
Dostupnost bydlení z pohledu vývoje ekonomiky

Libor Holub
ČNB, sekce finanční stability

Realitní fórum, Plzeň
21. října 2022



Proč sledovat dostupnost bydlení?

Sociální aspekt

- Životní úroveň
- Mentální zdraví, míra stresu
- Vliv na úroveň vzdělání (např. kvalita školství ve vybraných lokalitách)
- Mezigenerační a rodinné vztahy
- Sociální diverzita

Makroekonomické aspekty / dopady do finanční stability

- Finanční stabilita
 - Míra zadluženosti
 - Míra rizika spojená s dluhově financovaným nákupem nemovitosti
- Hospodářský vývoj
 - Dopady do spotřeby domácností
 - Předpoklady dlouhodobého ekonomického růstu

Proč sledovat dostupnost bydlení?

Dostupnost bydlení:

- Bydlení je regionální fenomén!
 - Atraktivita lokality – pracovní příležitosti, sociální vybavenost
 - Dopravní dostupnost – rychlost, četnost spojení

Dostupnost se odvíjí od

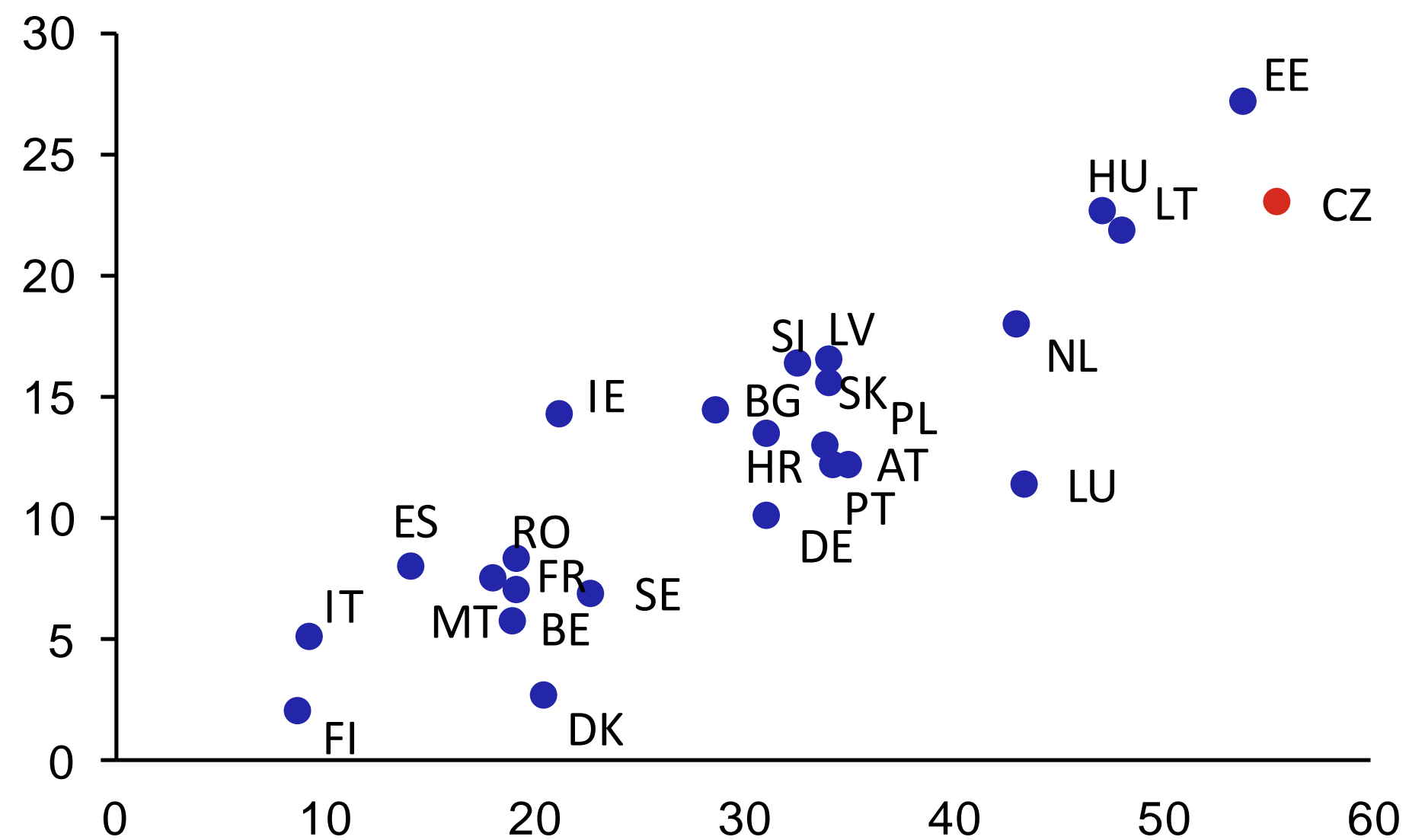
- vývoje cen nemovitostí
- faktorů na straně poptávky
 - příjmy a životní náklady
 - podmínky na trhu hypotečních úvěrů – úvěrové standardy a úrokové sazby
- faktorů na straně nabídky
 - výstavba nových bytů
 - kvalita a stav bytového fondu
 - demografický vývoj

Ceny bydlení

Ceny bydlení – mezinárodní srovnání

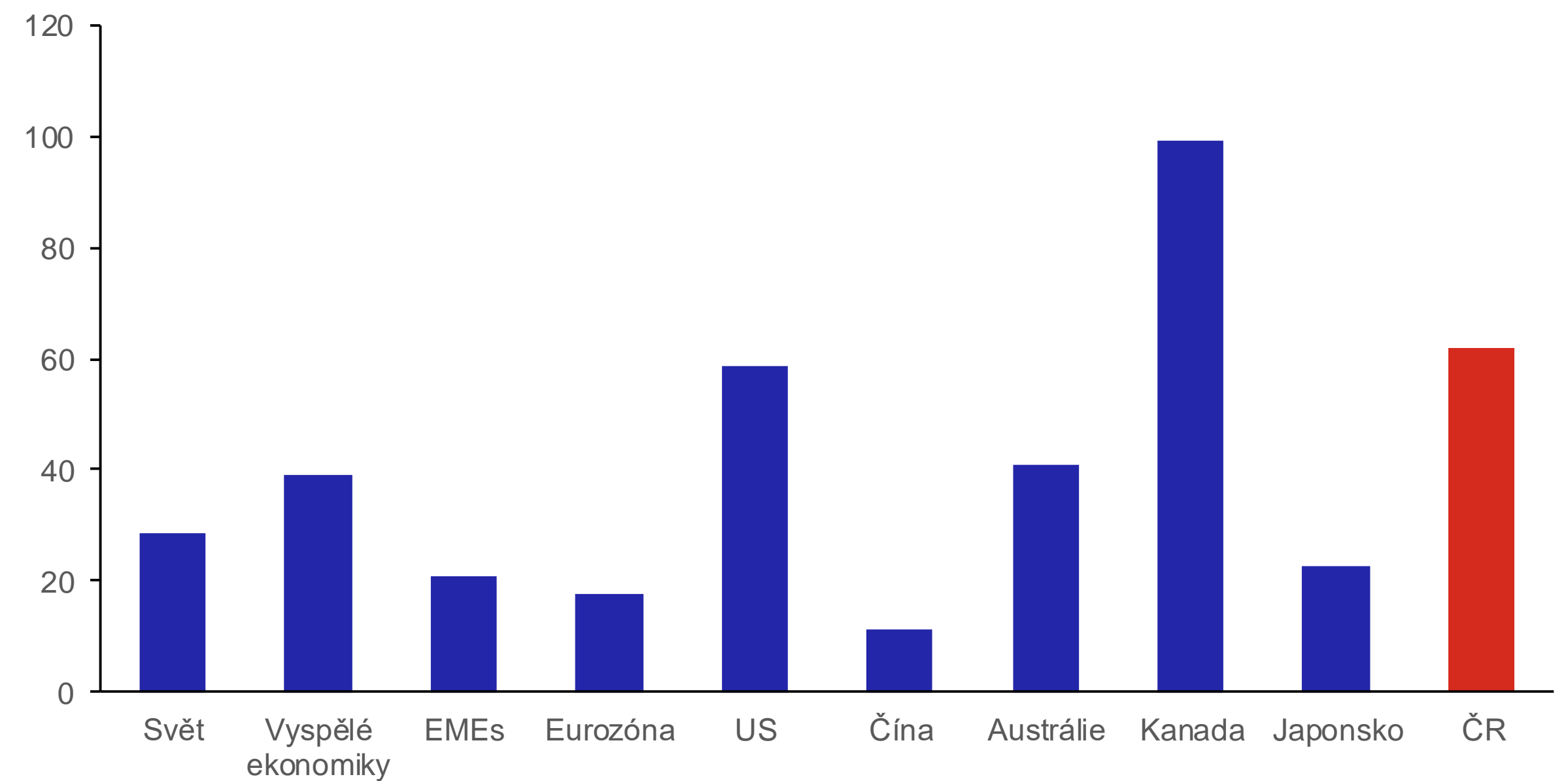
- Ceny rezidenčních nemovitostí celosvětově rostou, dynamika v ČR patří k nejvyšším.

Růst cen rezidenčních nemovitostí ve vybraných zemích EU
(v %; osa x: tříletý růst; osa y: roční růst; k 2Q 2022)



Zdroj: Eurostat

Kumulativní nárůst reálných cen rezidenčních nemovitostí od roku 2010
(v %; k 1Q 2022)

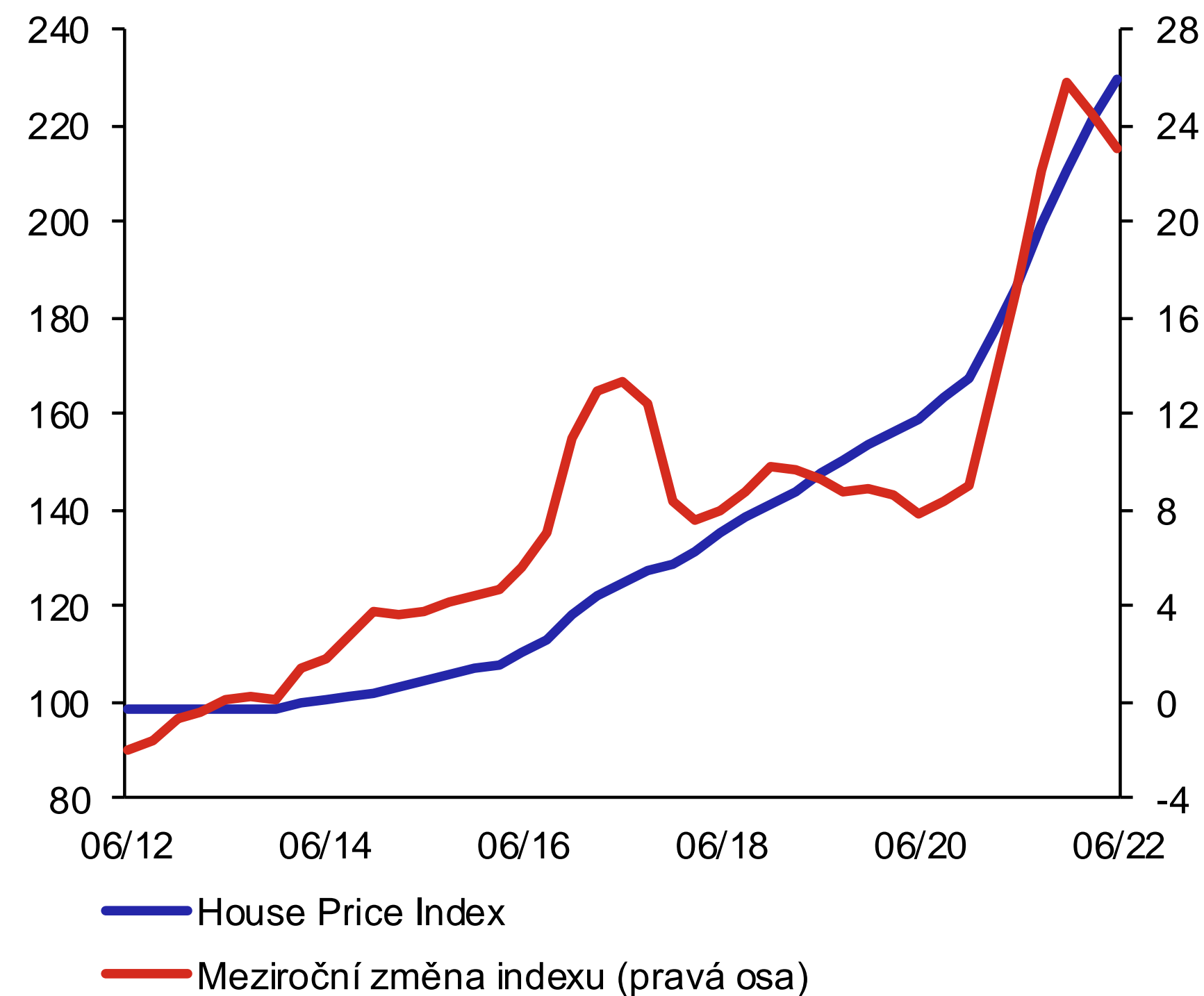


Zdroj: BIS

Ceny bydlení v ČR

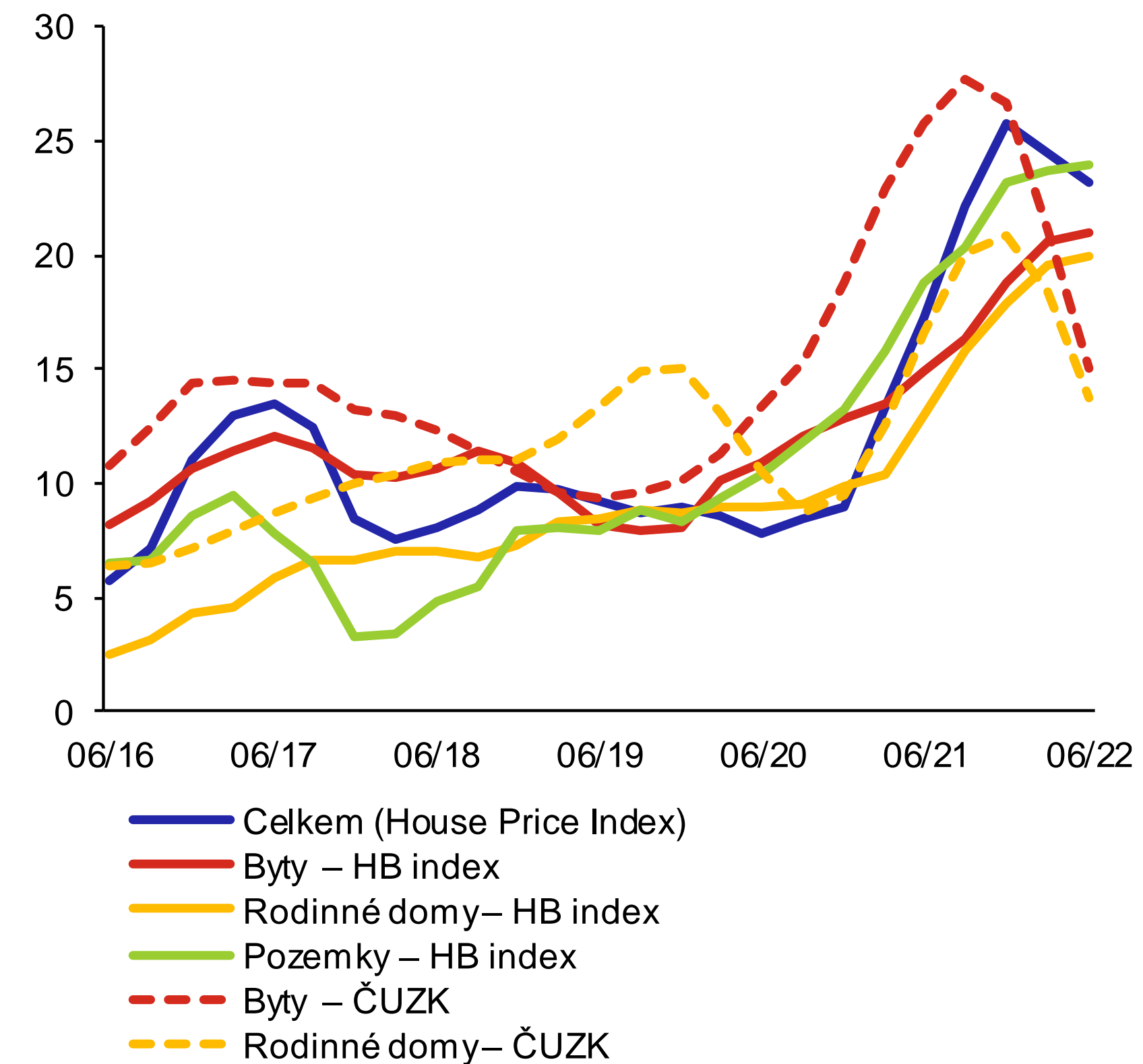
- Po dekádě postupně se zrychlujícího tempa růstu ceny zřejmě dosáhly cyklického vrcholu.
- V některých segmentech začínají klesat.

