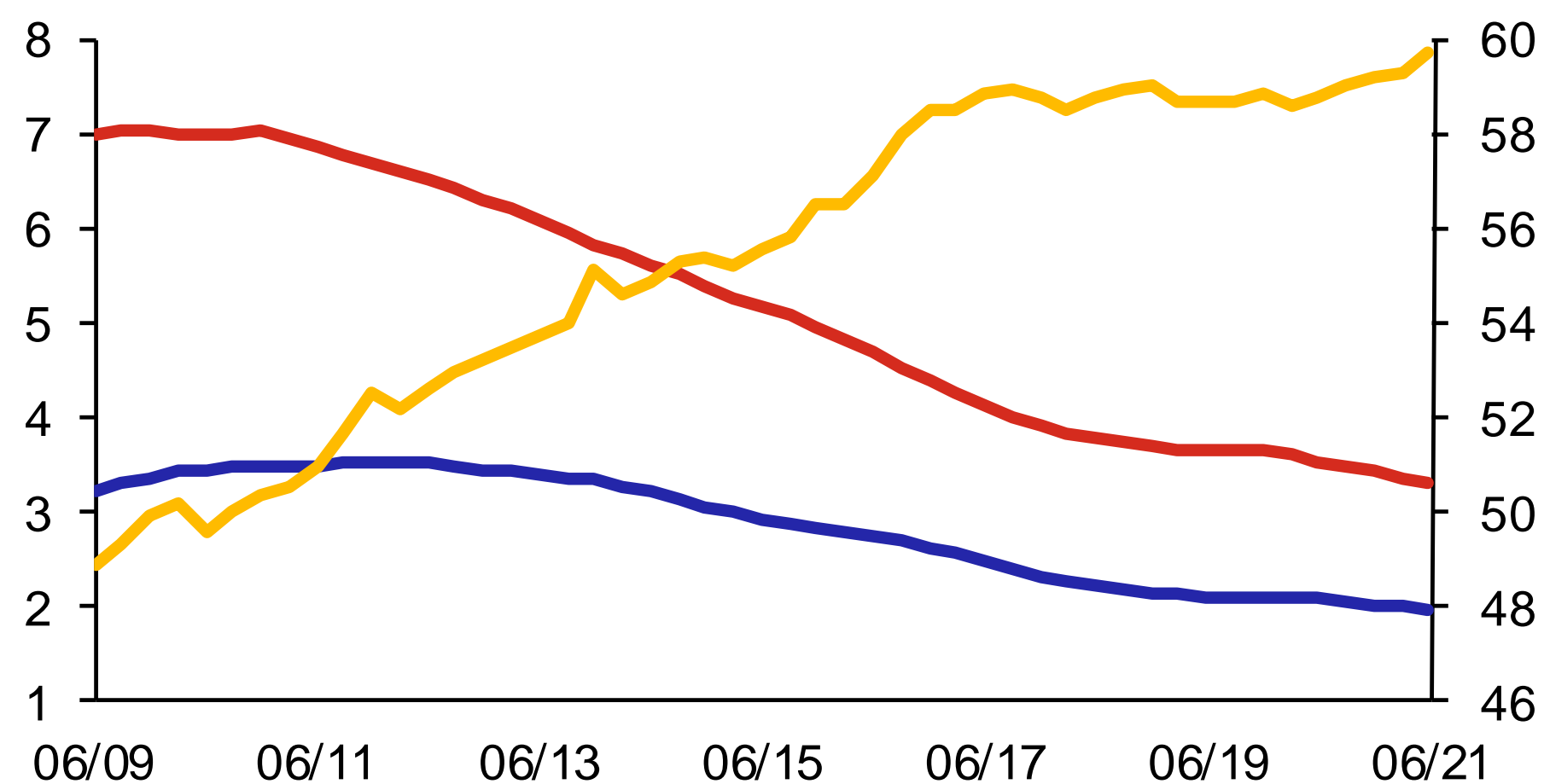


Nastavení sazby CCyB (3)

- Relativní zadluženost domácností se zvýšila jen mírně, u nefinančních podniků se snížila.
- Relativní placené úroky se pohybovaly na velmi nízké úrovni.

Míra zadluženosti a úroky placené domácnostmi

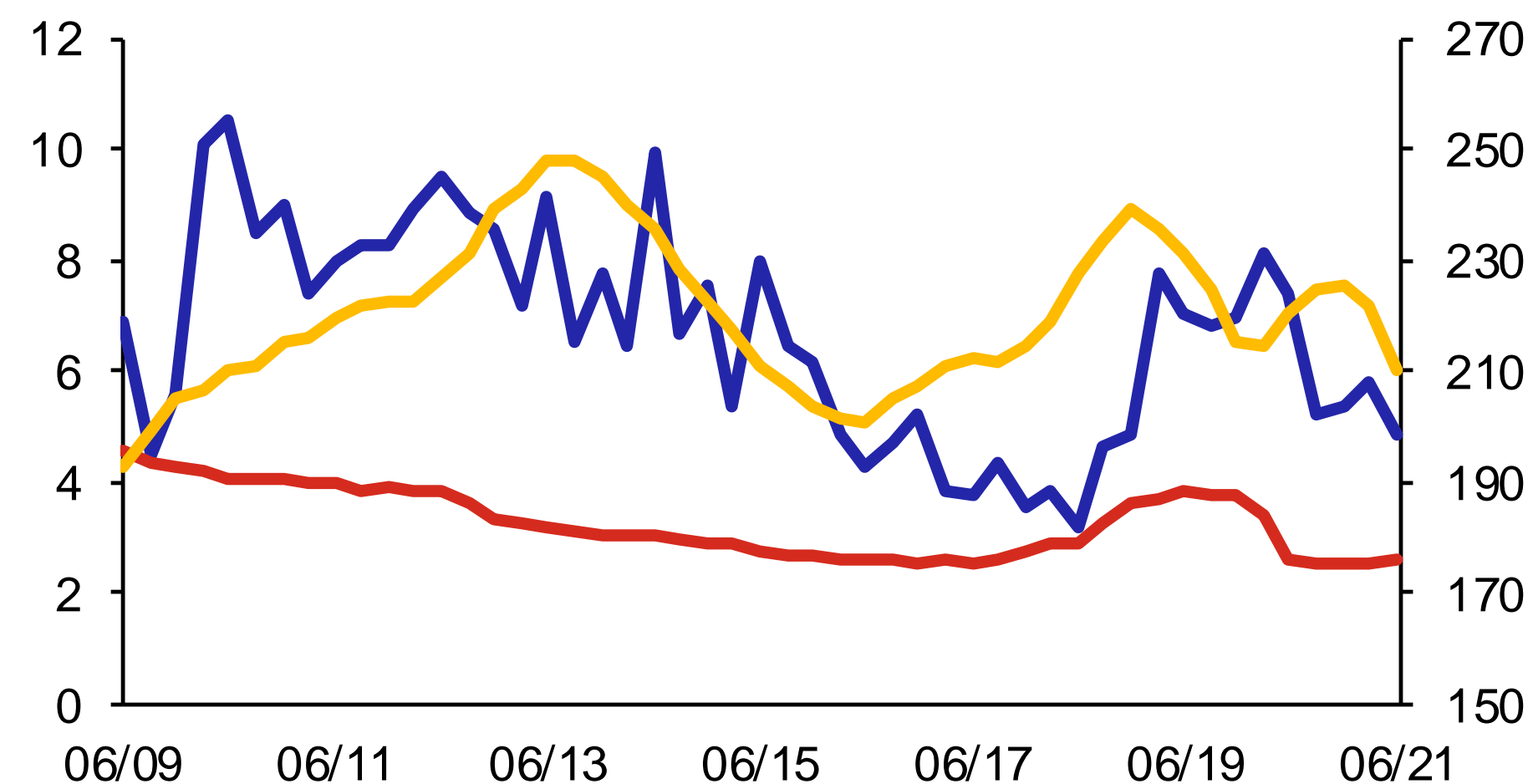
(v %; pravá osa: podíl na HDD v %)



- Placené úroky k HDD
- Průměrná úroková sazba z bankovních úvěrů domácností
- Celková zadluženost domácností k HDD (pravá osa)

Míra zadluženosti a úroky placené nefinančními podniky

(v %; pravá osa: podíl na HPP v %)

