
Proč Česká republika potřebuje uzákonění limitů na hypotéky?

Tomáš Nidetzký

viceguvernér České národní banky



Poslání České národní banky

- Pečovat o **cenovou stabilitu**
- Pečovat o **finanční stabilitu** a dohlížet na bezpečné fungování finančního systému
- Vydávat **bankovky a mince**, řídit **peněžní oběh**
- Poskytovat **státu a veřejnému sektoru** bankovní služby



Péče o finanční stabilitu a bezpečné fungování finančního trhu

- **2006** přechod dohledových kompetencí na ČNB
- **2013** péče o finanční stabilitu jako nový mandát ČNB
- **2014** vznik samostatného odboru restrukturalizace
- **2016** vznik nové sekce dohledu nad finančním trhem II



Finanční stabilita a dohled

- Regulace a mezinárodní spolupráce na finančním trhu
- Licenční řízení
- **Mikrobezřetnostní dohled**
- **Makrobezřetnostní dohled**
- Sankční řízení
- Restrukturalizace



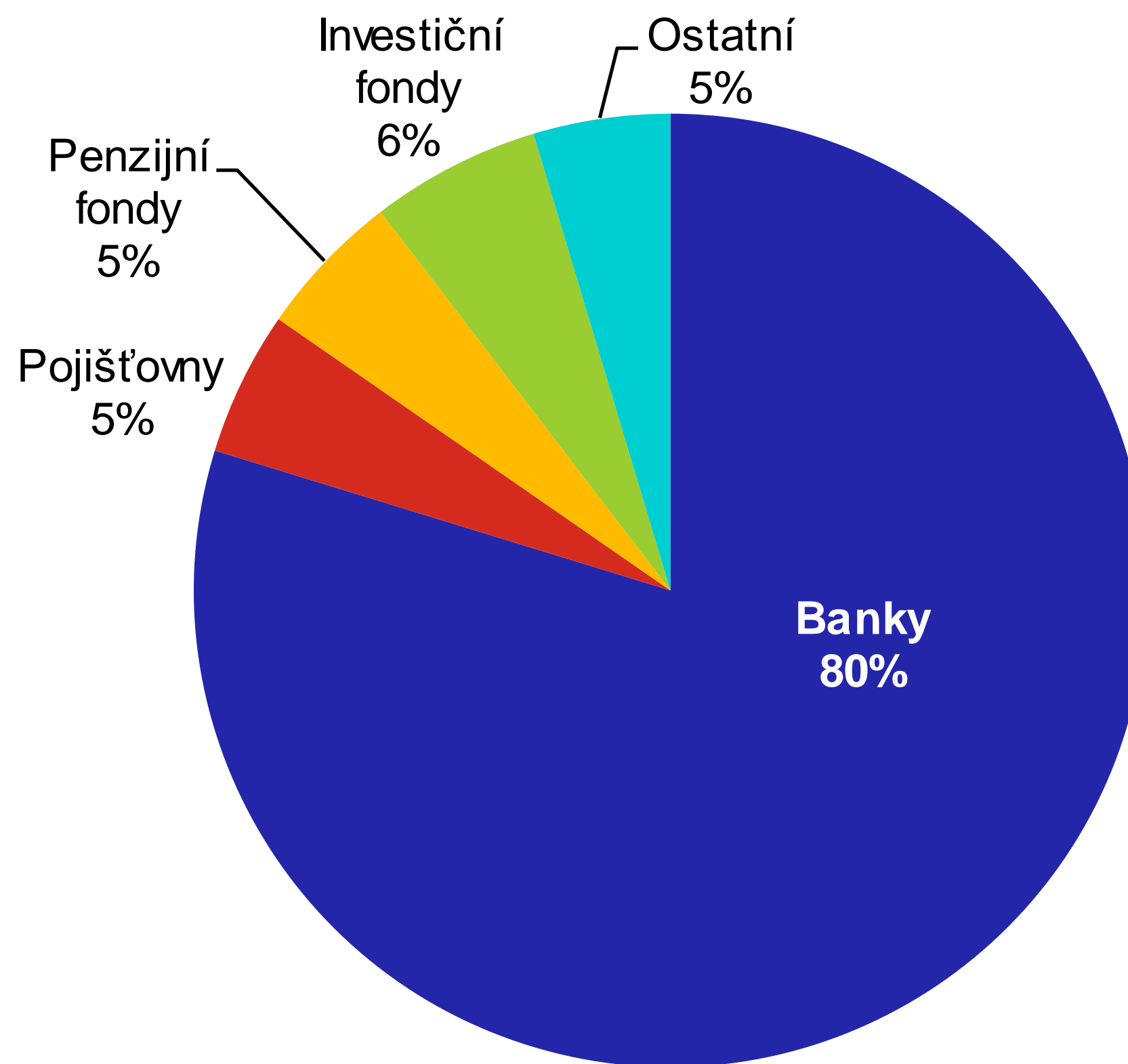
Finanční trh v České republice

Finančnímu trhu v České republice dominuje bankovní sektor.