Realizované ceny rezidenčních nemovitostí
(2010 = 100; pravá osa: v %)



Zdroj: ČSÚ

Realizované ceny nemovitostí podle typu
(meziroční růst v %)



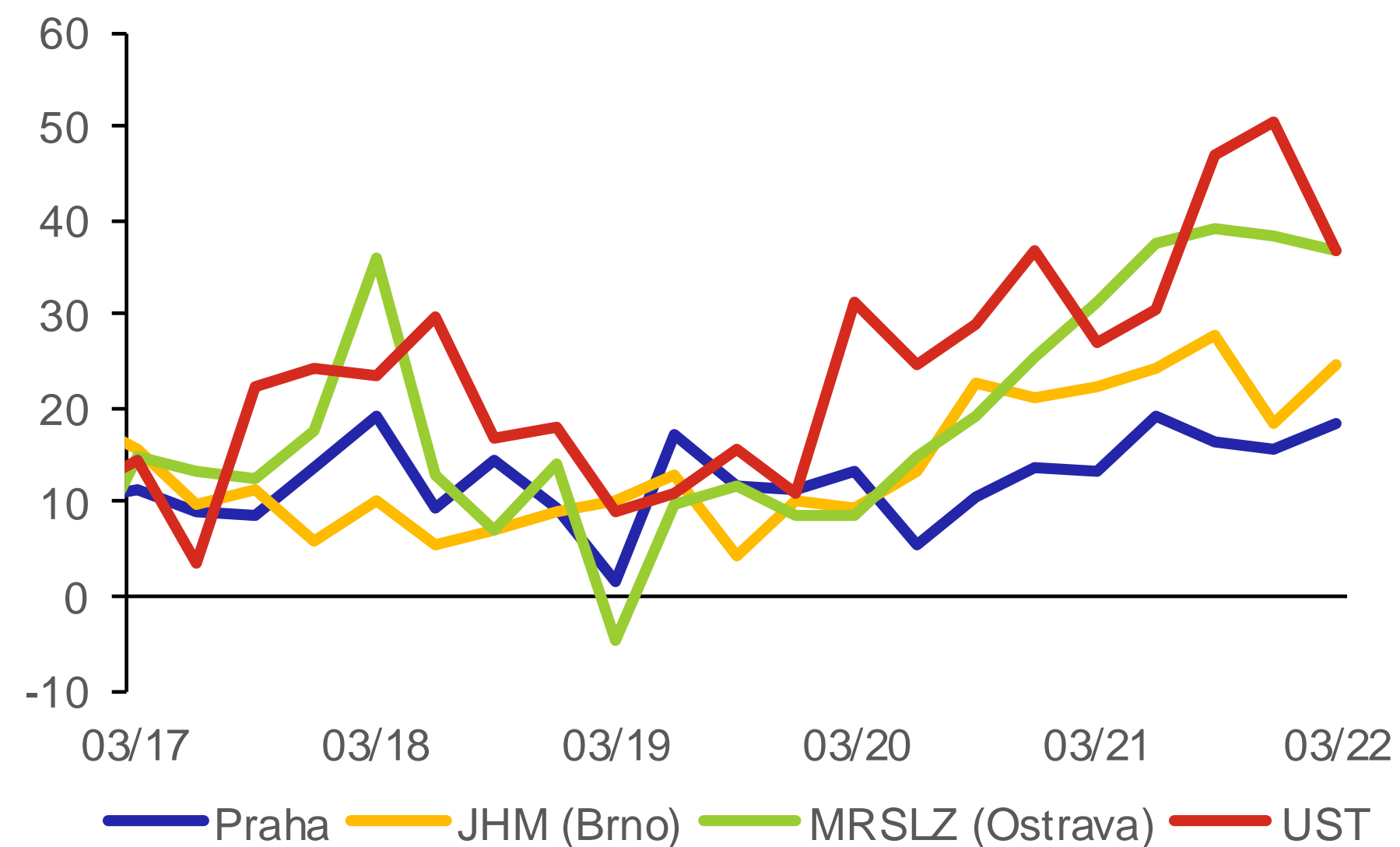
Zdroj: ČSÚ, HB index, ČUZK

Ceny bydlení – regionální pohled

- Rychlejší tempo růstu pozorujeme v oblastech, kde byla nižší výchozí cenová úroveň.

Realizované ceny bytů ve vybraných krajích

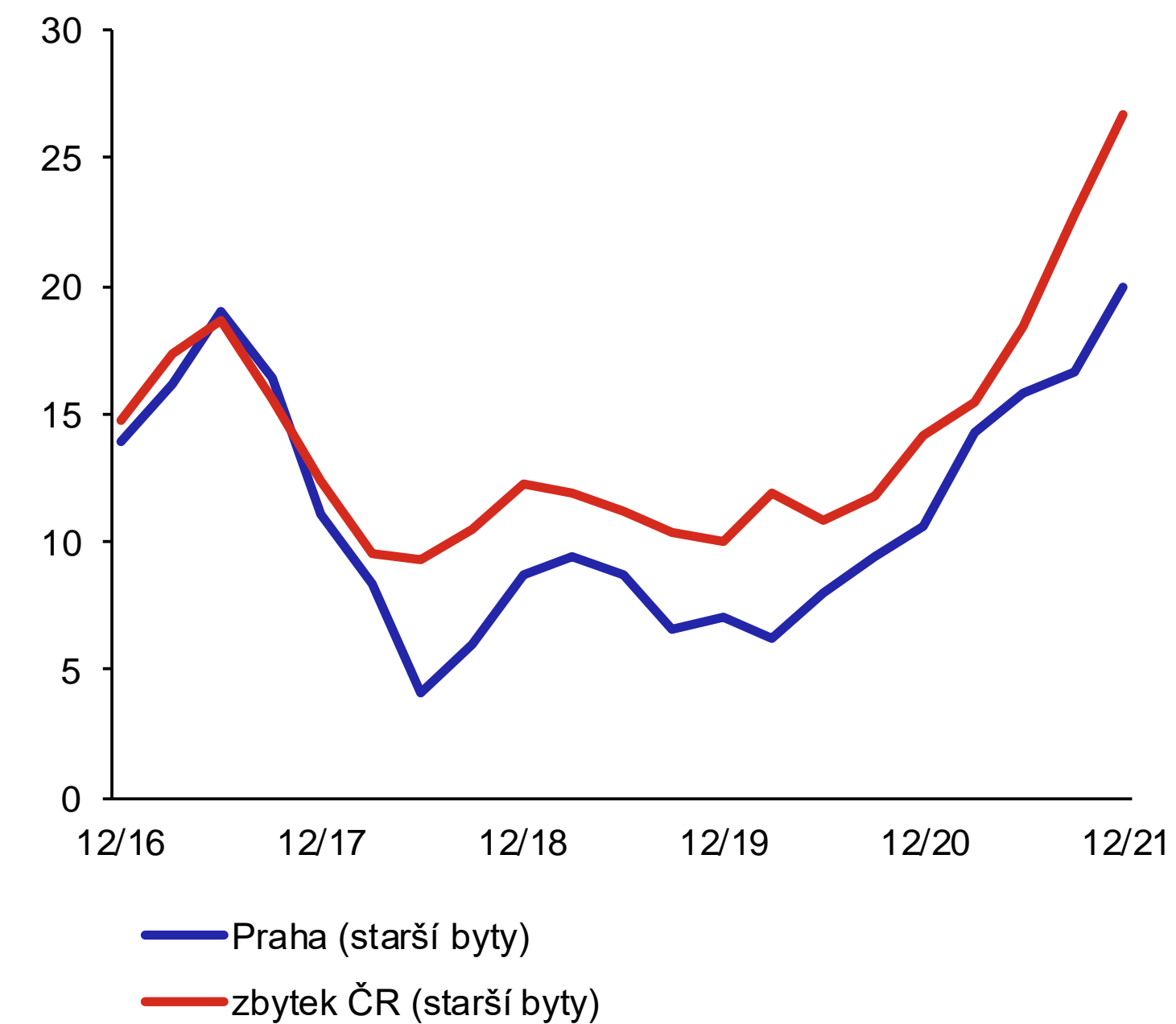
(meziroční růst v %)



Zdroj: Společnost pro cenové mapy ČR, s.r.o.

Realizované ceny bytů podle regionu

(meziroční růst v %)

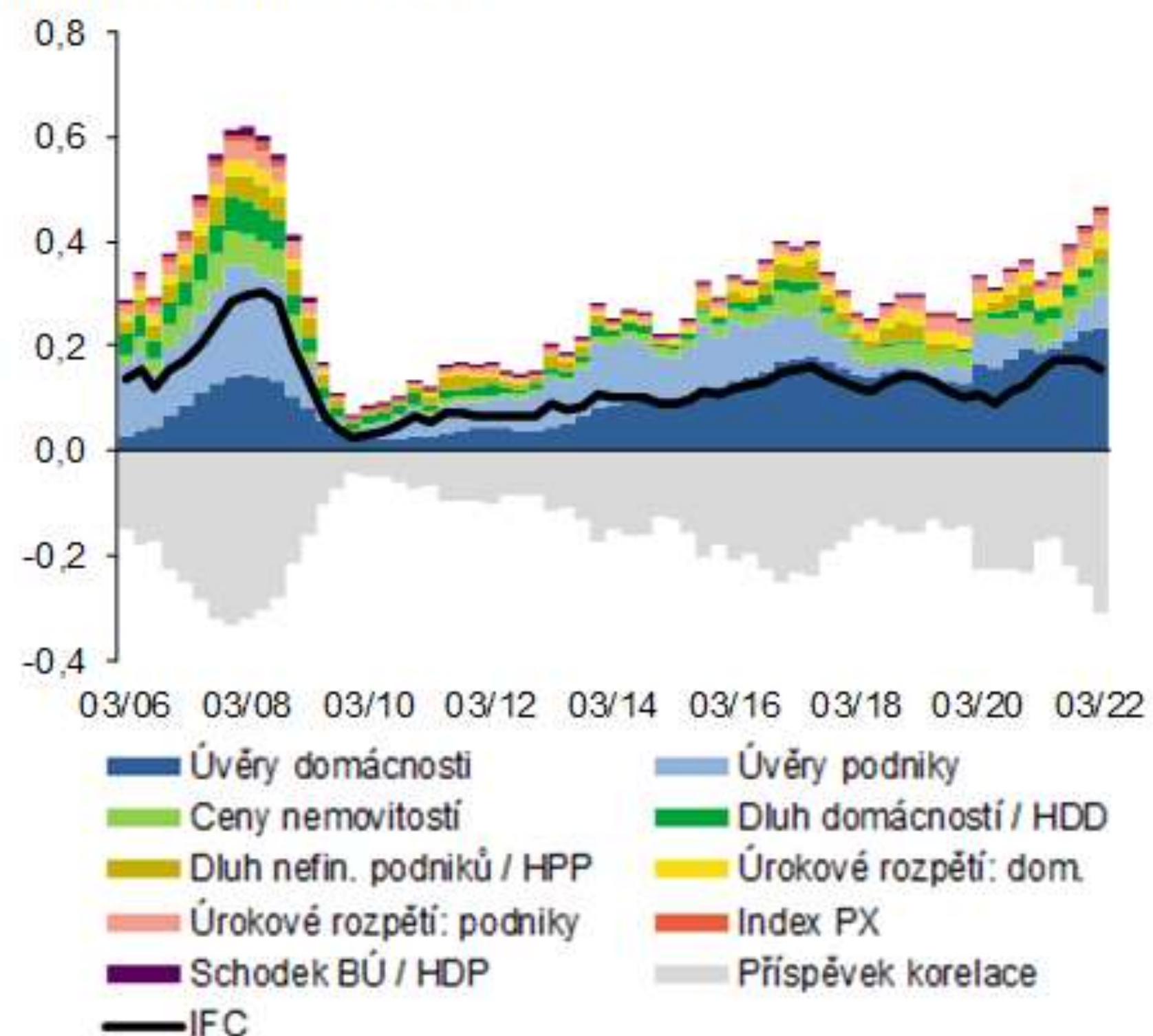


Zdroj: ČSÚ

Ceny bydlení – cyklický aspekt

Indikátor finančního cyklu (IFC)

(0 minimum, 1 maximum)



Zdroj: ČNB

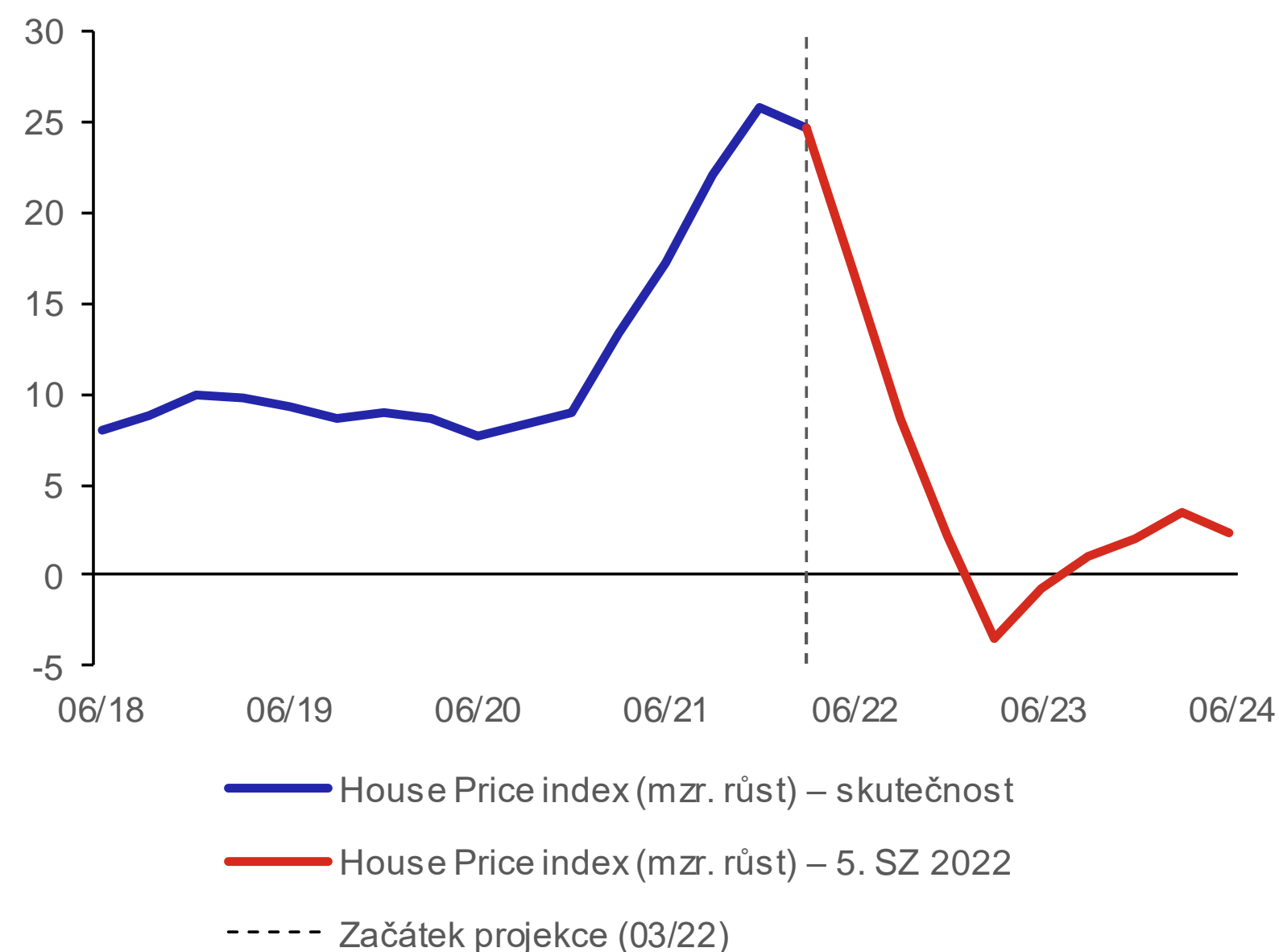
- Ceny bydlení jsou spolu s hypotečními úvěry významnou složkou spolupůsobící na vývoj indikátoru finančního cyklu, jímž ČNB měří pozici ekonomiky ve finančním cyklu.
- Data v roce 2022 naznačují sestupnou tendenci indikátoru (černá čára) z jeho lokálního cyklického maxima.

Ceny bydlení – budoucí vývoj

- ČNB v *Základním scénáři* vývoje ekonomiky (ZFS jaro 2022) předpokládá, že meziroční tempo růstu cen rezidenčních nemovitostí do konce roku 2022 výrazně zpomalí k úrovni kladné či záporné „nuly“.
- Pravděpodobnost citelnějšího poklesu cen se ke konci roku 2021 zvýšila a může dále růst.