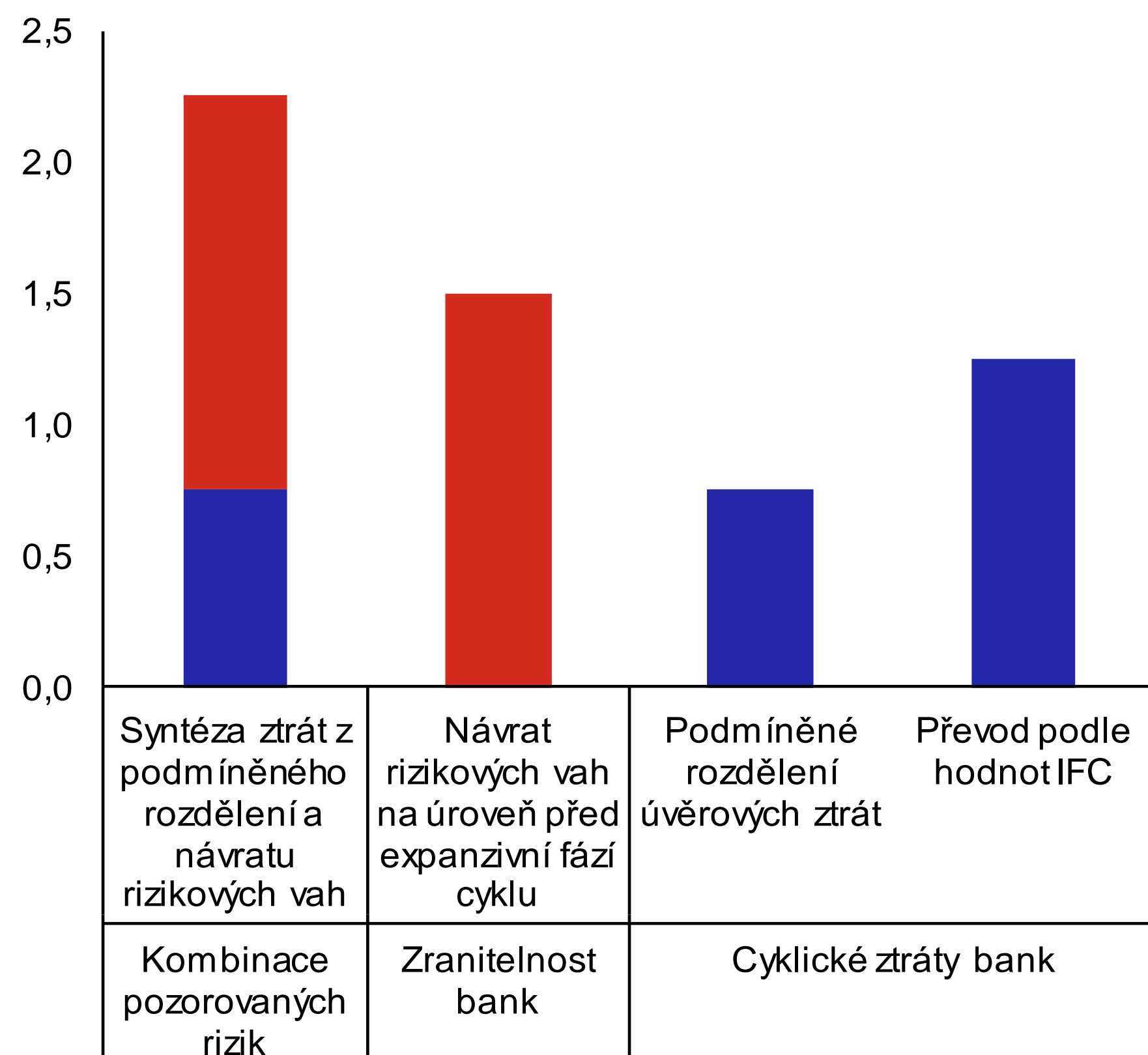


- Placené úroky k HPP
- Průměrná úroková sazba z bankovních úvěrů nefin. podniků
- Celková zadluženost k hrubému provoznímu přebytku (pravá osa)

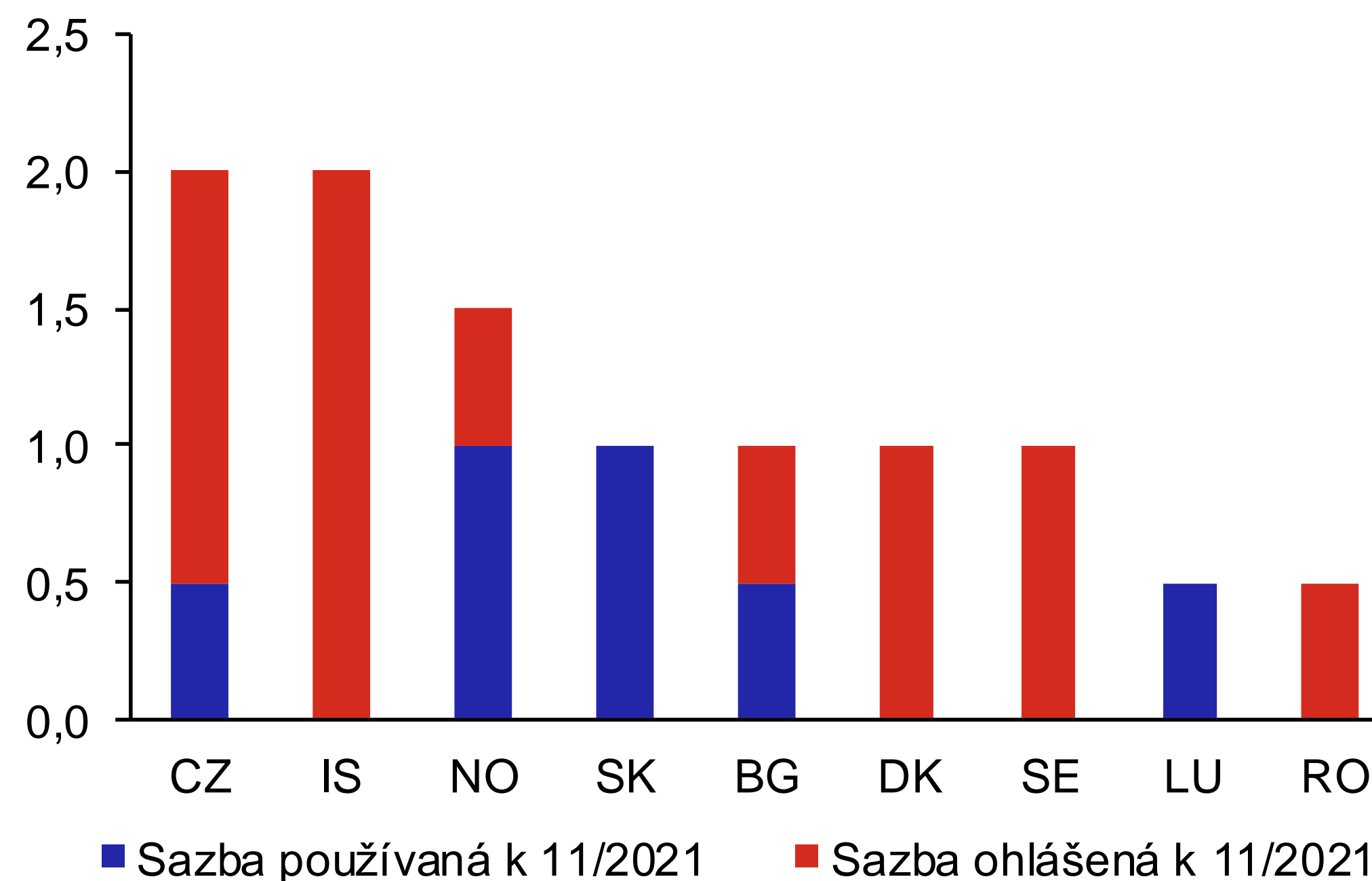
Nastavení sazby CCyB (4)

- Kvantitativní přístupy „doporučovaly“ stanovit sazbu CCyB na úrovni 2,25 %.

Sazba CCyB pokrývající sledované projevy finančního cyklu
(v % celkové rizikové expozice)



Sazba CCyB ve vybraných evropských zemích
(v % celkové rizikové expozice)