Projekce cen rezidenčních nemovitostí

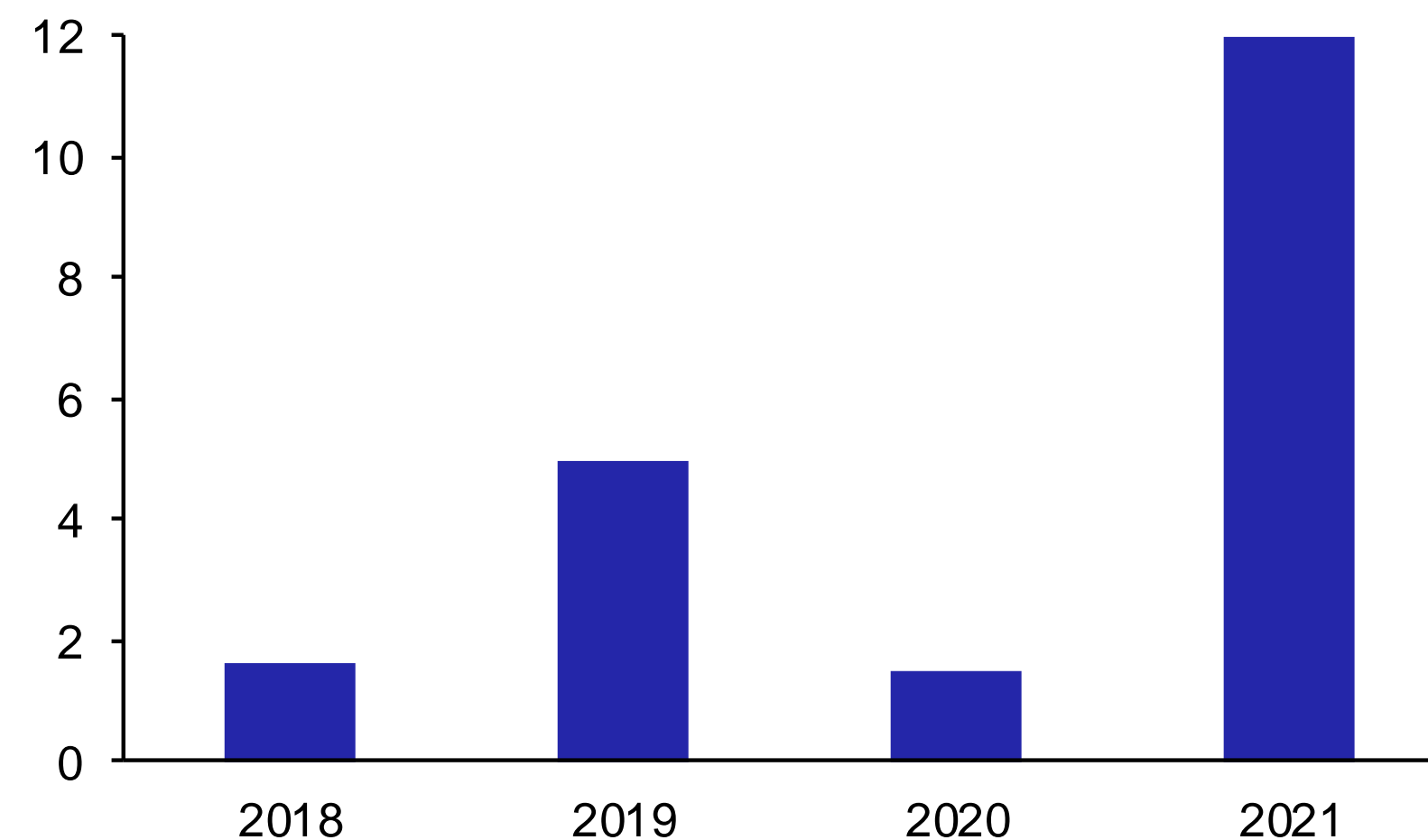
(meziroční růst v %)



Zdroj: ČNB

Pravděpodobnost poklesu průměrných cen bytů o více než 10 %

(v %; čtvrté čtvrtletí daného roku)



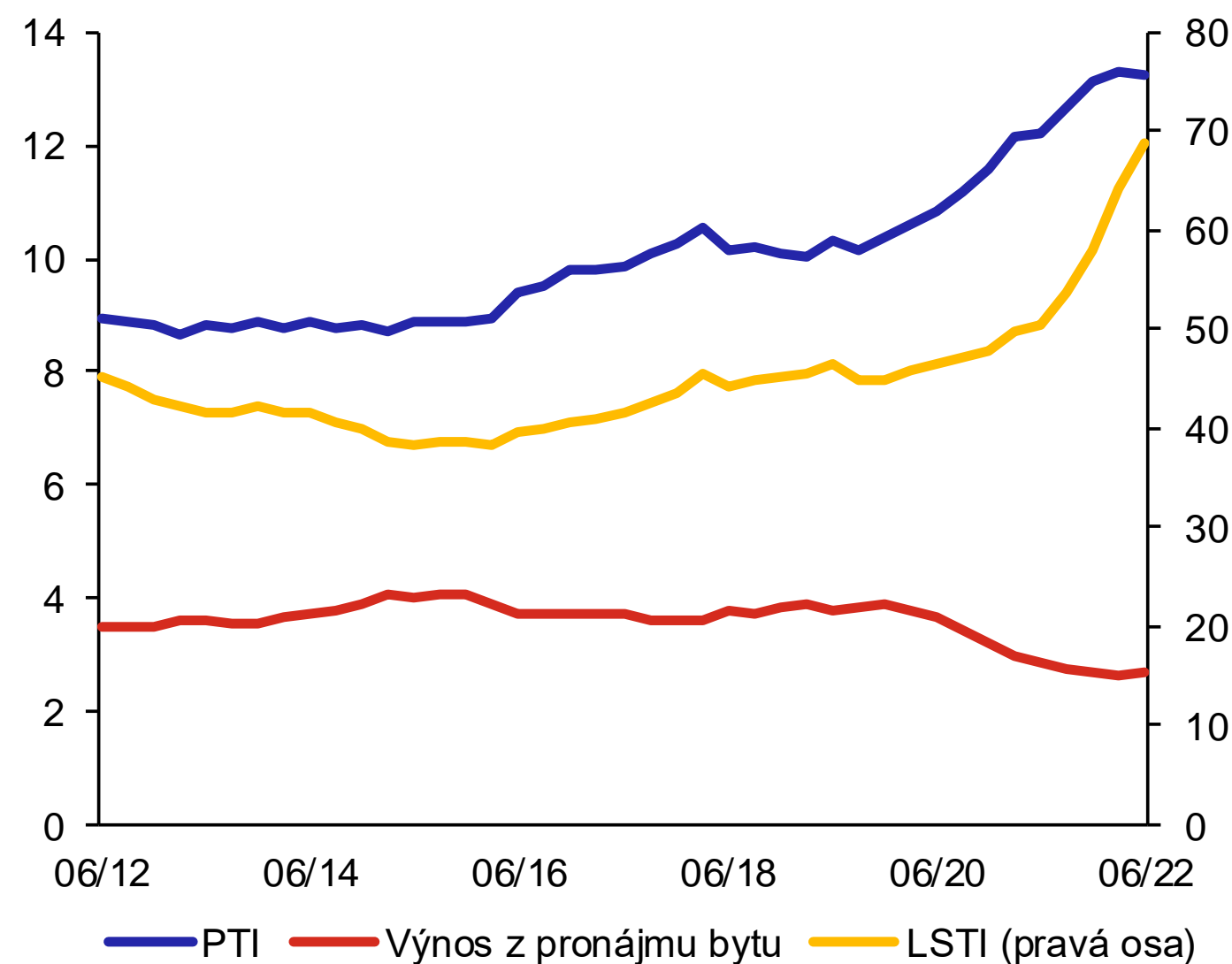
Zdroj: ČNB

Poznámka: Jedná se o pravděpodobnost, že průměrné ceny bytů poklesnou během následujících dvou let o více než 10 %. Regionální rozdíly nejsou zohledněny.

Ceny bydlení – nadhodnocení a dostupnost

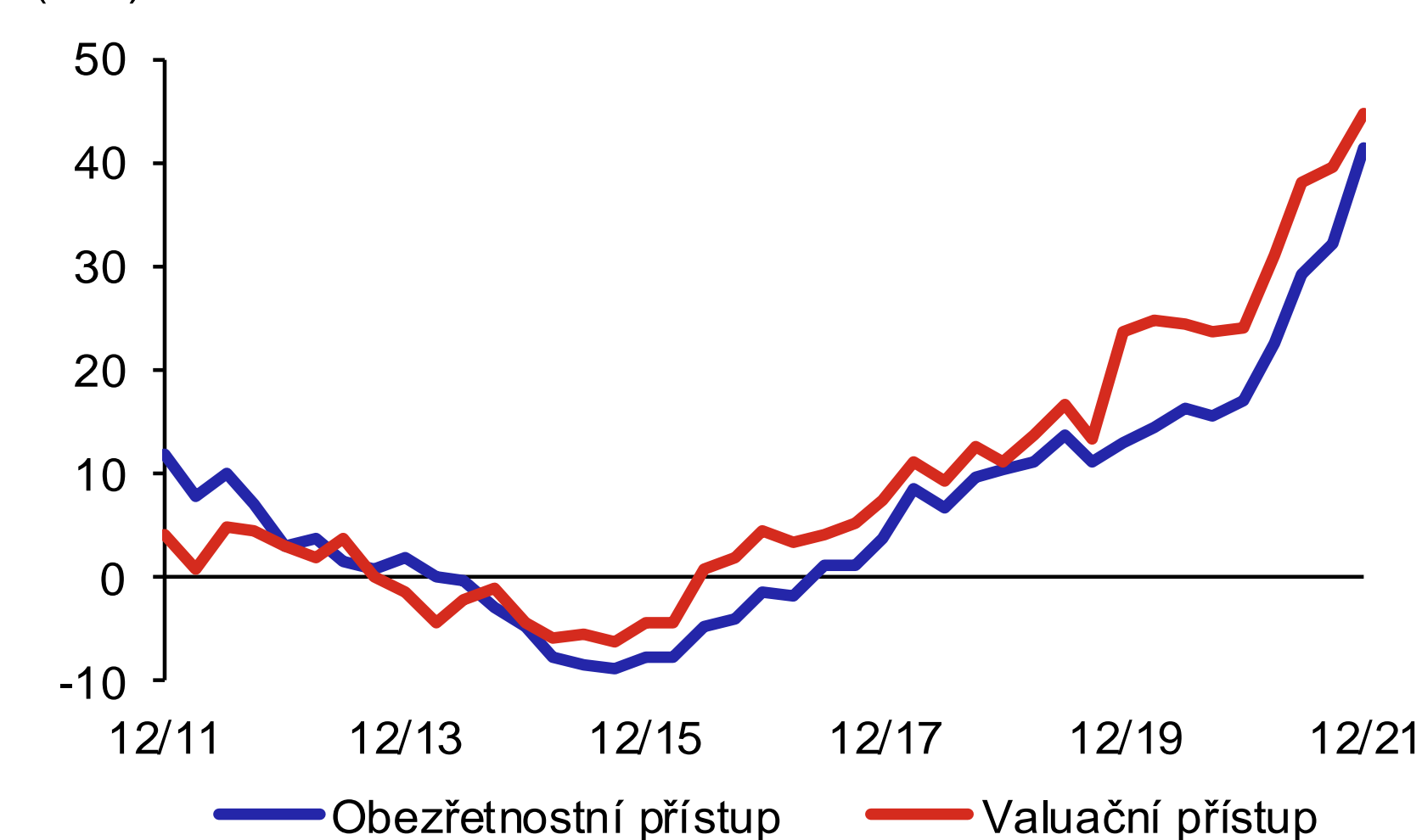
- ČNB odhadovala nadhodnocení cen bytů pro mediánovou domácnost v roce 2021 na úrovni 40 %.
 - To značí, že bydlení je finančně nedostupné pro významnou část domácností...
 - ...případně je dostupné jenom při pomnutí výrazných rizik pro dlužníky a finanční stabilitu.
- Také z pohledu malého investora z řad domácností zůstávají nemovitosti značně nadhodnocené – riziko poklesu cen nebo tlak na růst výnosu z nájmu.

Vybrané ukazatele cenové dostupnosti koupě bytu
(PTI v letech; výnosy v %; pravá osa: v %)



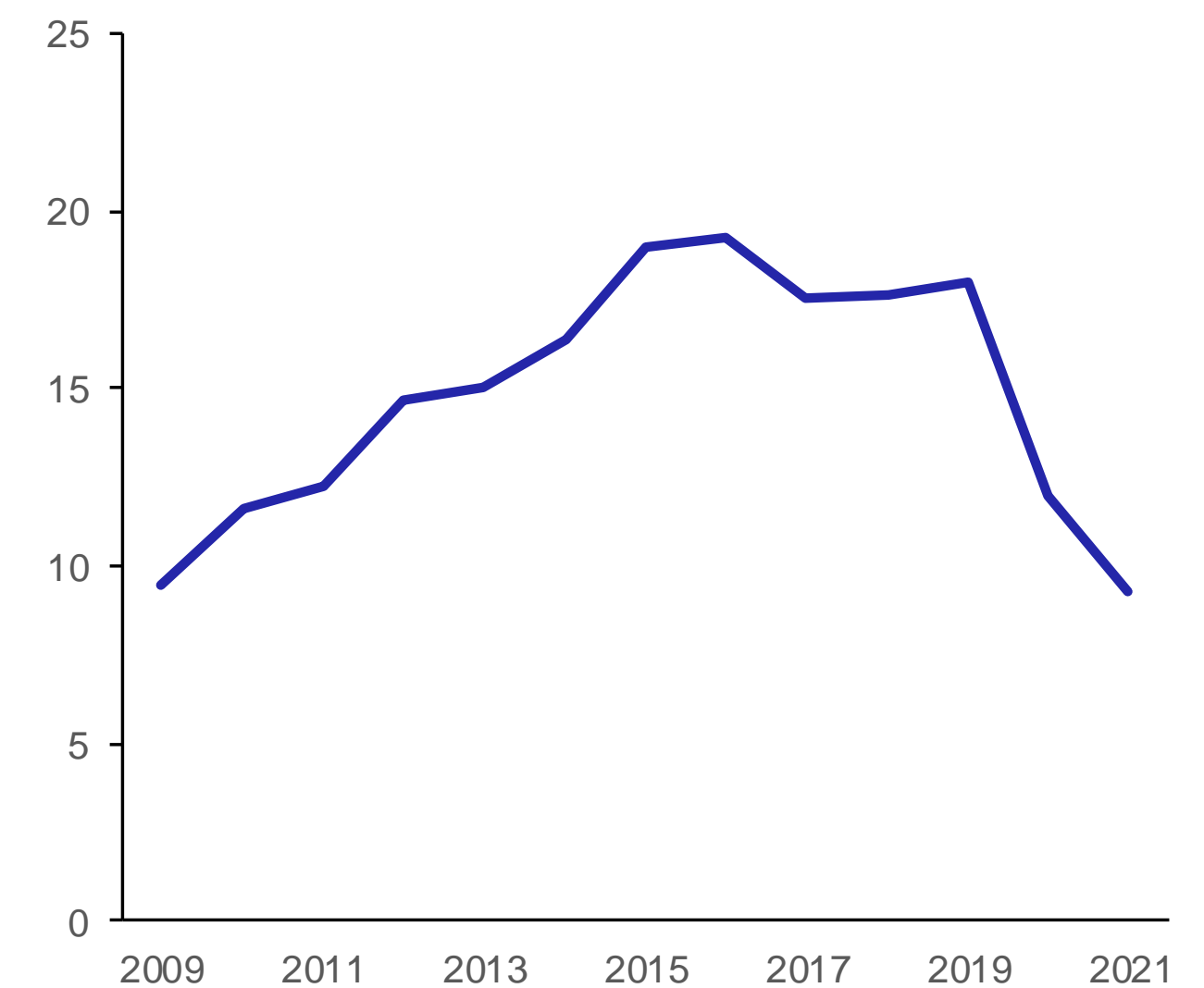
Zdroj: ČSÚ, ČNB, IRI, Společnost pro cenové mapy ČR, s.r.o.

Odhadované nadhodnocení cen bytů v ČR
(v %)



Zdroj: ČNB

Procento domácností s dostatečnými příjmy pro bezpečné splacení úvěru na pořízení bydlení



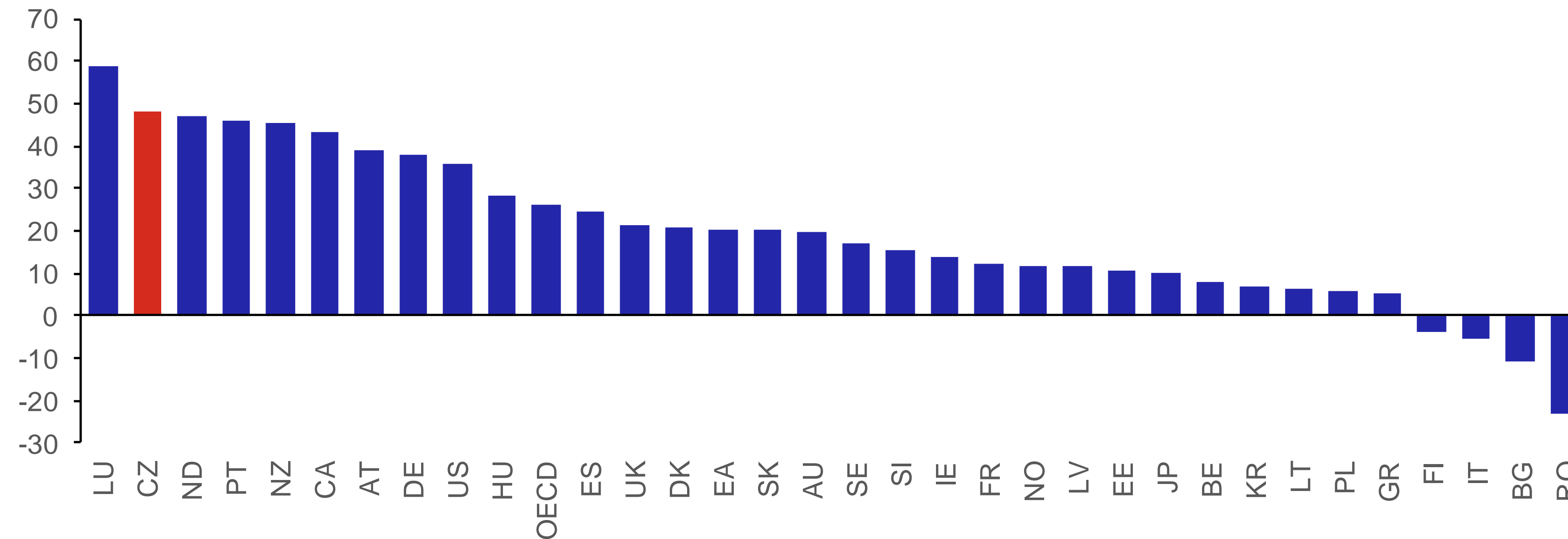
Zdroj: ČNB

Ceny bydlení – nadhodnocení: srovnání zemí OECD

- Jde o světový fenomén, v ČR však jeho intenzita dosahuje vysoké úrovně.

Změna indikátoru Price-to-income od roku 2015 ve vybraných zemích OECD

(v %, k 1Q 2022)



Zdroj: OECD

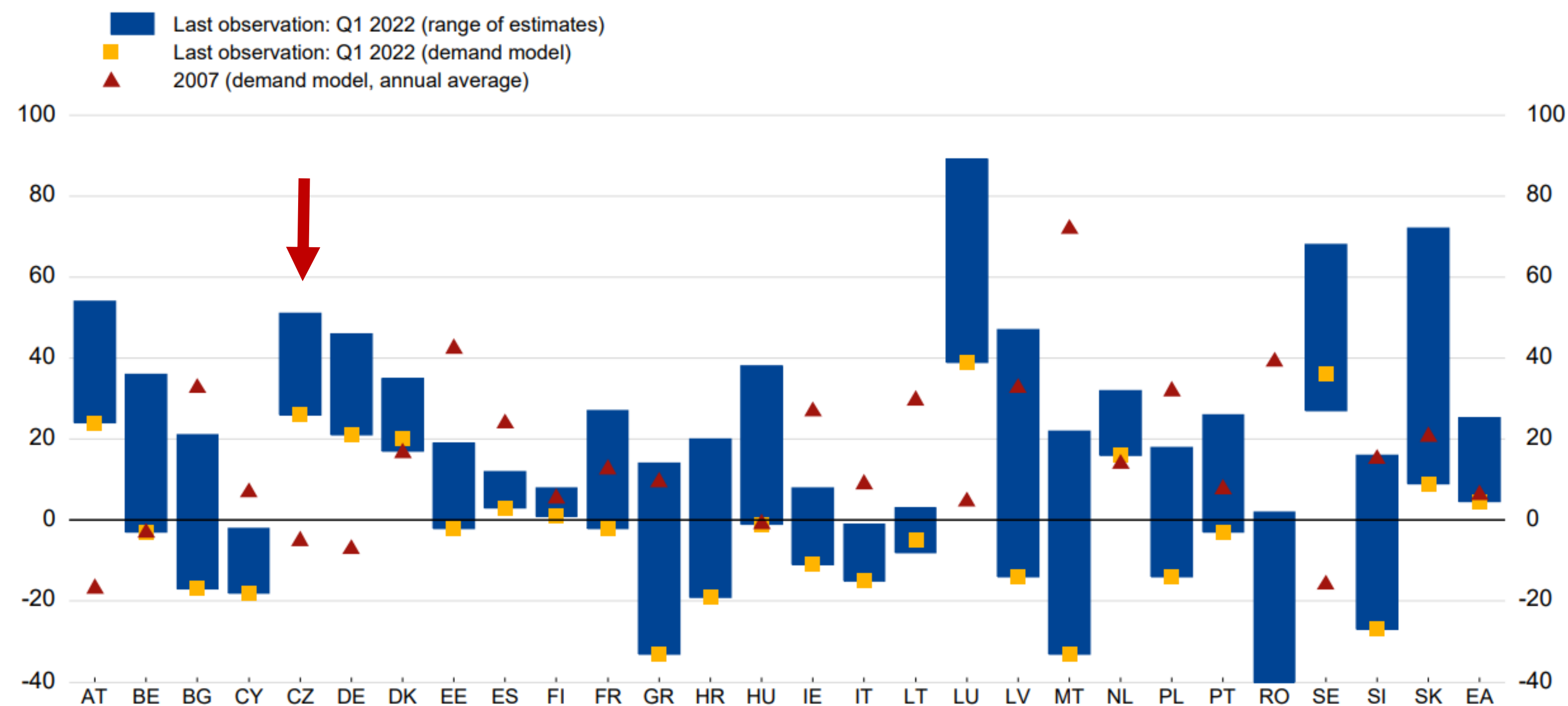
Poznámka: Austrálie (AU) k 4Q 21

Ceny bydlení – nadhodnocení: srovnání zemí EU

- V rámci EU považuje metodika ESRB nadhodnocení v ČR též za jedno z nejvyšších.

Odhady nadhodnocení či podhodnocení cen bydlení v evropských zemích

(v %)



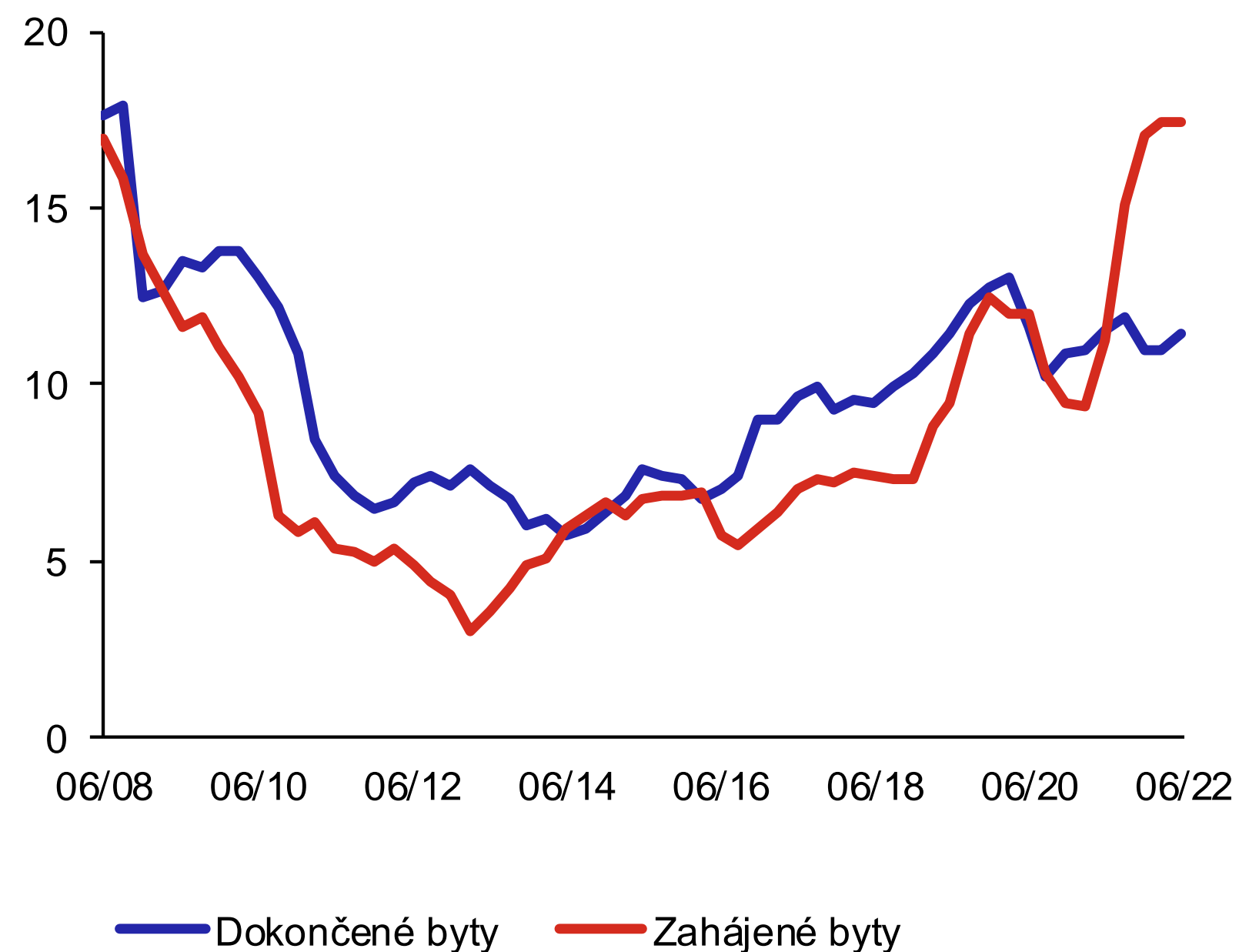
Zdroj: ESRB Risk Dashboard, září 2022

Nadhodnocení – nabídkové a poptávkové faktory

- V uplynulé dekádě rostla bytová výstavba z nízké základny, tempo však neodpovídalo poptávce zejména ve velkých městských aglomeracích.
- Současný růst nabídky signalizuje ochlazení trhu, zejména v důsledku dosud přetrvávajících vysokých cen nemovitostí, vyšších úrokových sazeb hypoték a růstu životních nákladů.

Velikost bytové výstavby

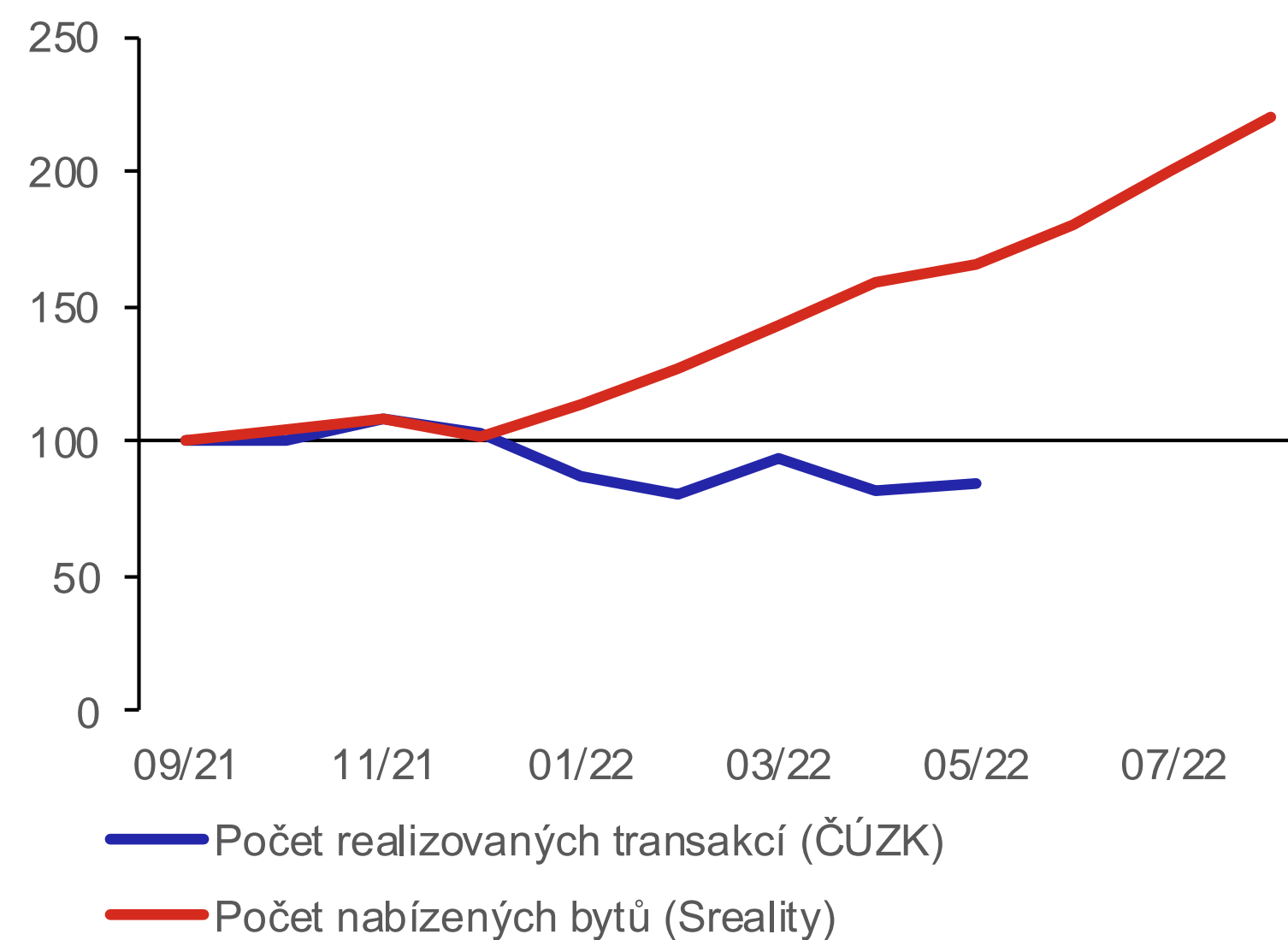
(roční klouzavé úhmy v tis. bytů; pravá osa: v mil. osob)



Zdroj: ČSÚ

Vývoj nabídky a poptávky po rezidenčních nemovitostech

(30.9.2021 = 100)



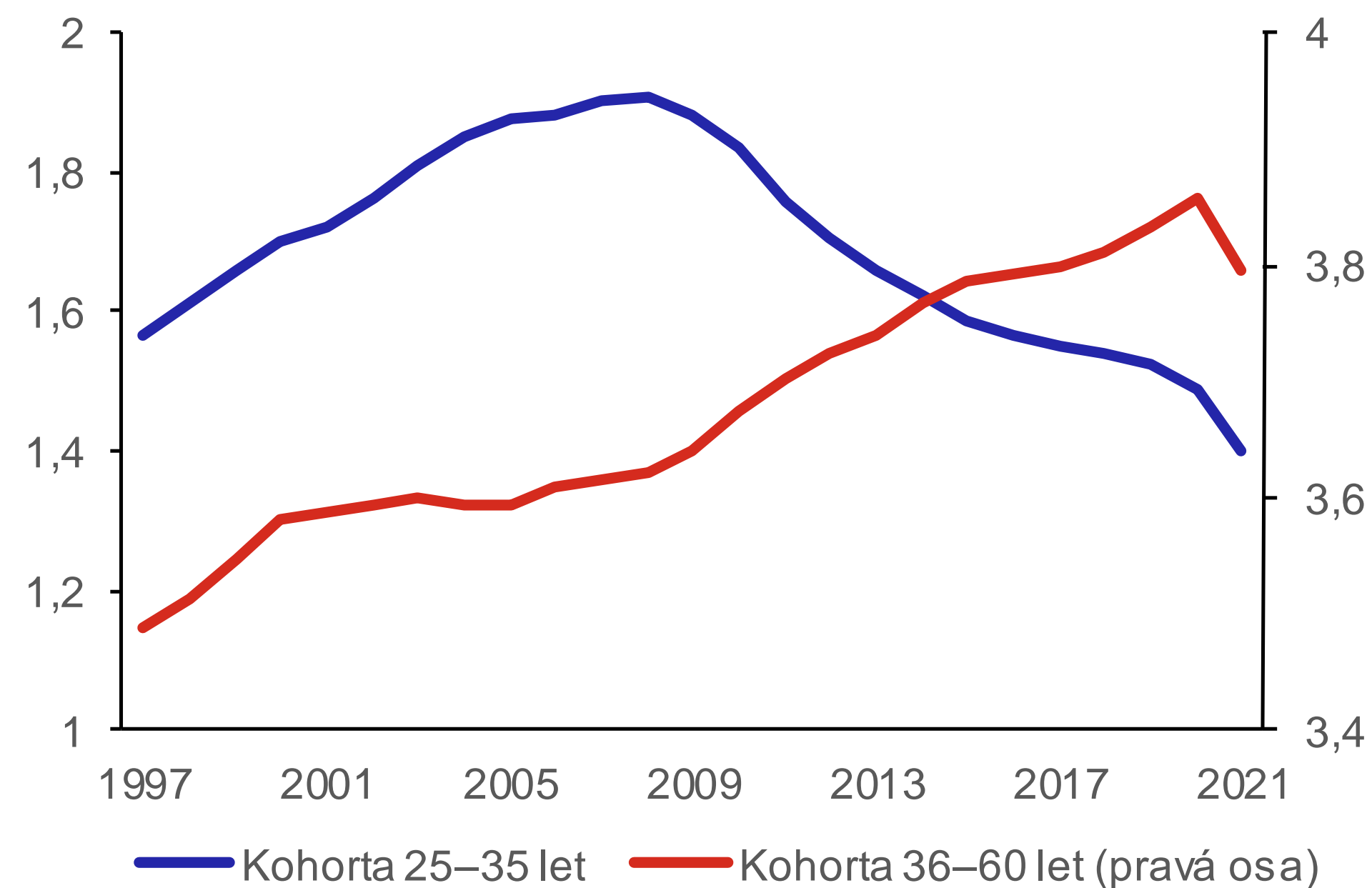
Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální (ČÚZK), portál Sreality

Nabídkové a poptávkové faktory – demografický vývoj

- Potenciální pokles poptávky ze strany zájemců o první bydlení může být kompenzován nárůstem okruhu potenciálních investorů.
- Pohled na návratnost investic vedle cen ovlivňuje inflace a úroveň úrokových sazeb.
- Velikost domácnosti se mění, nižší počet členů je poptávkovým faktorem...