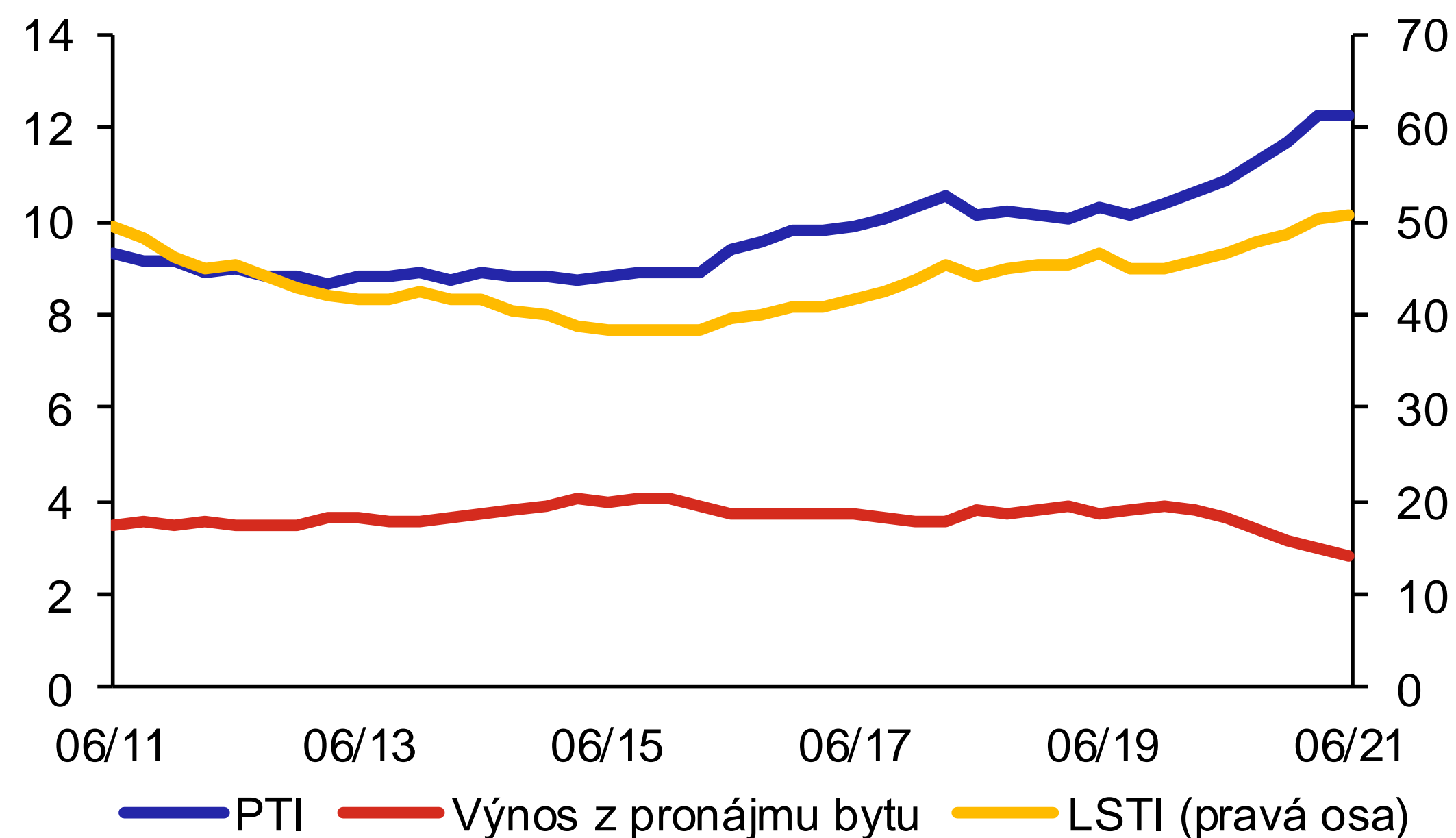


Trh rezidenčních nemovitostí

- Na pozadí rychlého růstu cen bydlení klesly výnosy z pronájmu na historicky nízkou úroveň.
- **Základní scénář** předpokládá pokračování růstu cen bydlení, pouze postupně mnohem slabším tempem.

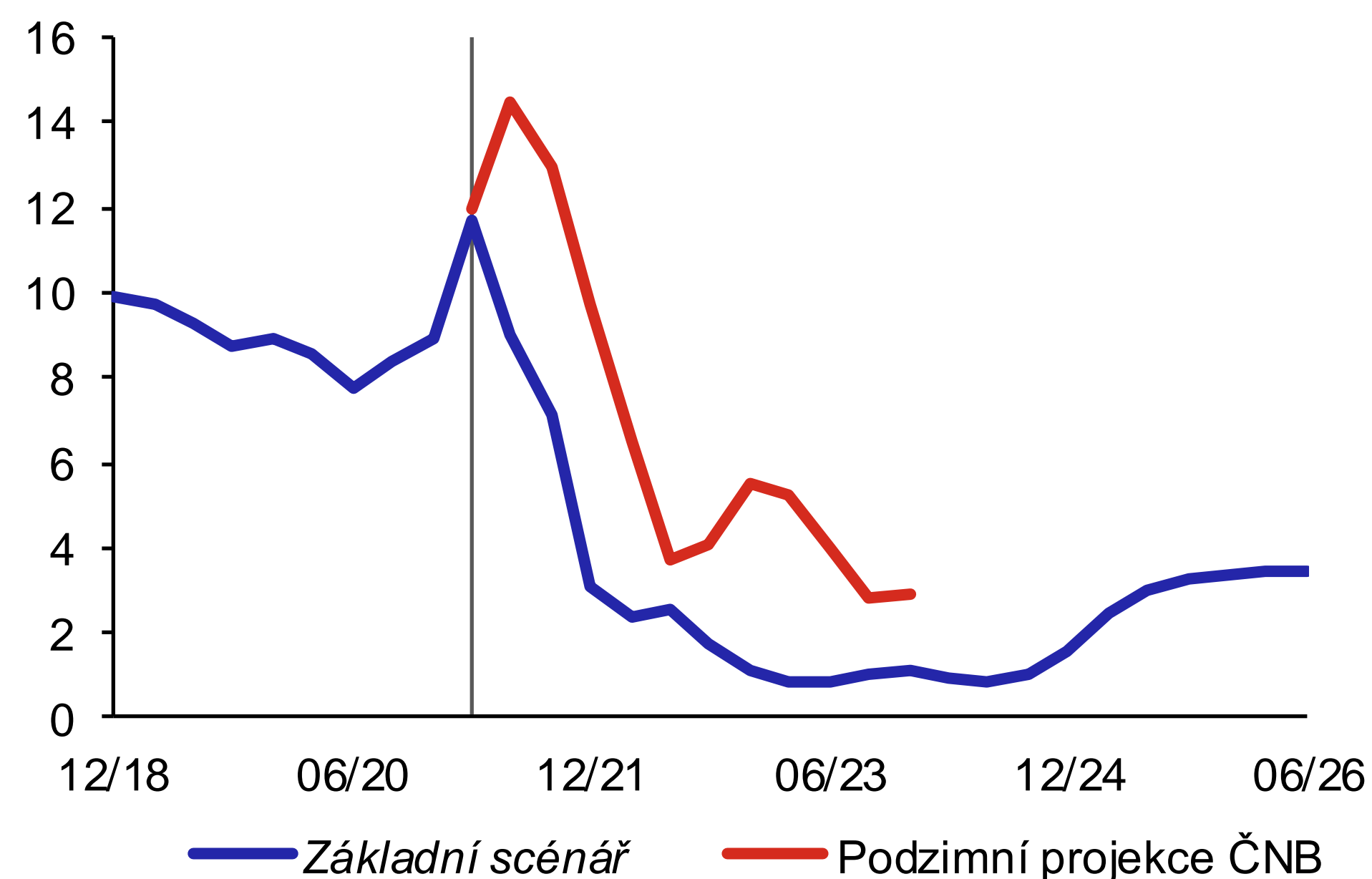
Vybrané ukazatele cenové dostupnosti koupě bytu

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



Scénáře vývoje cen nemovitostí

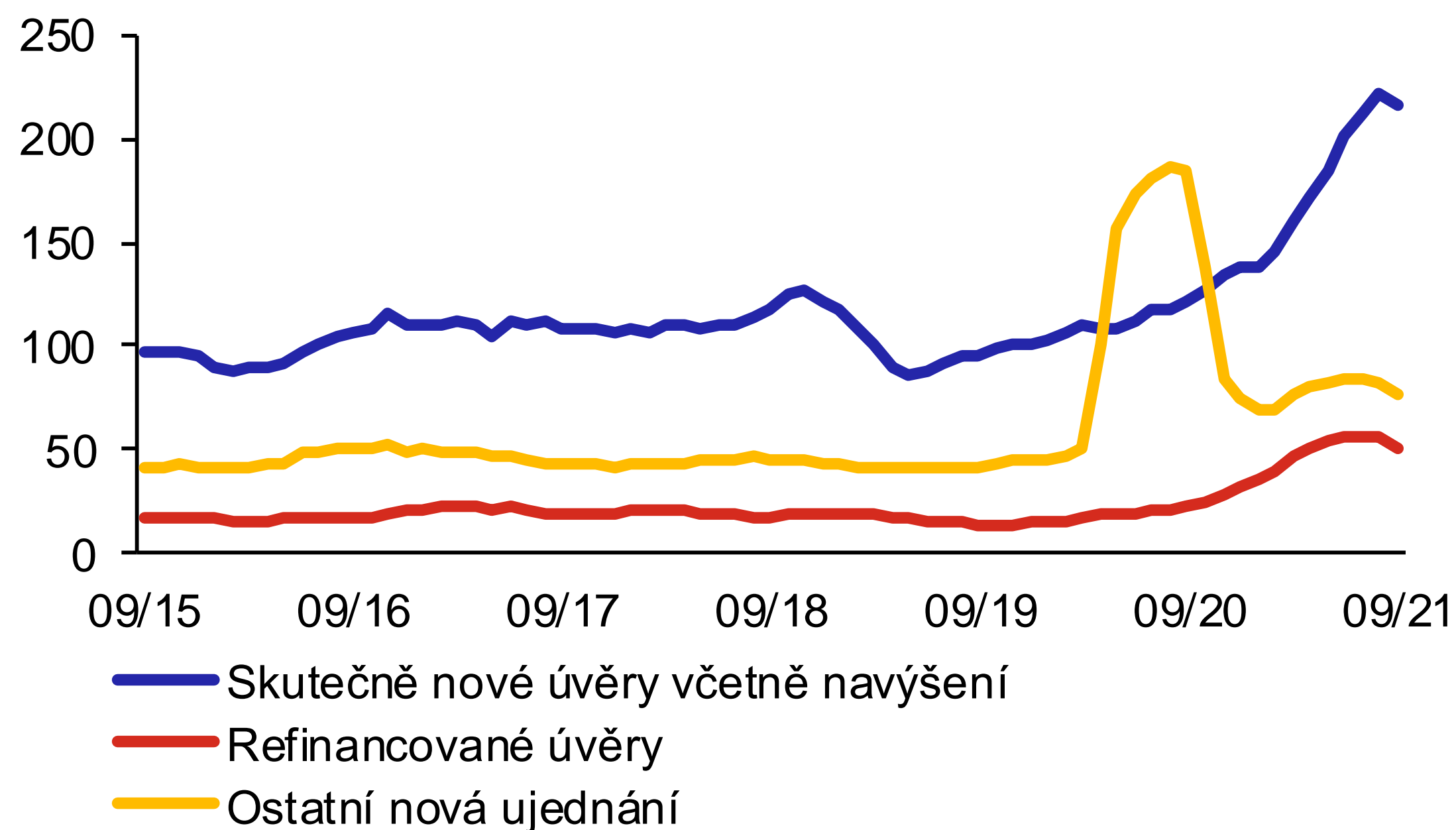
(meziročně v %)