Prvokupci versus potenciální investoři

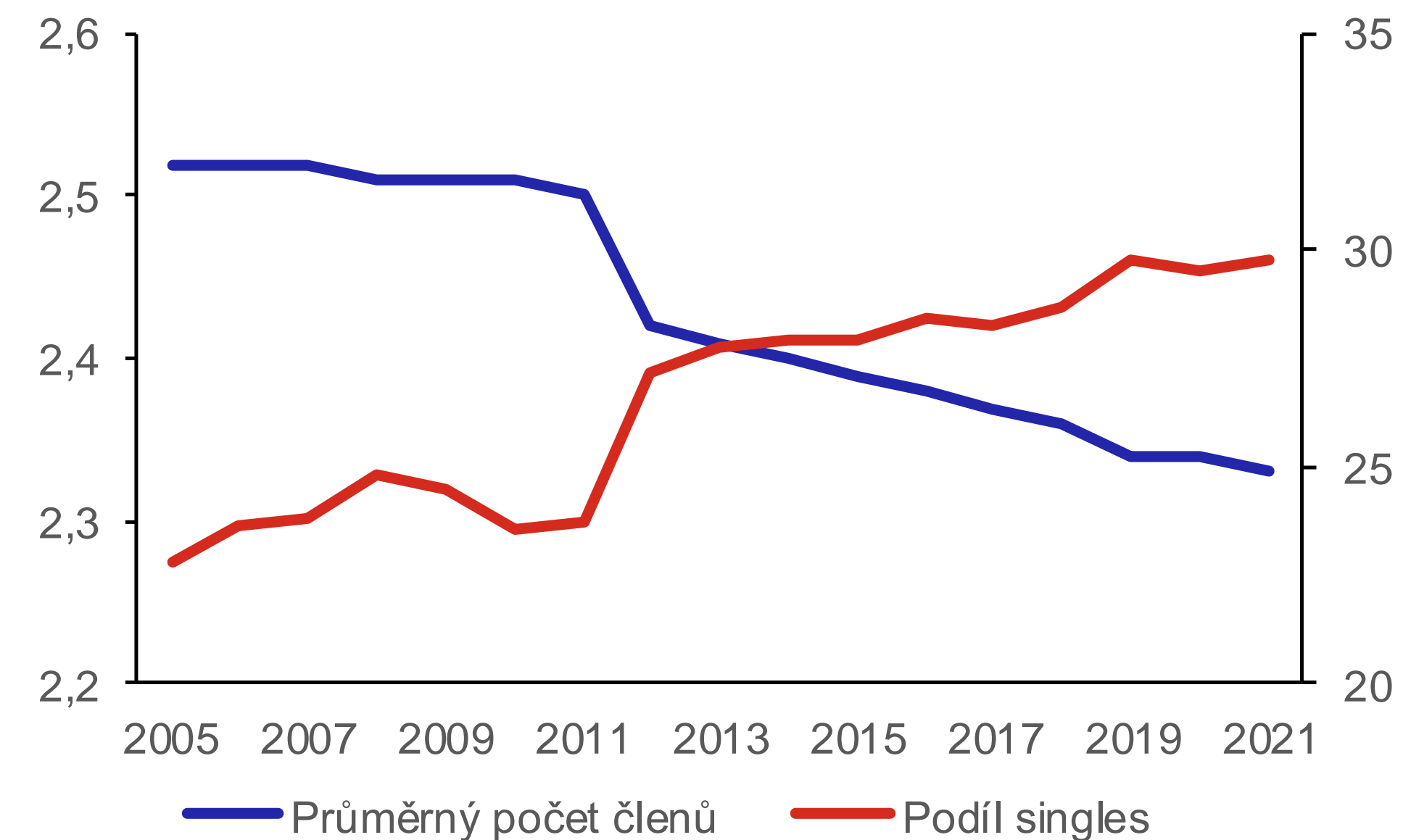
(v mil. osob)



Zdroj: ČSÚ

Vybrané charakteristiky domácností

(osa x: počet osob; osa y: v %)



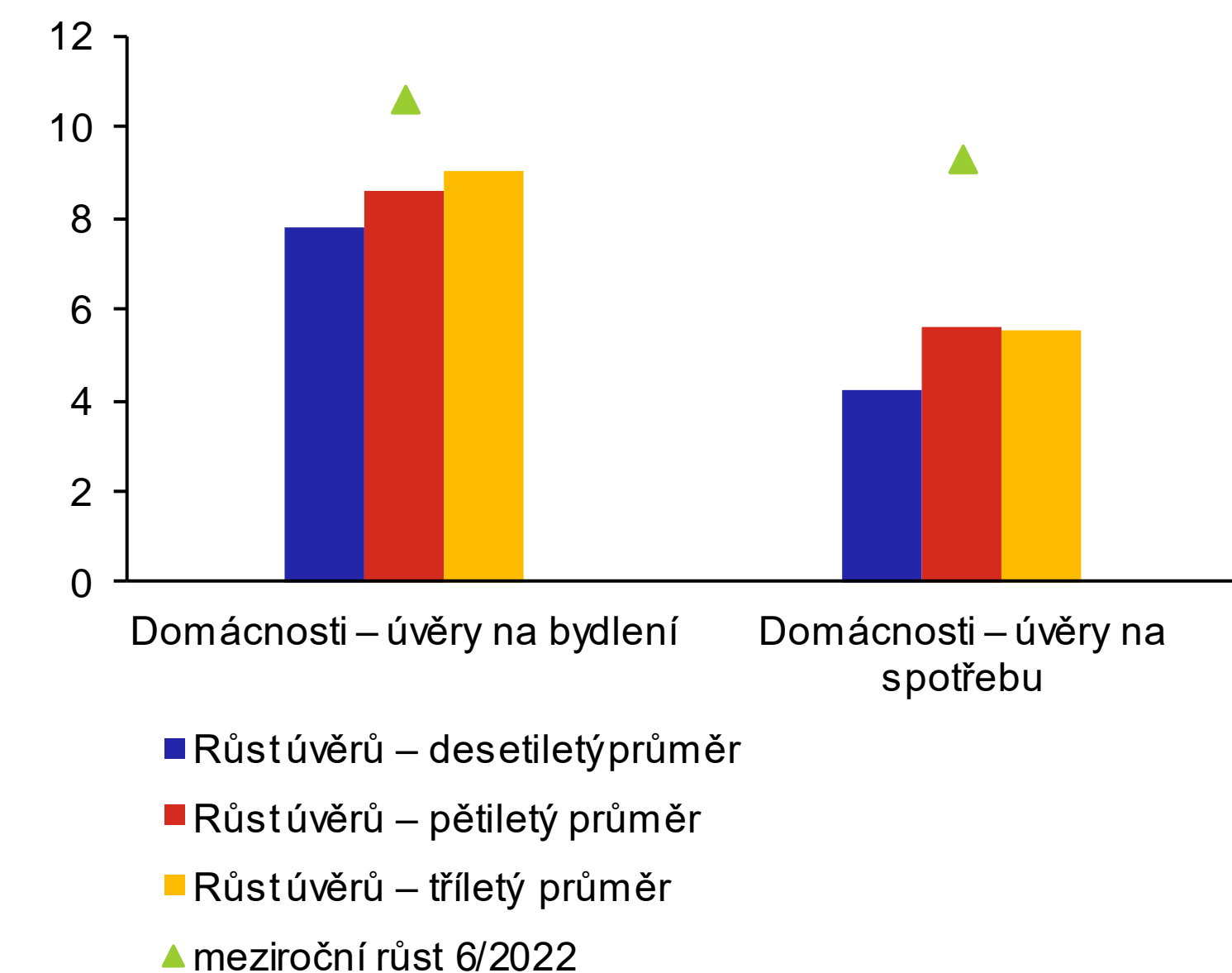
Zdroj: ČSÚ

Úvěry na bydlení

Úvěry domácnostem – střednědobý vývoj

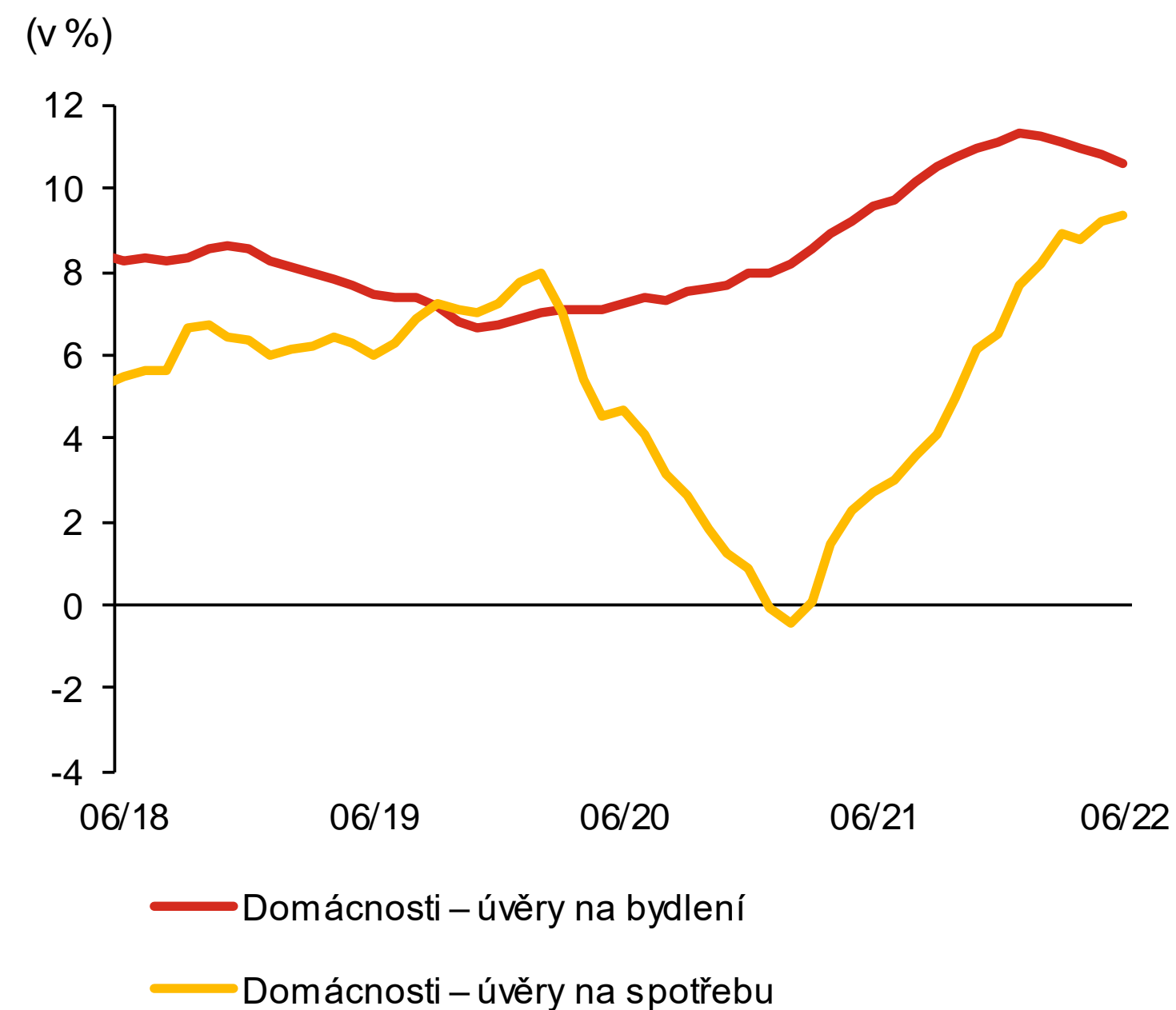
- Tempo růstu hypotečních úvěrů bylo do roku 2020 relativně vysoké a dále vzrostlo v průběhu pandemie.
- Úvěrové standardy v průběhu let 2015–2020 různou měrou ovlivňovala doporučení ČNB k limitům úvěrových ukazatelů LTV, DTI, DSTI.

Tempa růstu bankovních úvěrů domácnostem
(v %)



Zdroj: ČNB

Meziroční tempo růstu bankovních úvěrů soukromému
nefinančnímu sektoru
(v %)



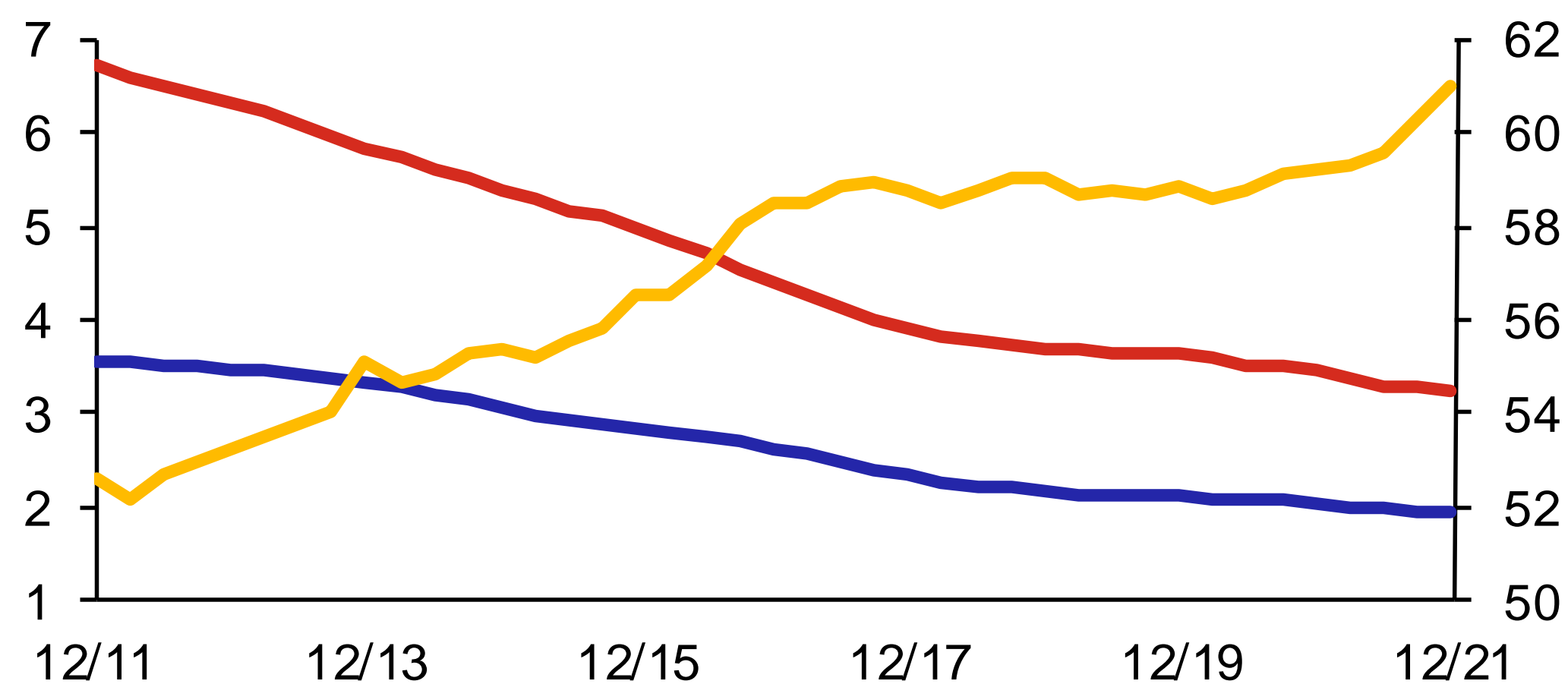
Zdroj: ČNB

Úvěry domácnostem – zadluženost

- Po stabilizaci míry zadlužení v letech 2016–2019 došlo v letech 2020 a 2021 opět k jejímu růstu.
- Rizika vyšší míry zadluženosti pro ekonomiku prohlubuje v současnosti růst životních a úrokových nákladů.