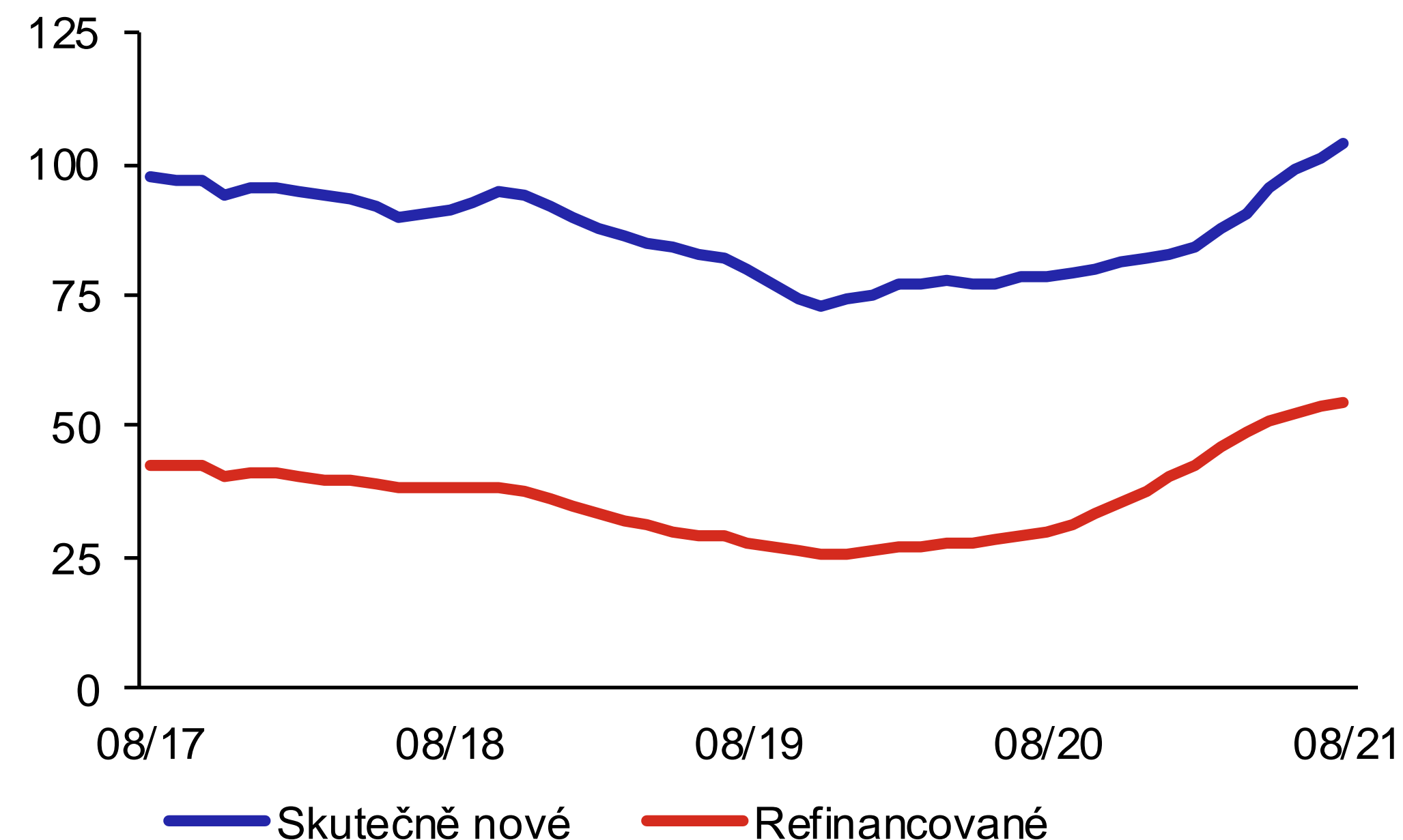
Hypoteční úvěry (1)

- 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)

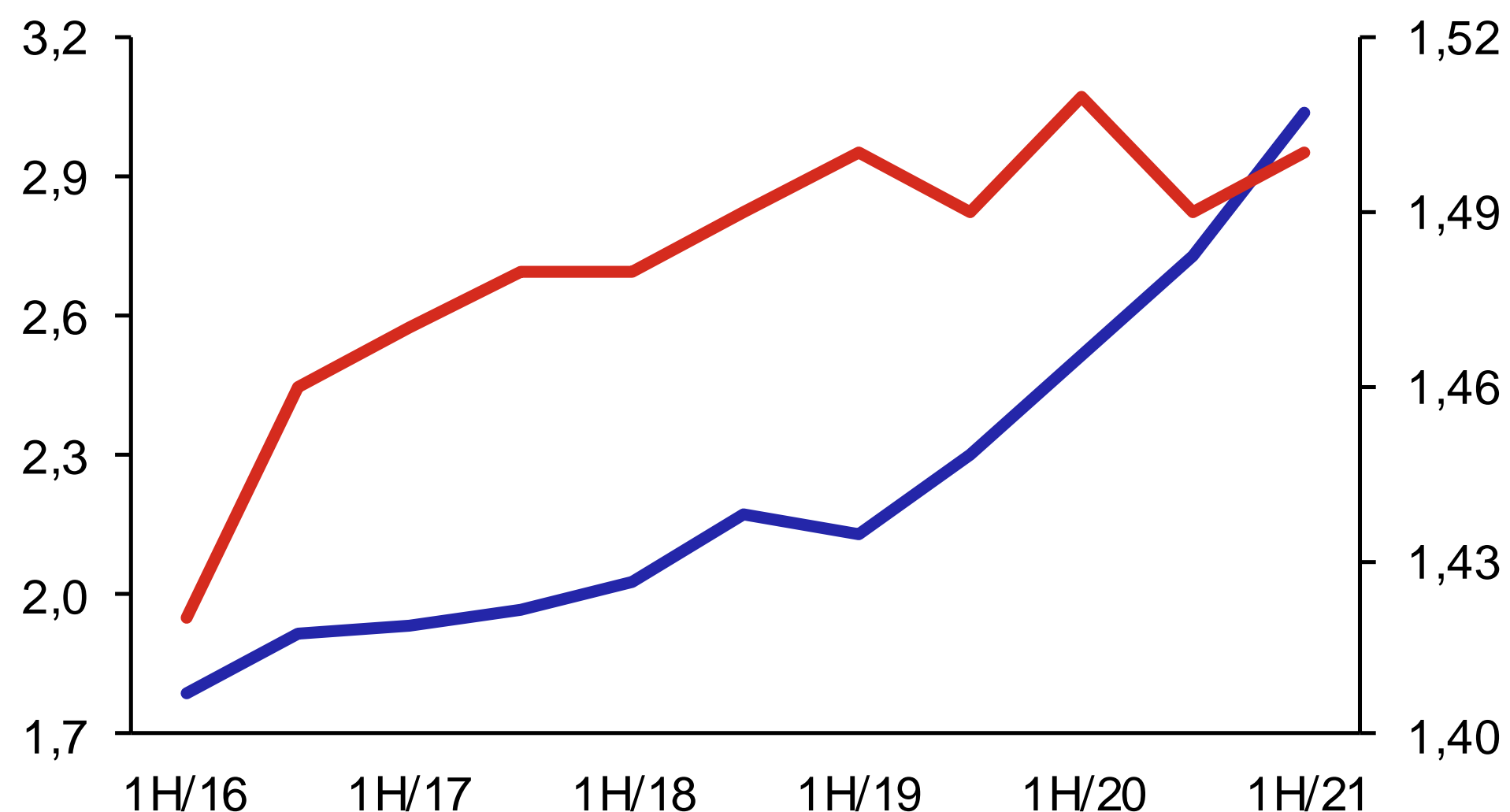


Hypoteční úvěry (2)

- Růst cen bydlení se odrazil v růstu průměrné výše nově poskytovaných hypotečních úvěrů, jejíž hodnota za posledních pět let vzrostla o 60 %.

Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru a počtu deklarovaných příjmů

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



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

Mediánové hodnoty proměnných popisující charakteristiky domácnosti při pořízení hypotečního úvěru

	2019 H1	2019 H2	2020 H1	2020 H2	2021 H1*
Čistý měsíční příjem (v tis. Kč)	42,6	44,2	45,9	46,8	49,1
Meziroční změna (v %)	8,8	9,1	8,0	6,0	6,8
Kupní cena nem. (v tis. Kč)	2 500	2 600	2 900	3 200	3 340
Meziroční změna (v %)	4,6	9,2	16,0	23,1	15,2
Výše úvěru (v tis. Kč)	1 936	2 000	2 200	2 400	2 528
Meziroční změna (v %)	7,6	2,0	13,6	20,0	14,9
Splátka hyp. úvěru (v tis. Kč)	8,2	8,2	9,5	9,9	10,5
Meziroční změna (v %)	14,7	6,7	15,0	21,4	10,3
Ostatní dluhy klienta (v tis. Kč)	57,0	60,0	50,0	30,0	30,0
Meziroční změna (v %)	90,0	78,0	-12,3	-50,0	-40,0

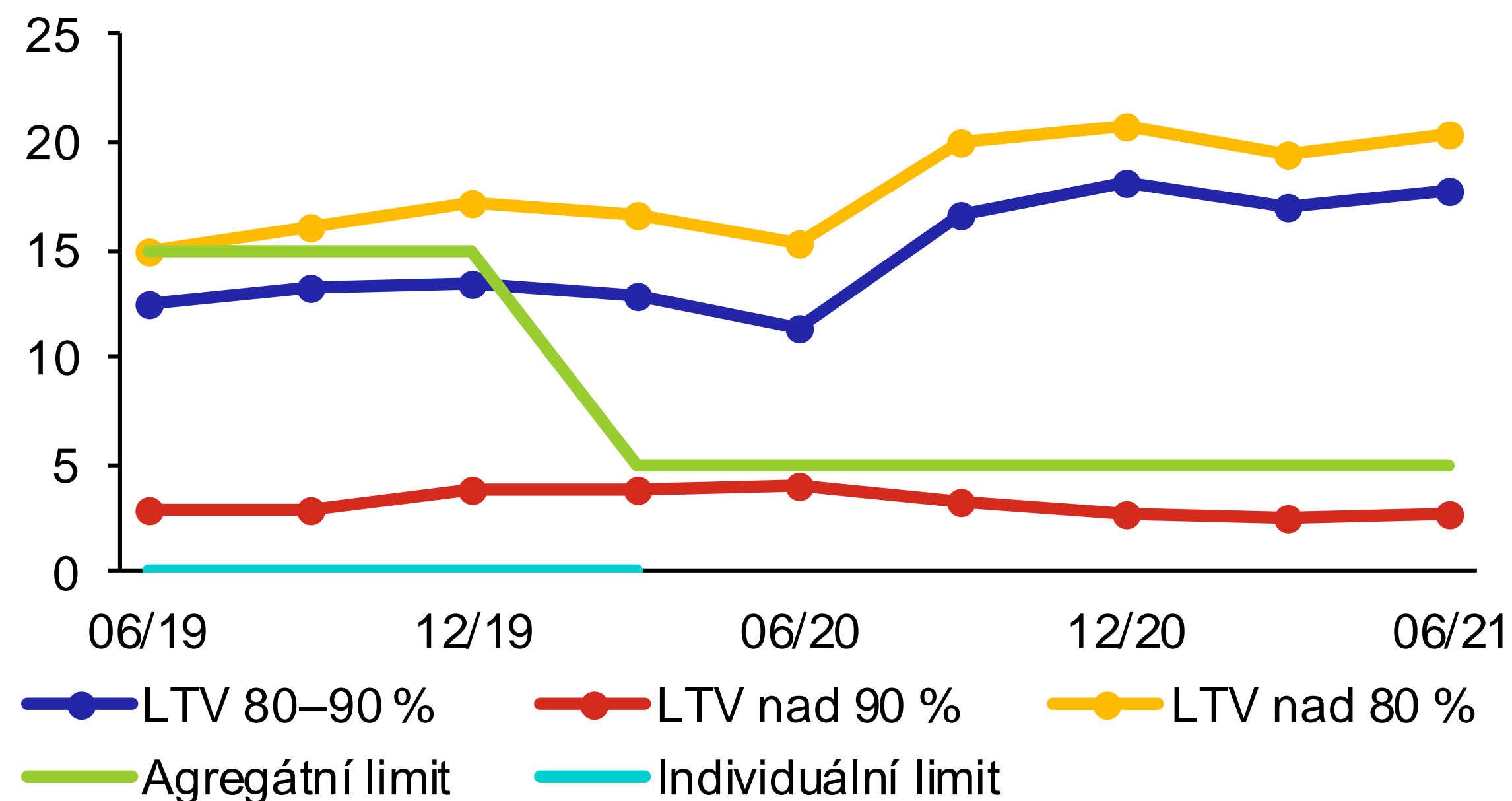
Zdroj: ČNB

Poznámka: Uvedené hodnoty jsou získány z databáze čistě nových hypotečních úvěrů a vztahují se k datu pořízení úvěru. Čistý měsíční příjem představuje deklarovaný čistý příjem v žádosti o úvěr a zahrnuje příjem všech osob uvedených ve smlouvě o hypotečním úvěru.

Dodržování limitu LTV

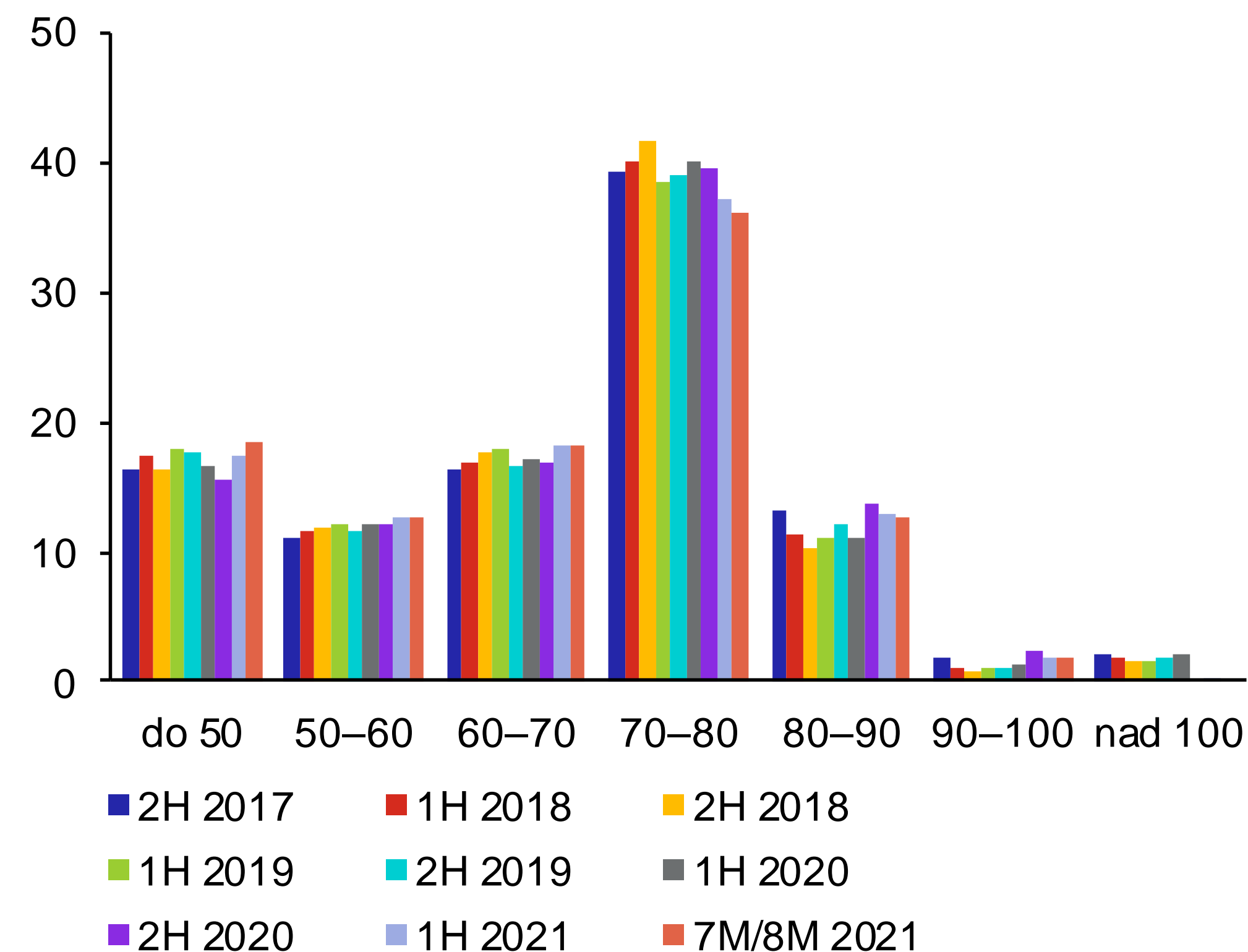
Plnění doporučených limitů LTV

(podíl úvěrů na referenčním objemu v %)