Míra zadluženosti a úroky placené domácnostmi

(v %)



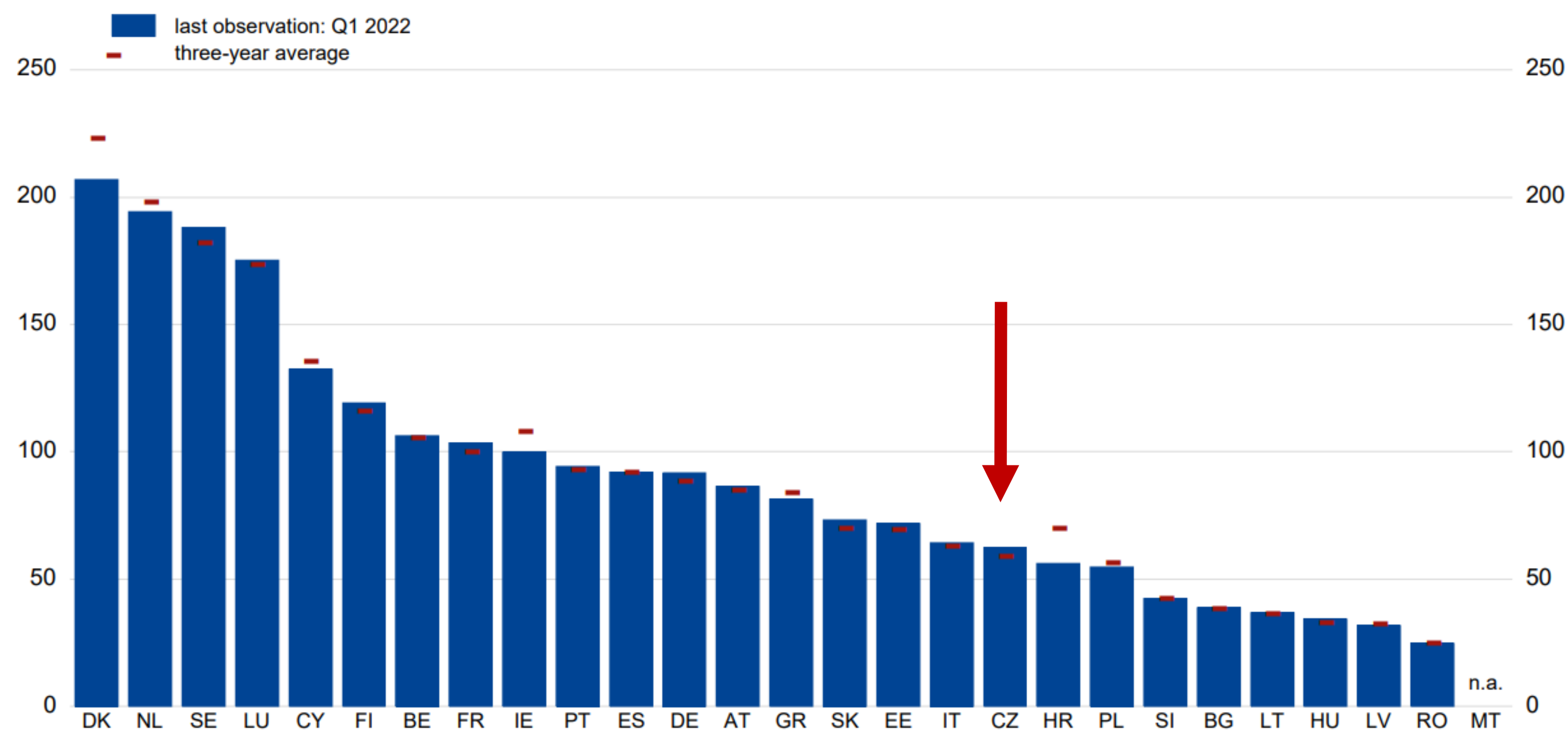
- Placené úroky k HDD
- Průměrná úroková sazba z bankovních úvěrů domácností
- Celková zadluženost domácností k HDD (pravá osa)

Zdroj: ČNB, ČSÚ

Zadluženost domácností – mezinárodní srovnání

- V rámci EU zůstává zadluženost v ČR na relativně nižší úrovni.
- Vyšší úrovně zadluženosti však mohou podvazovat možnosti hospodářských, měnových i fiskálních politik, a proto ČNB nepovažuje za omezitelné vnímat je jako „benchmark“.

Agregátní ukazatel dluhové služby v EU
(v % hrubého disponibilního příjmu)



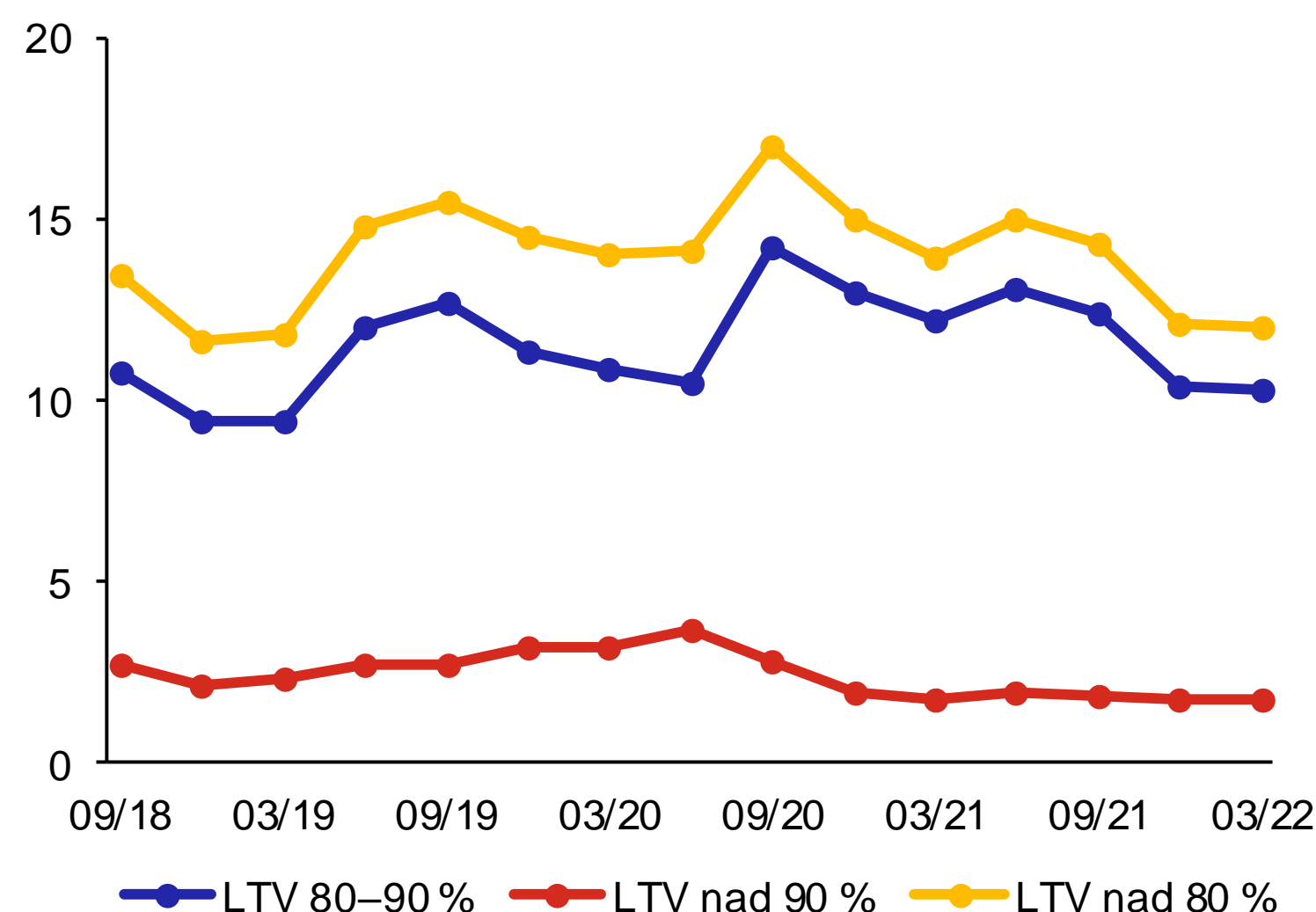
Zdroj: ESRB Dashboard, září 2022

ČNB na vývoj reagovala makrobezřetnostními nástroji

- Rizika spojená s domácím trhem rezidenčních nemovitostí v roce 2021 kulminovala současně jak z pohledu cen nemovitostí, tak z pohledu úvěrové aktivity.
- ČNB proto v prosinci 2021 rozhodla o aktivaci právně závazných limitů pro úvěrové ukazatele LTV (80/90 %), DSTI (45/50 %) a DTI (8,5/9,5) s platností od dubna 2022.

Úvěry s LTV ve vybraných pásmech

(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)

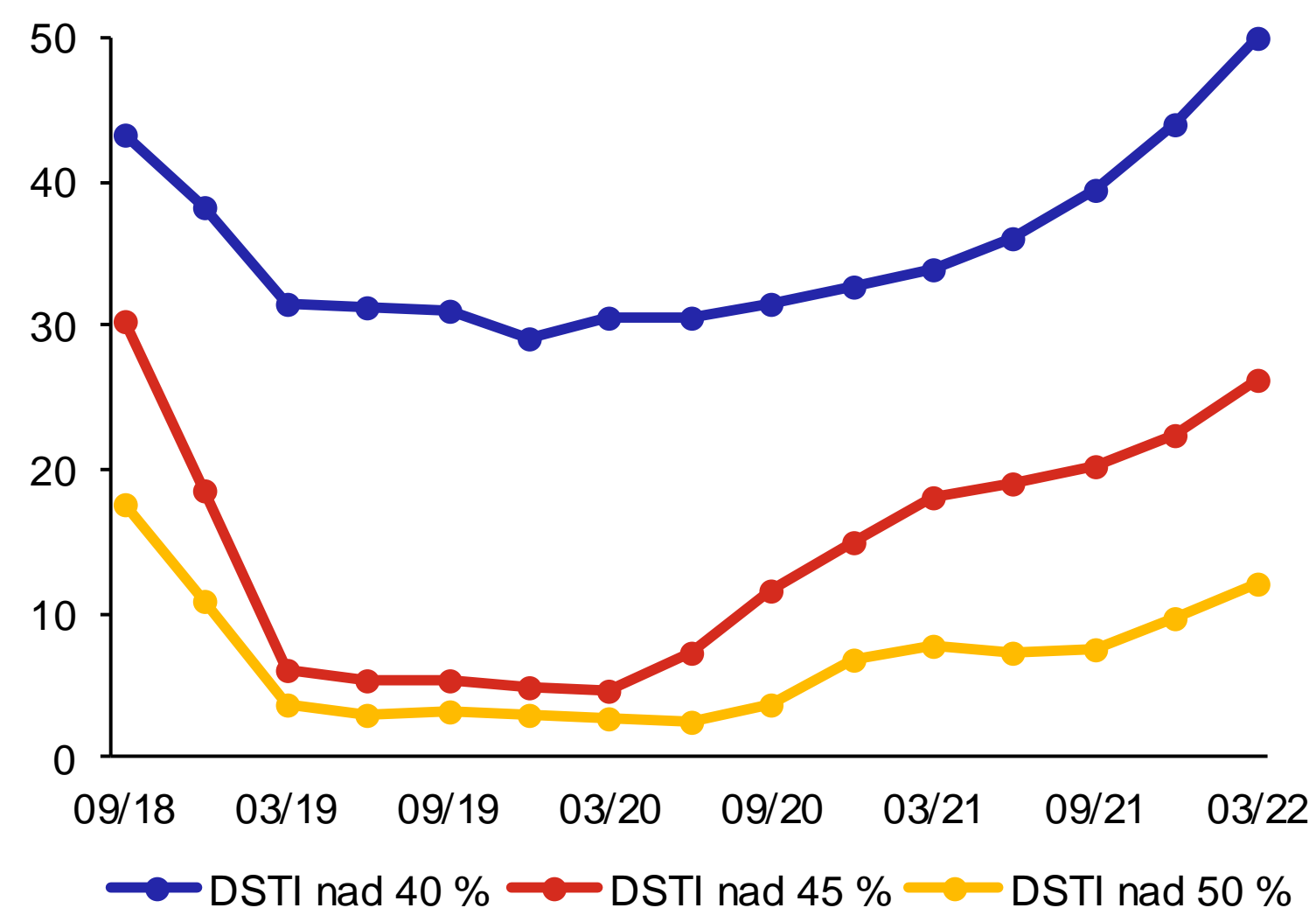


Zdroj: ČNB

Poznámka: Hodnota za 1. čtvrtletí 2022 vychází jen z údajů za měsíce leden a únor.

Úvěry s DSTI ve vybraných pásmech

(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)

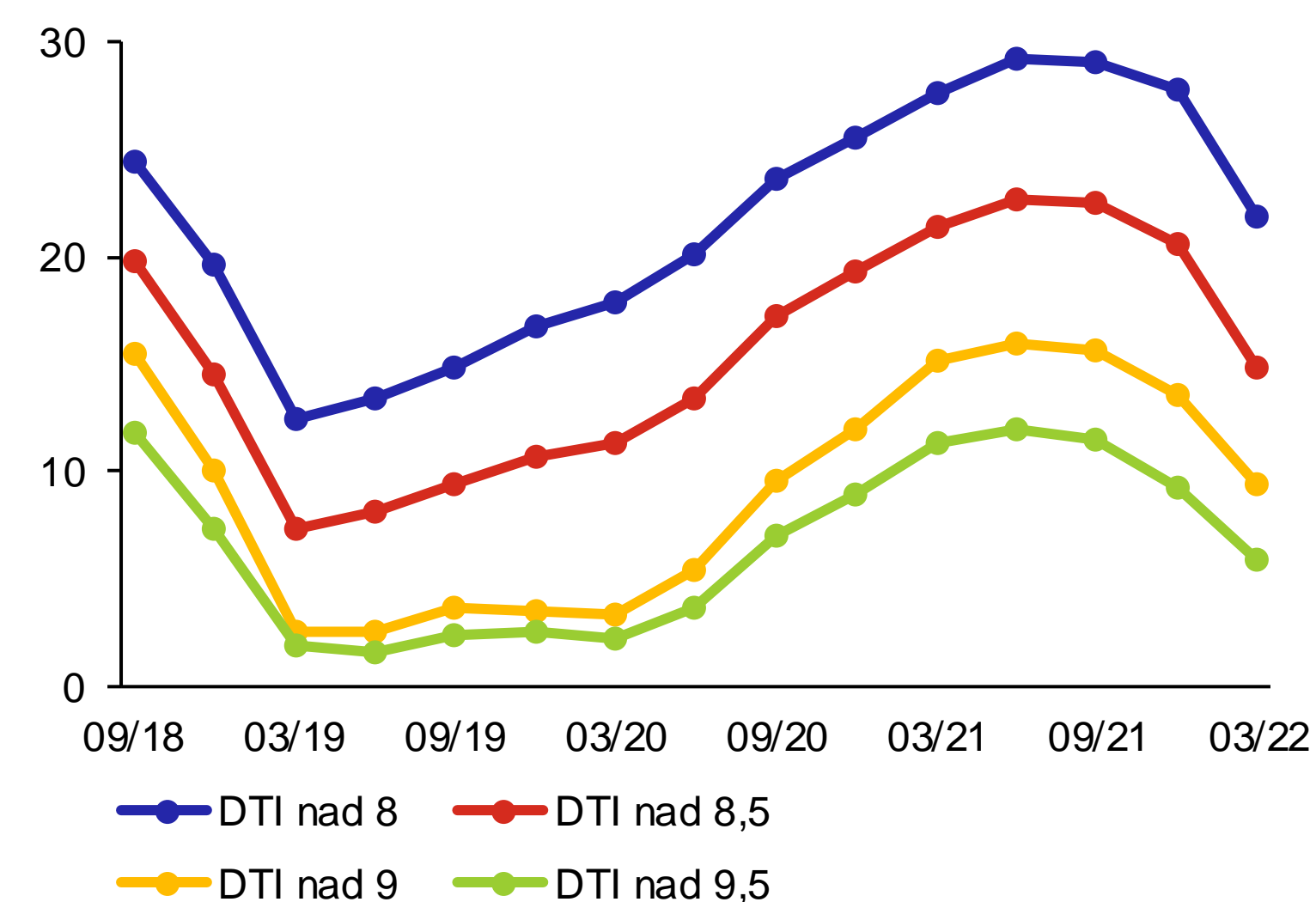


Zdroj: ČNB

Poznámka: Hodnota za 1. čtvrtletí 2022 vychází jen z údajů za měsíce leden a únor.