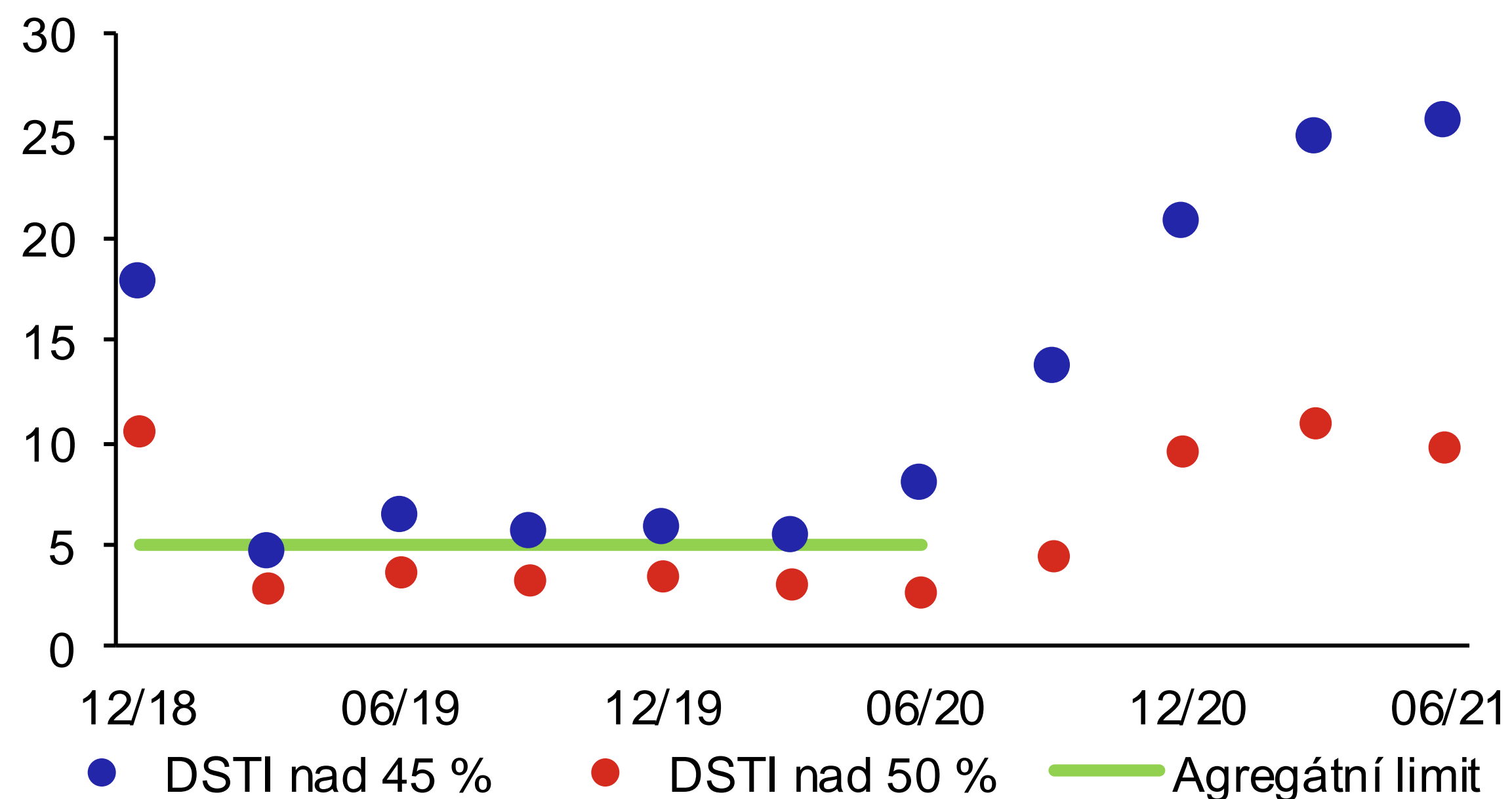
Rozdělení nových úvěrů podle LTV

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

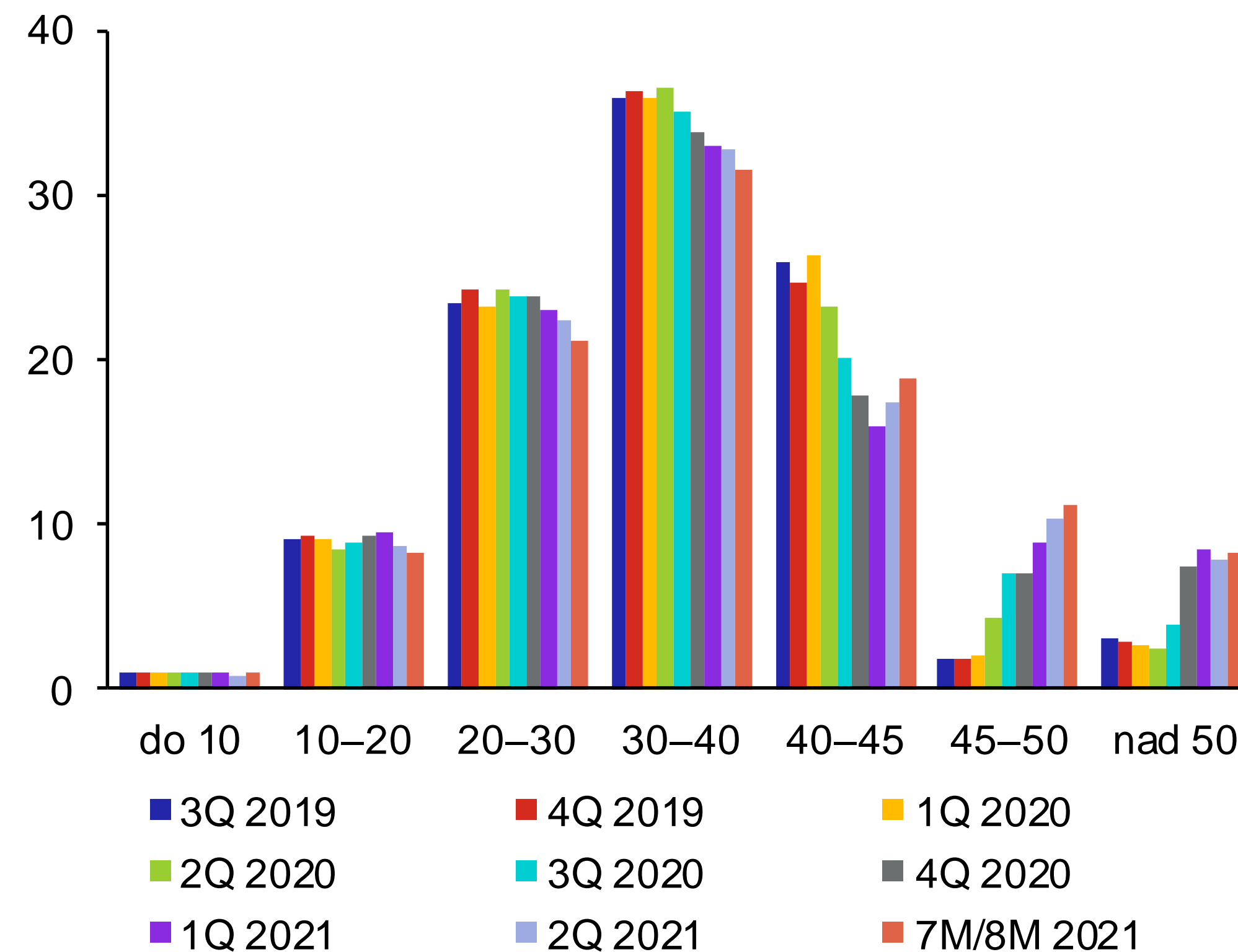


Vývoj ukazatele DSTI

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

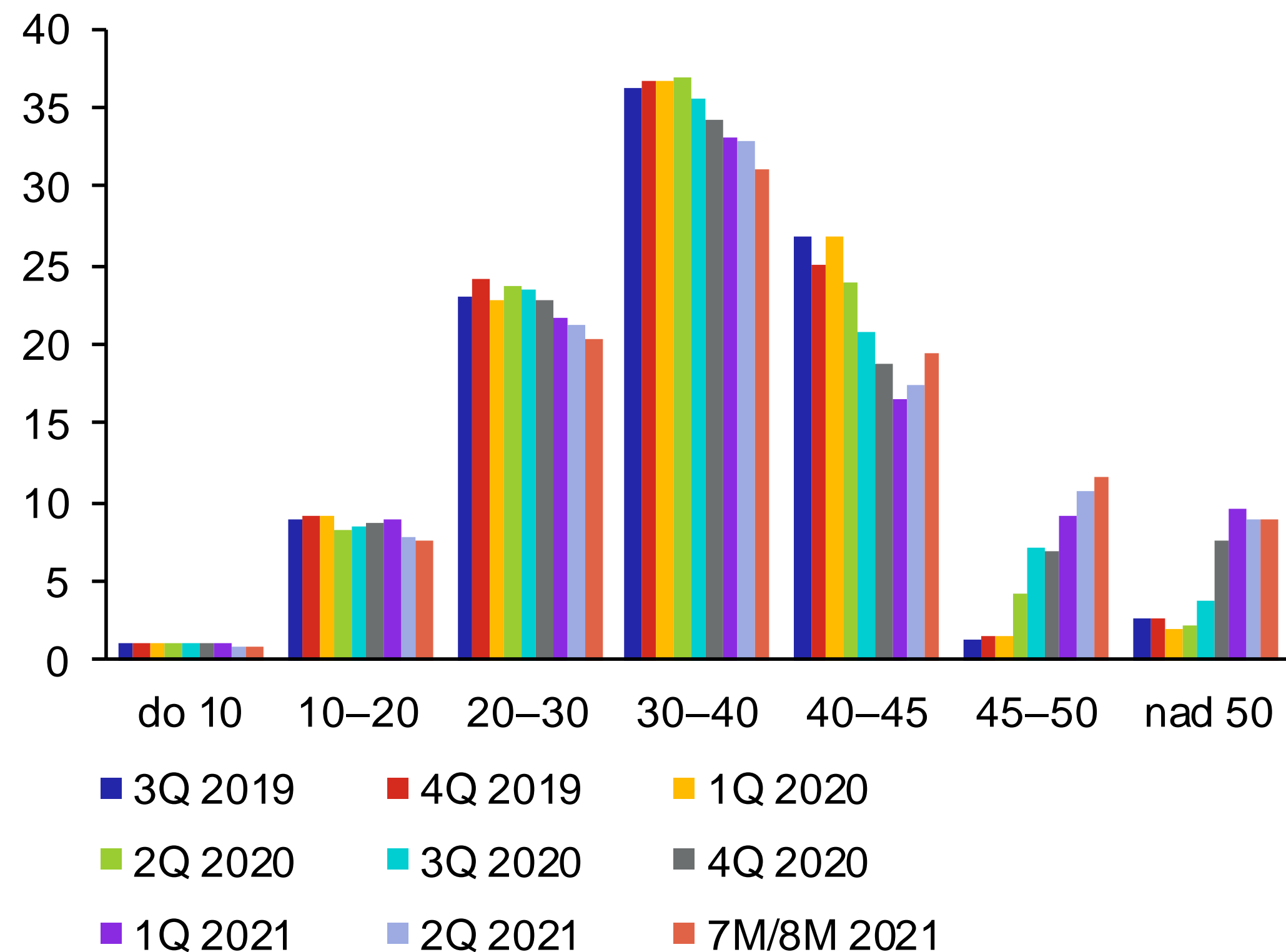


Rozdělení nových úvěrů podle DSTI
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %; osa x: DSTI v %)

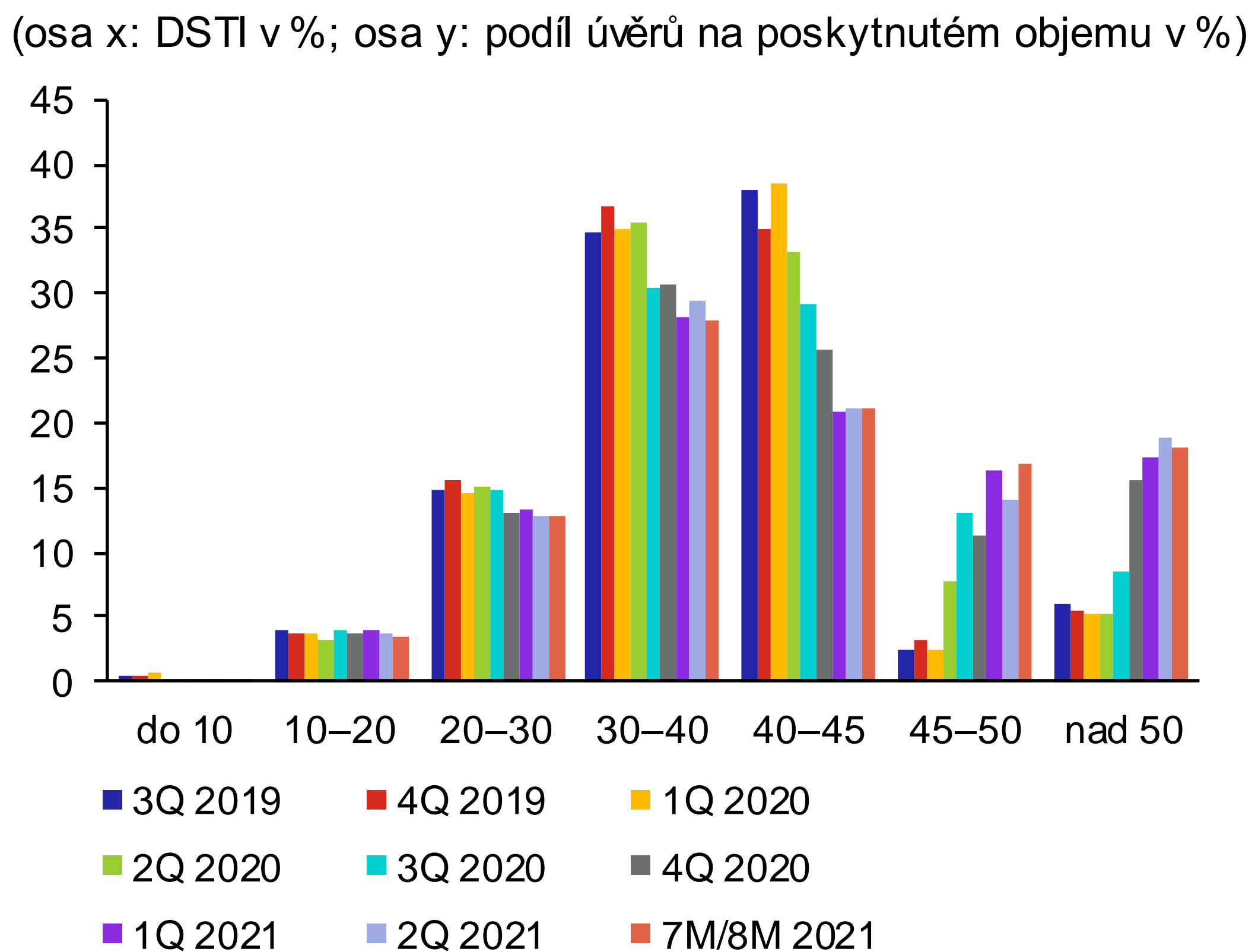


Vývoj ukazatele DSTI

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

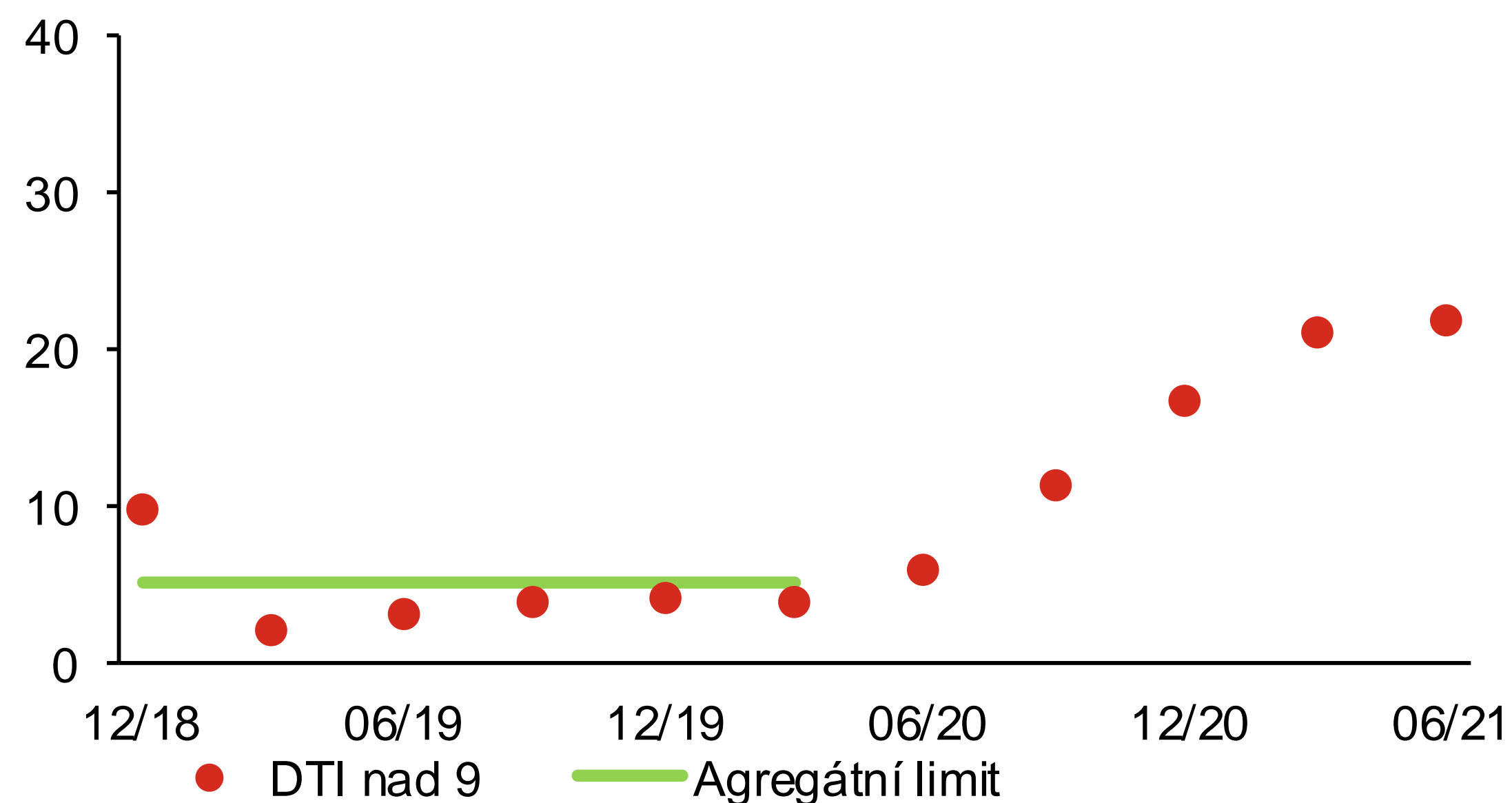


Rozdělení druhých a dalších skutečně nových hypotečních úvěrů podle DSTI
(osa x: DSTI v %; osa y: podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)