Úvěry s DTI ve vybraných pásmech

(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Zdroj: ČNB

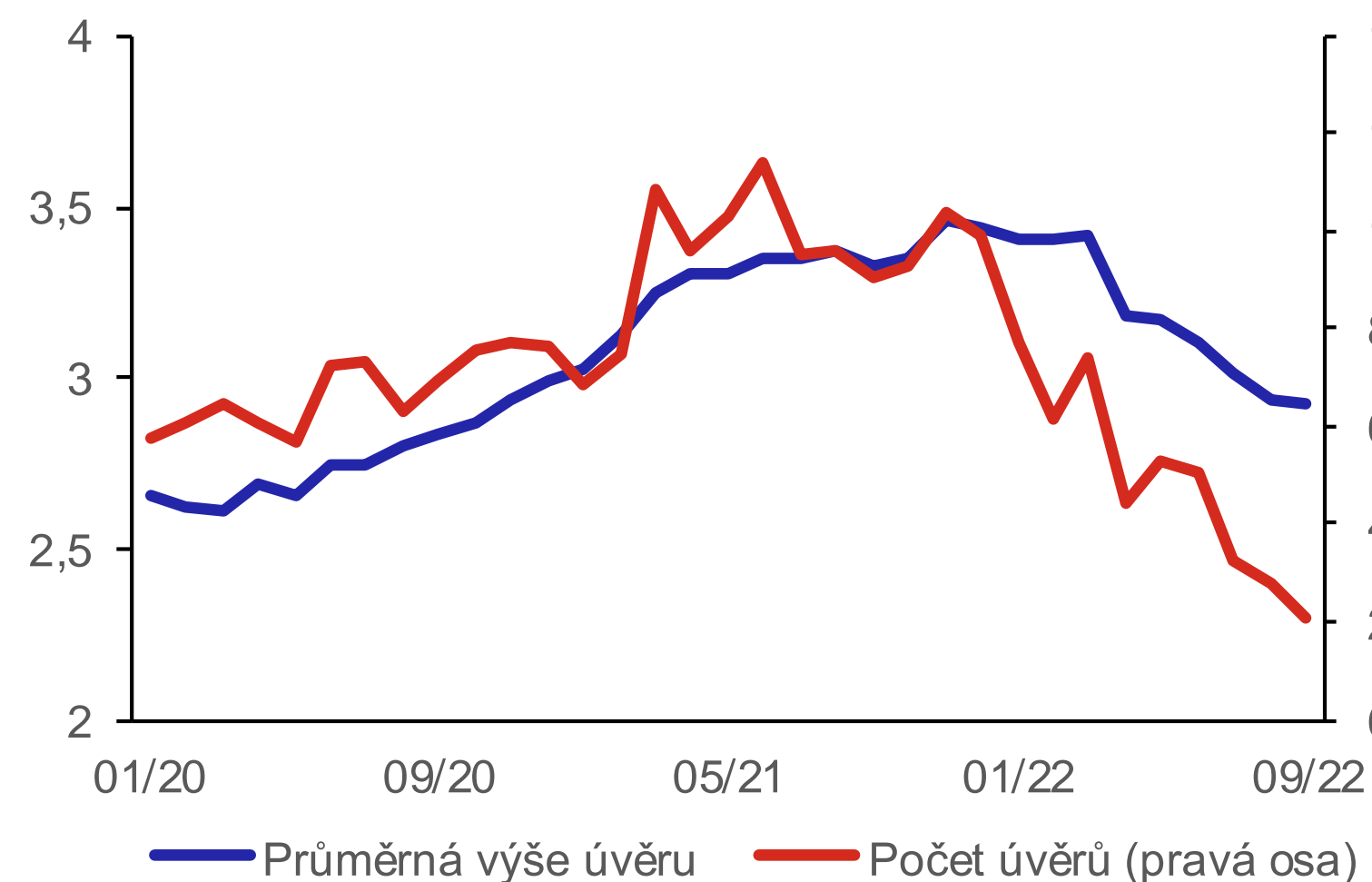
Poznámka: Hodnota za 1. čtvrtletí 2022 vychází jen z údajů za měsíce leden a únor.

Hypotéky aktuálně

- Transakční aktivita financovaná hypotečními úvěry slábne a koncentruje se do bytů s vyšší cenovou hladinou.
- Šetření úvěrových podmínek bank signalizuje silný vliv vyšších úrokových sazeb hypoték a růstu životních nákladů.
- Průměrná výše úvěru klesá zejména v důsledku růstu velikosti dluhové služby.

Charakteristiky hypotečního trhu

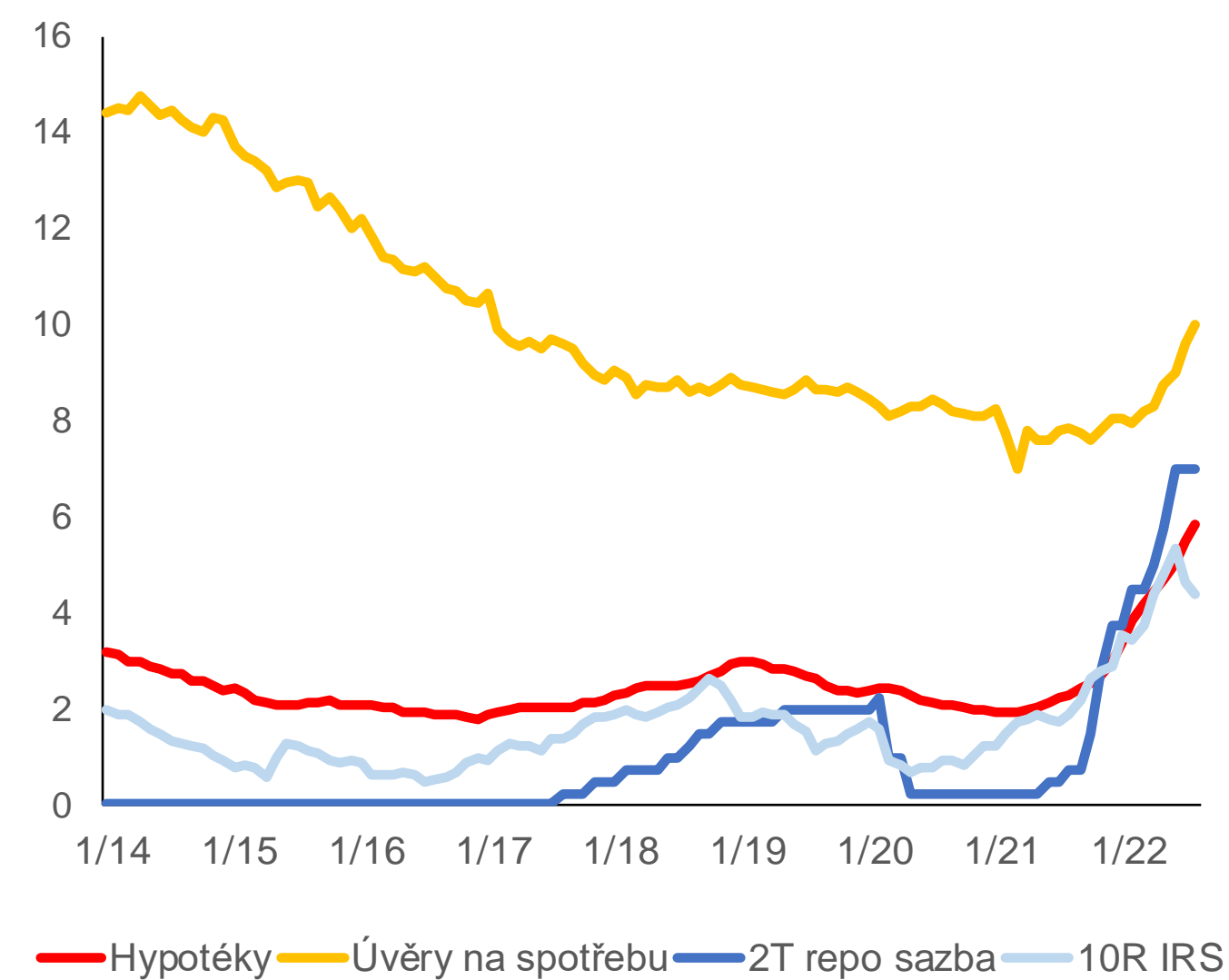
(levá osa: v mil. Kč; pravá osa: v tis. ks)



Zdroj: ČBA Hypomonitor

Úrokové sazby z nových úvěrů

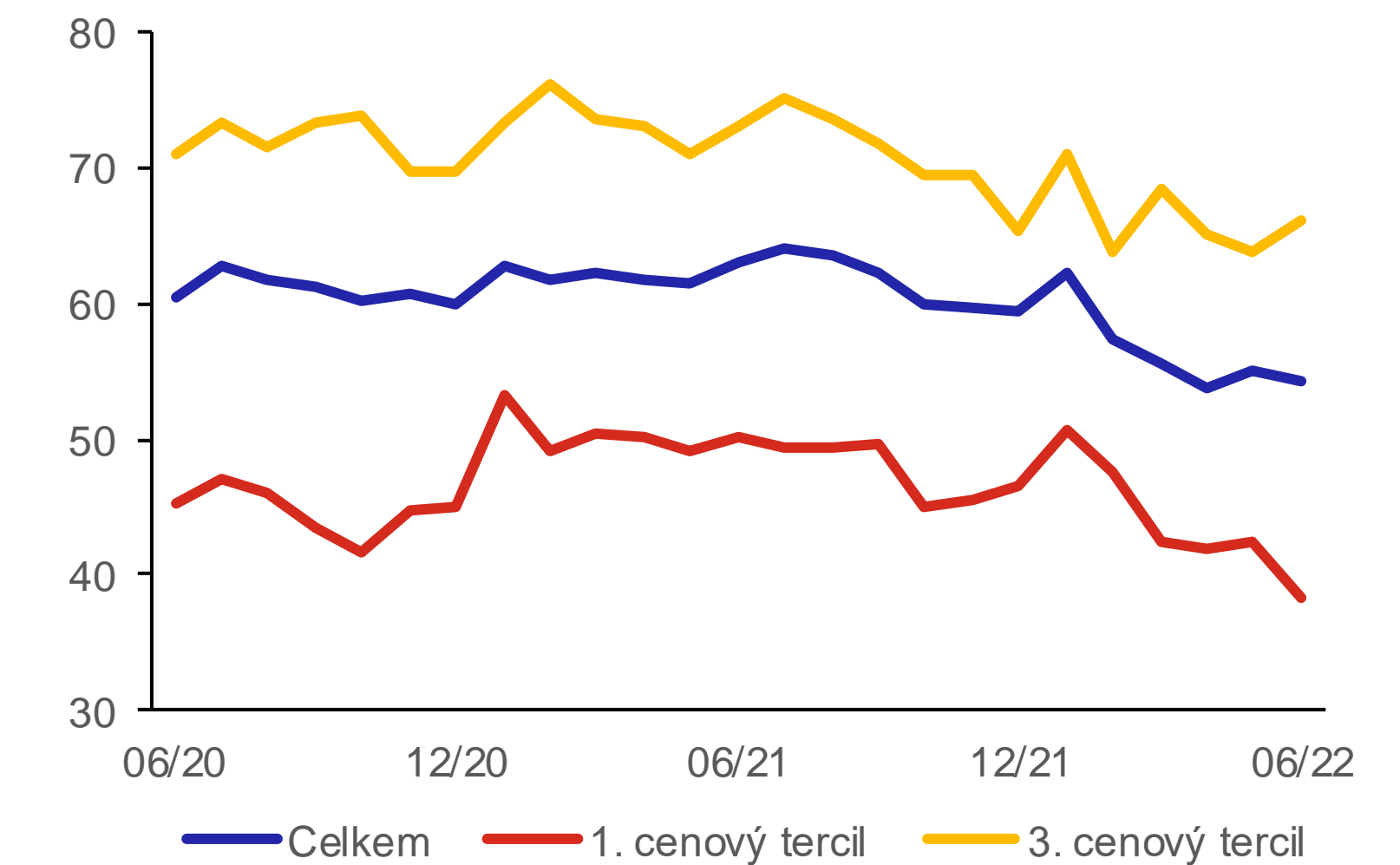
% p.a.



Zdroj: ČNB

Pořízení bytů financované hypotečními úvěry

(podíl na celkovém počtu koupí v %)



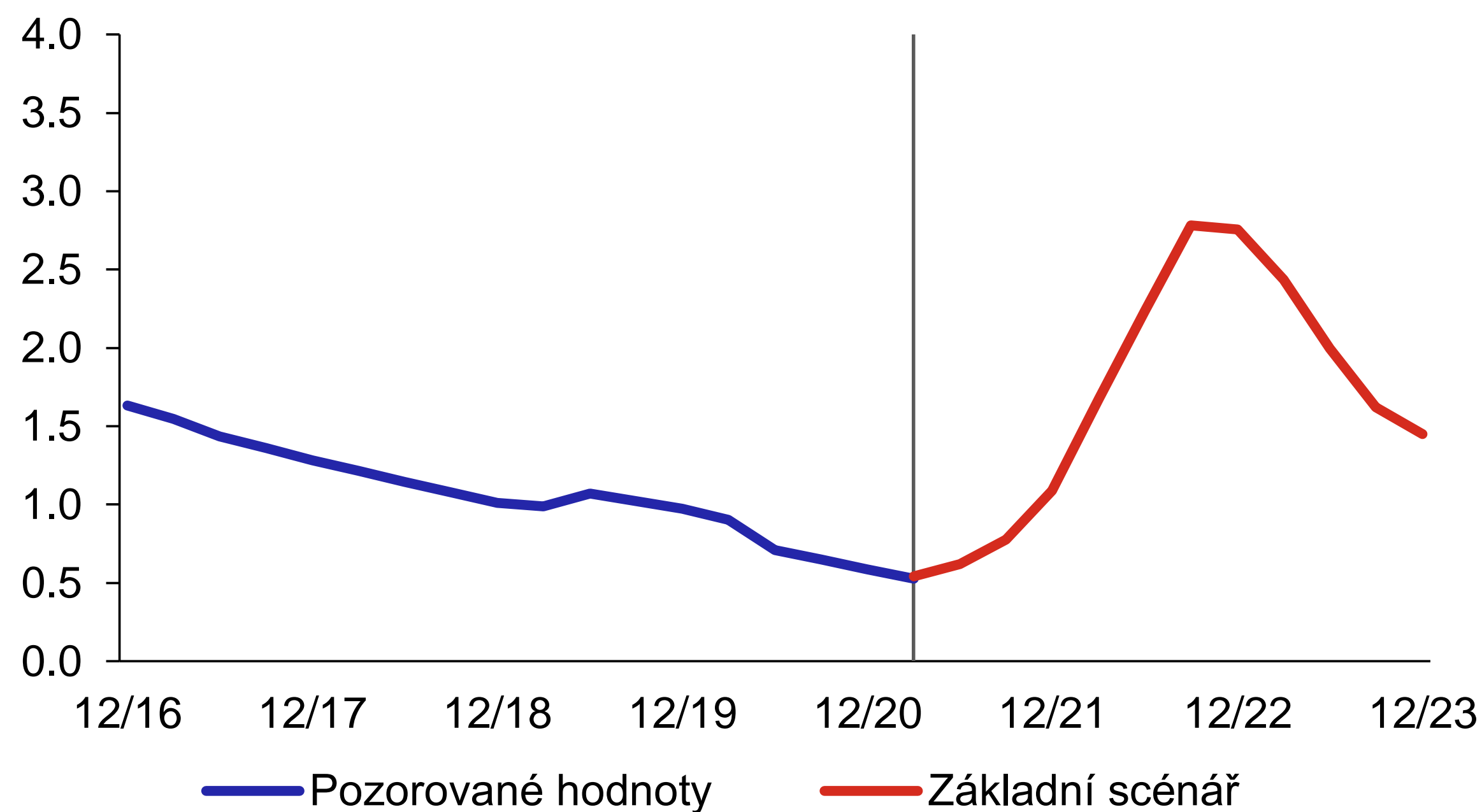
Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální

Rizika pro finanční stabilitu

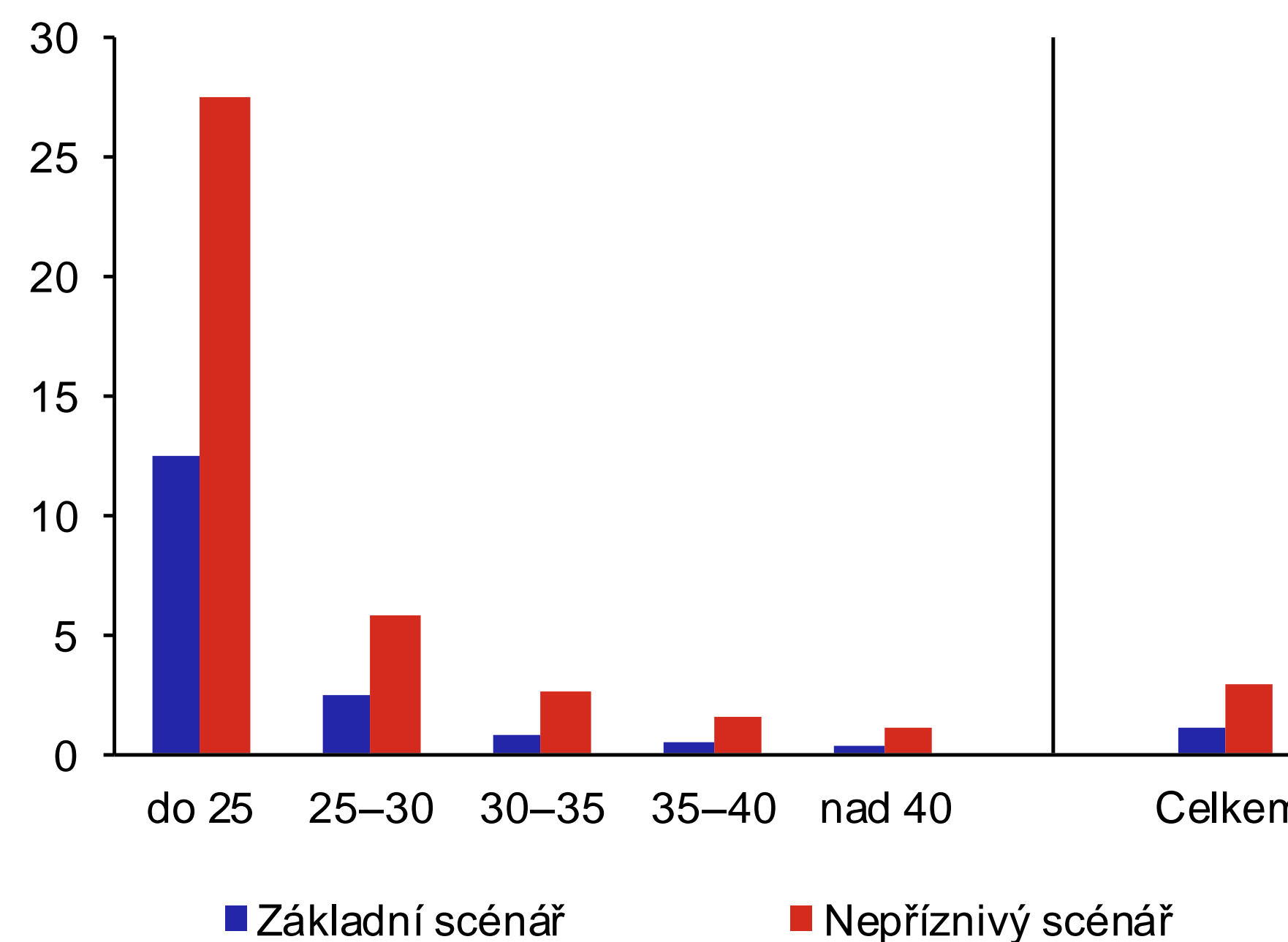
Rizika pro finanční stabilitu – míra selhání dlužníků

- Růst životních nákladů a postupná refixace hypoték na potenciálně vyšší úrokové sazby zvyšuje riziko selhání hypotečních úvěrů, zejména u nízkopříjmových skupin dlužníků.
- V *Základním scénáři* očekávaná míra selhání výrazně roste z historicky nejnižší úrovně.