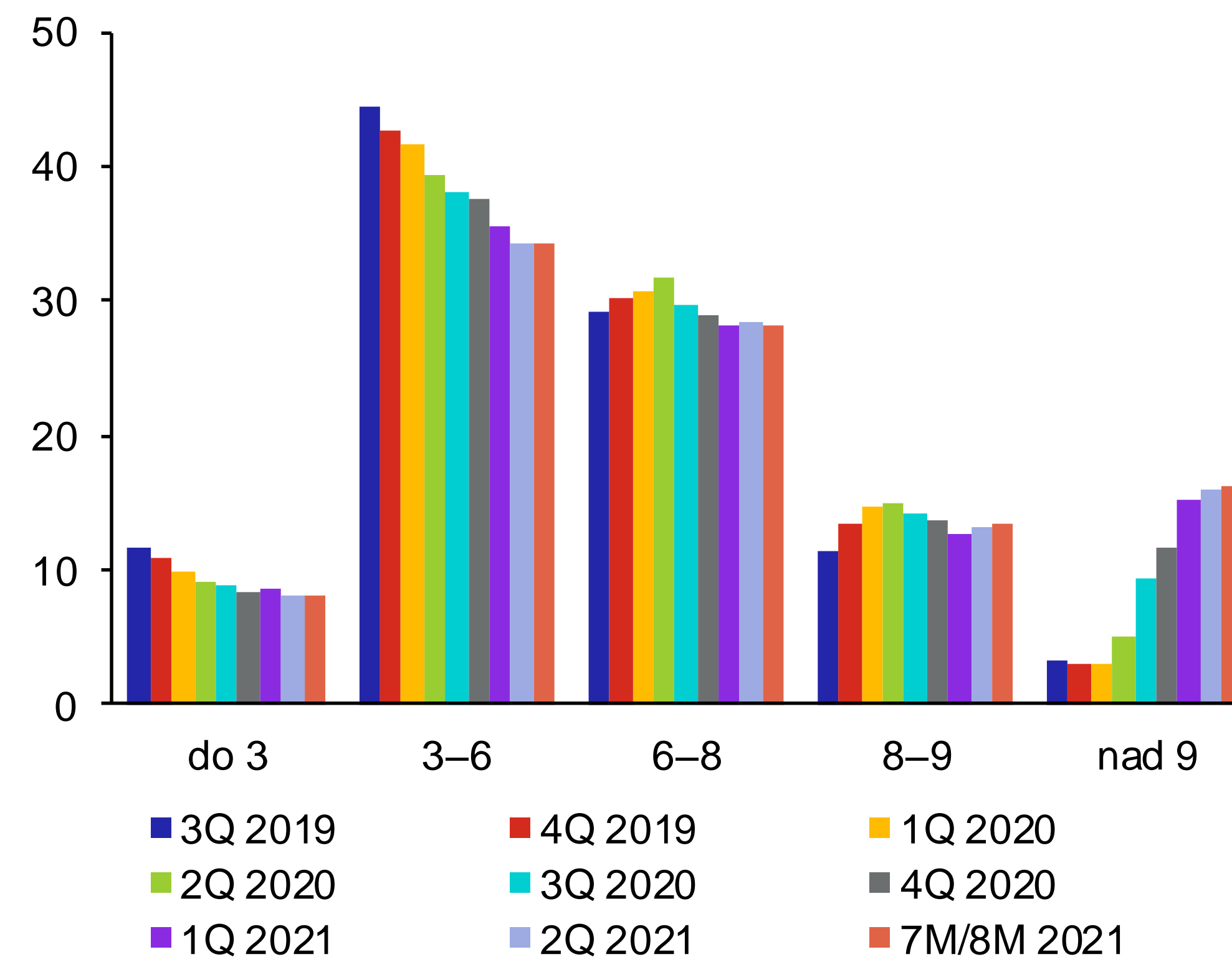


Vývoj ukazatele DTI

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



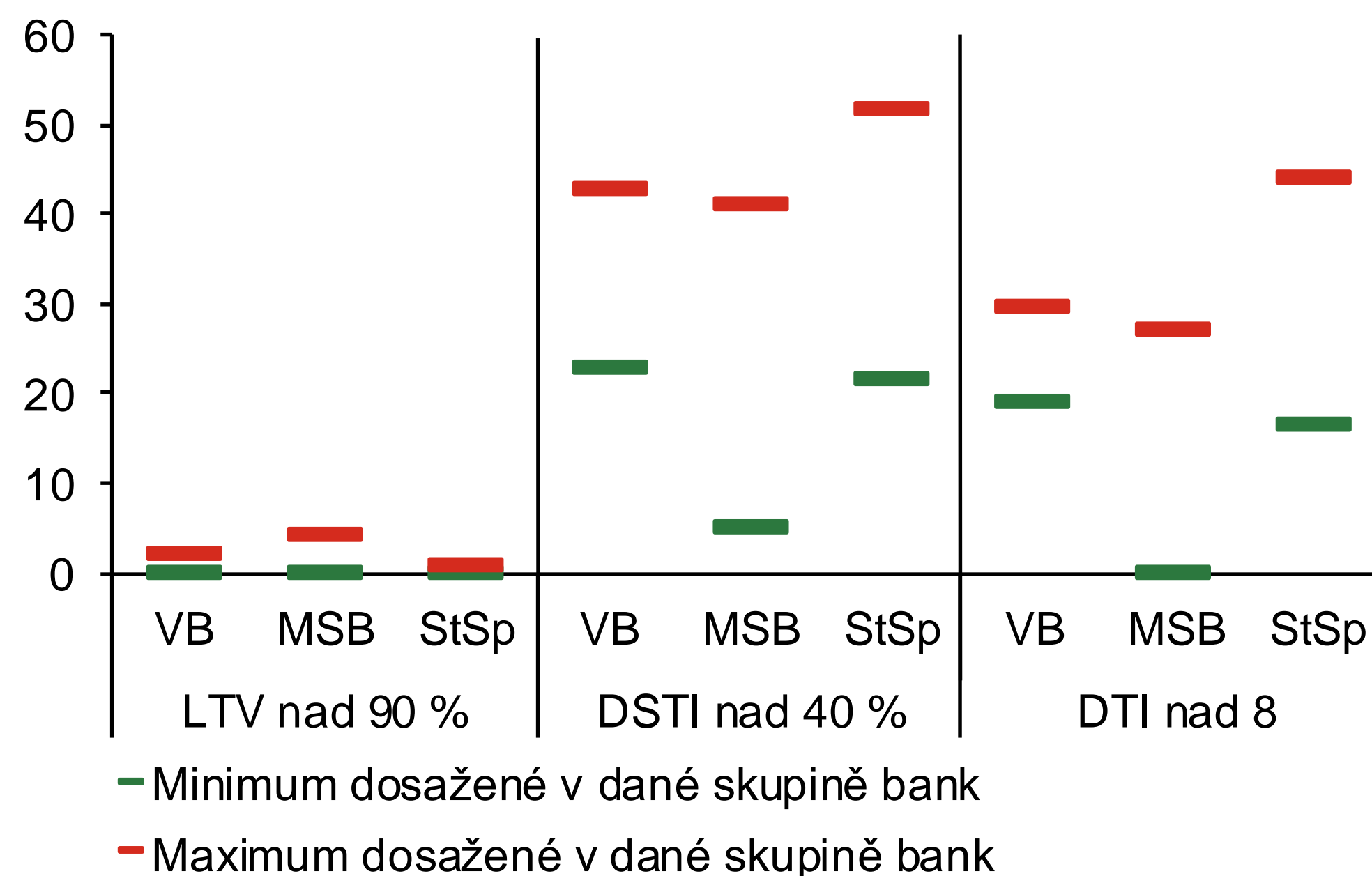
Rozdělení nových úvěrů podle DTI
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %; osa x: DTI v letech)



Zvýšený rizikový profil hypoték u 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.

Nová úprava Doporučení pro poskytování hypotečních úvěrů

- 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 není povinnost 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

26. listopadu 2021 bude na webových stránkách ČNB zveřejněno:

- Opatření obecné povahy k úvěrovým ukazatelům I/2021
- Opatření obecné povahy k nastavení sazby CCyB IV/2021