12měsíční míra selhání u hypotečních úvěrů domácností
(v %)



Průměrná 12M míra selhání podle příjmových skupin
(v % objemu úvěrů dané příjmové kategorie; osa x: čistý příjem dlužníka v tis. Kč)



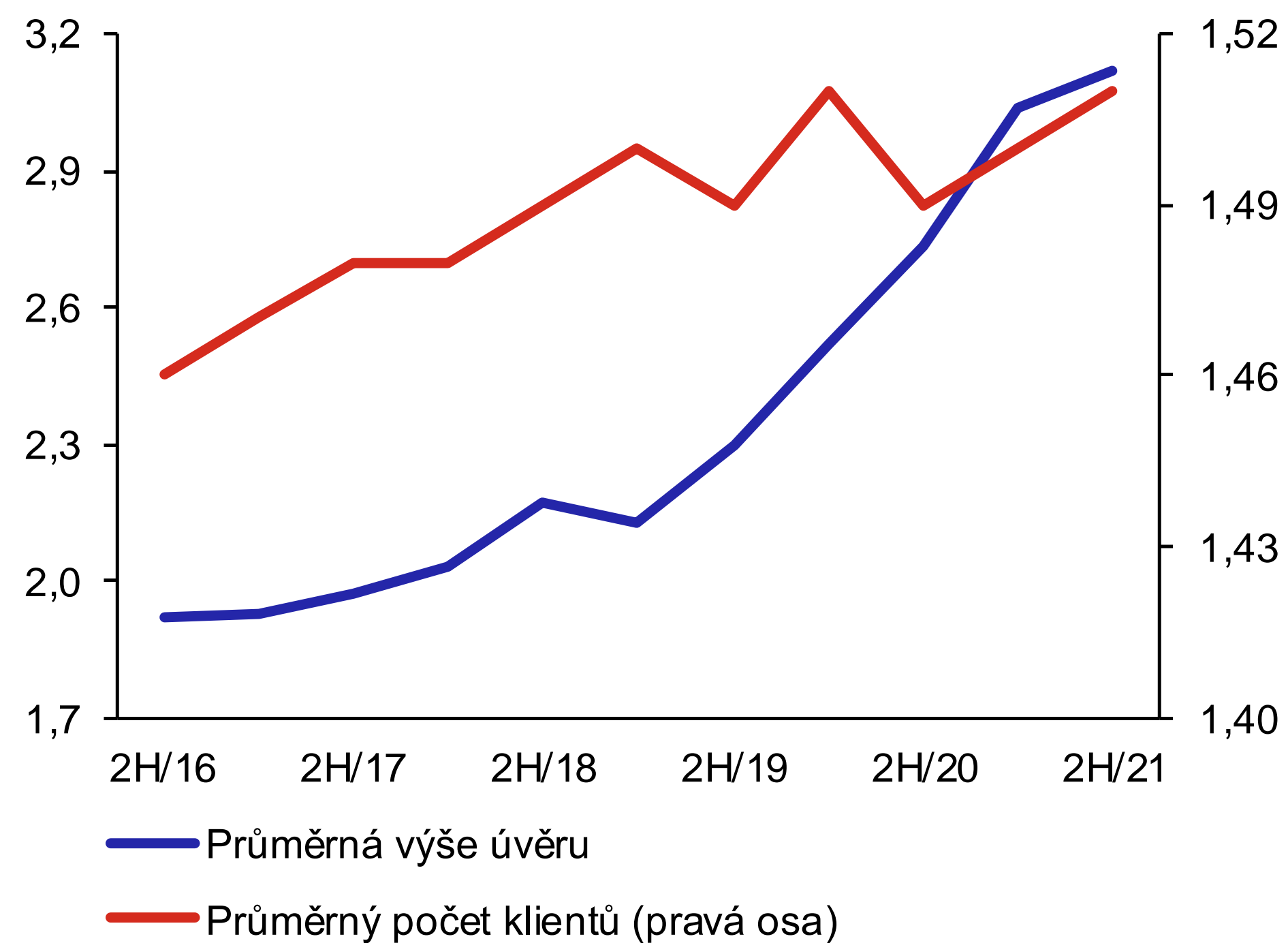
Zdroj: ČNB

Rizika pro finanční stabilitu – míra selhání dlužníků

- Důsledky růstu životních nákladů a vyšší úrokové dluhové služby mohou být tlumeny nižší nominální výší dříve poskytnutých úvěrů a potenciální rezervou příjmu dalšího člena domácnosti.

Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru a počtu klientů uvedených v žádosti o úvěr

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

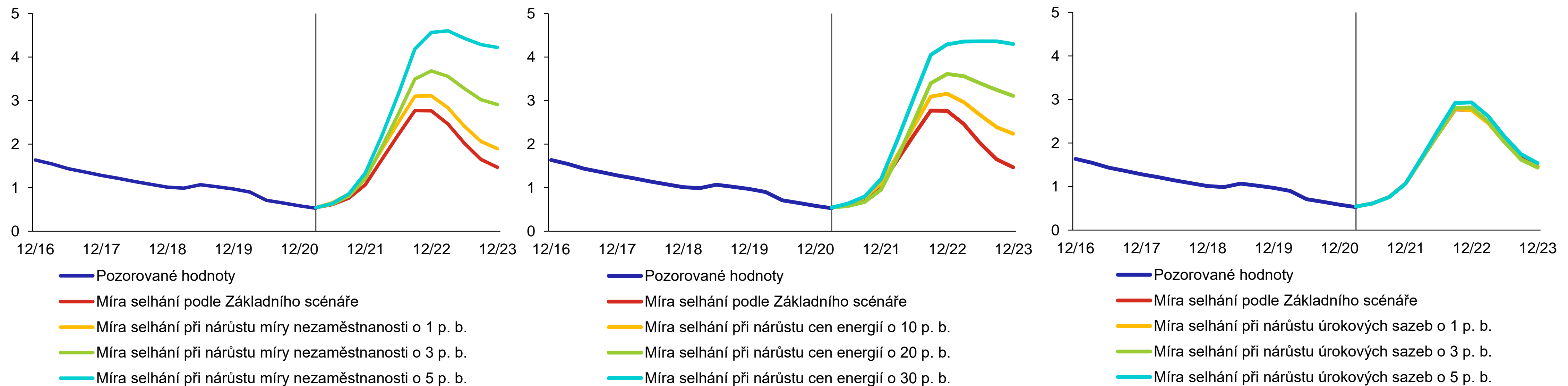


Zdroj: ČNB

Úvěrové riziko v sektoru domácností – citlivostní analýza

- Vedle růstu míry nezaměstnanosti by se míra selhání výrazně zvýšila i v případě silného nárůstu cen energií nad očekávanou trajektorií.
- Samotný růst úrokových sazeb refixovaných úvěrů nesignalizuje podstatné zvýšení míry selhání nad úroveň uvažovanou v *Základním scénáři*.

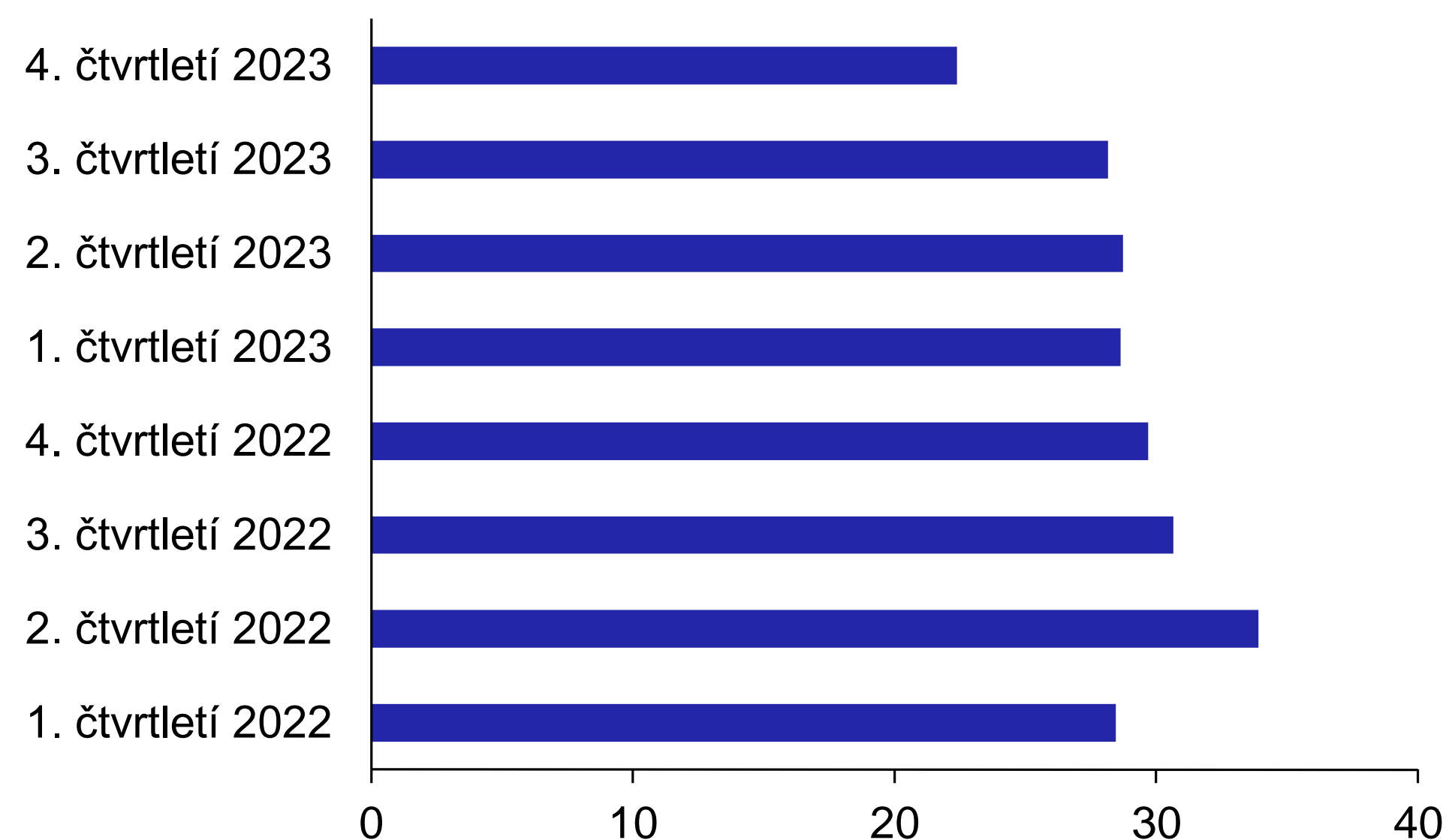
Vývoj 12M míry selhání u hypotečních úvěrů domácností při dodatečném nárůstu míry nezaměstnanosti, úrokových sazeb a cen energií (v %)



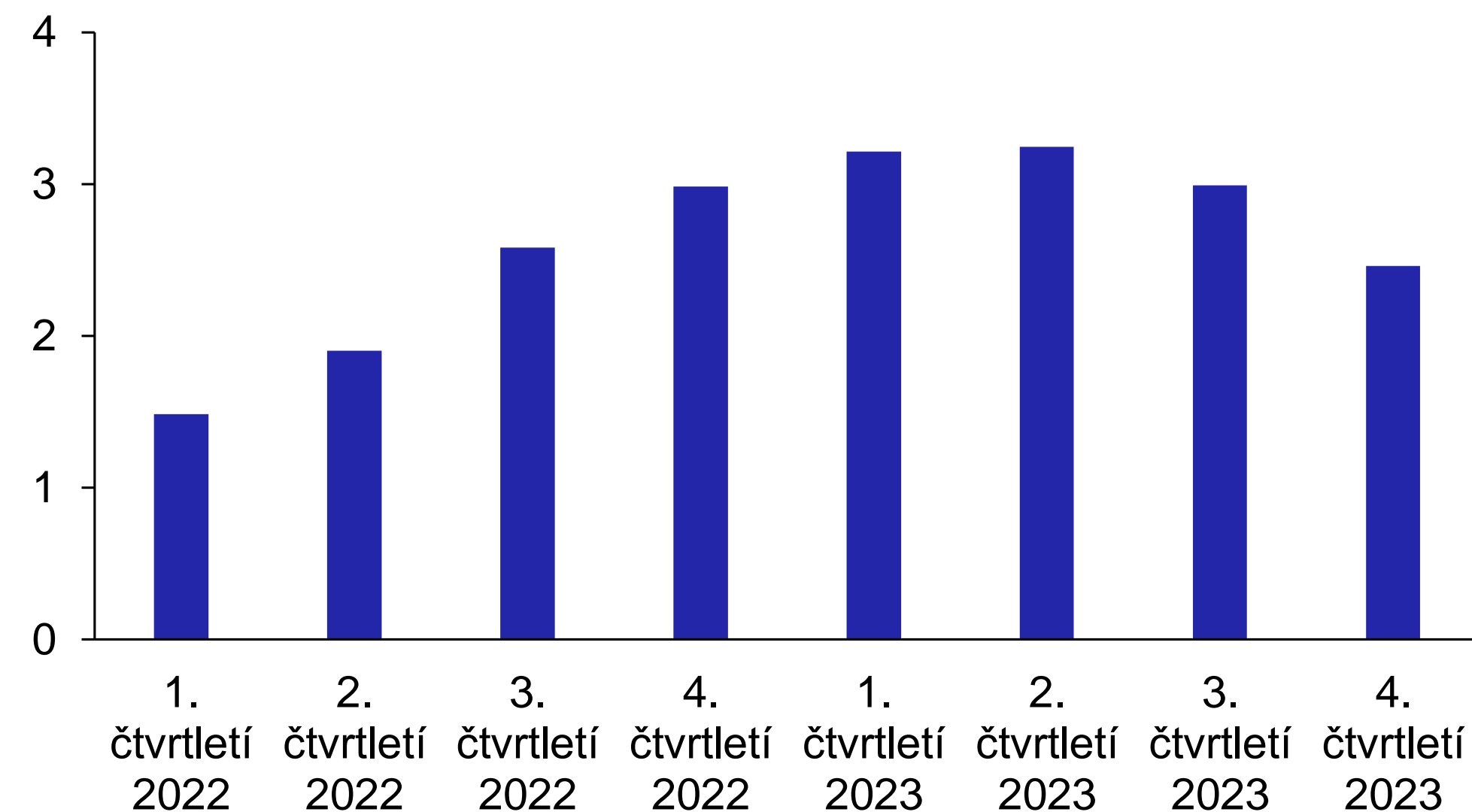
Dopady nárůstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů

- Odhadovaný počet refixovaných úvěrů dle délky fixace v době čerpání se může na dvouletém horizontu pohybovat čtvrtletně v rozmezí od 22 do 34 tisíc.
- Nejvyšší nárůst úrokových sazeb vlivem refixace se očekává v první polovině roku 2023, a to zhruba o 3 p.b.

Odhadovaný počet refixovaných hypotečních úvěrů



Odhadovaná průměrná změna u sazeb z hypotečních úvěrů (v p. b)



Doporučení ČNB dlouhodobě předjímalala možná rizika

- Již Doporučení ČNB k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí z **13. 6. 2017** uvádělo:
- **Část V. Doporučení B: Hodnocení schopnosti klienta splácet a odolat zvýšené zátěži**
 - 2. Poskytovatelé by při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelských úvěrů klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, měli **obezřetně vyhodnocovat schopnost klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů** a stanovovat za tím účelem interní limity ukazatelů DTI a DSTI. Obzvláště obezřetně by poskytovatelé měli posuzovat žádosti o poskytnutí úvěru u žadatelů, u nichž by ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 % ...
 - 3. **Poskytovatelé by měli vyhodnocovat schopnost klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů při zhoršených podmínkách** (tj. zátěžově testovat schopnost klienta splácet úvěr), zejména při výrazném poklesu příjmů, **zvýšení zápůjčních úrokových sazeb** nebo změně podmínek u klientů, kteří o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádají společně (např. rozvod u manželů nebo ztráta příjmů jednoho z manželů či partnerů).
- Dlouhodobě aktivní makroobezřetnostní a mikroobezřetnostní politika ČNB v oblasti hypoték přispěla ke snížení rizik tohoto portfolia v současné ekonomické situaci.

Děkuji za pozornost

Informace o finanční stabilitě
a makrobezpečnostní politice ČNB
naleznete na stránkách

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

http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makrobezretnostni_politika/