Bankovní sektor je v současné době:

- internacionalizovaný
- konsolidovaný
- kapitálově vybavený
- likvidní
- rostoucí
- ziskový
- pozitivně naladěný k podstupovaným rizikům

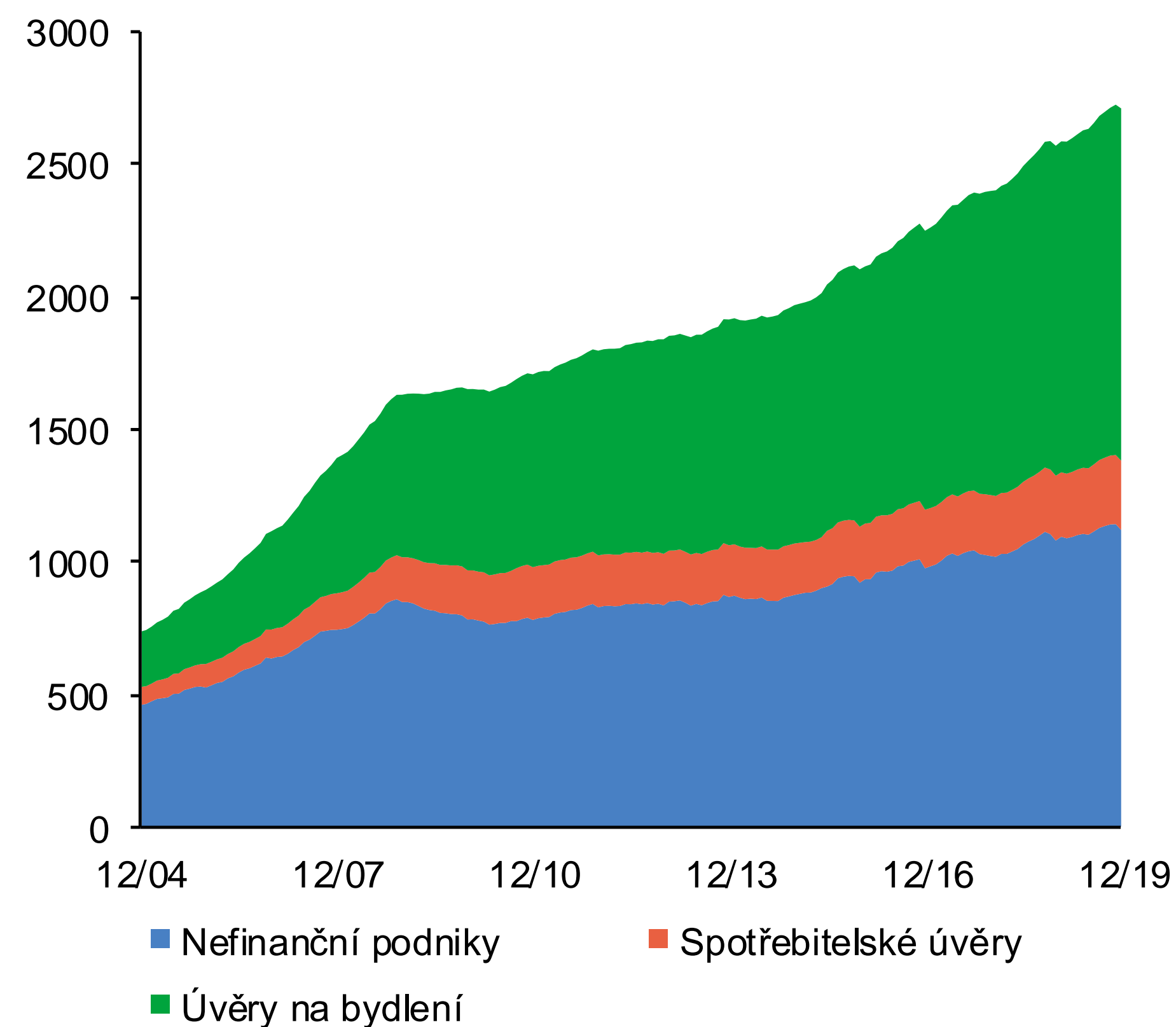
Struktura domácího finančního sektoru v roce 2019
(podíly jednotlivých segmentů na celkových aktivech)



Úvěry na bydlení – nejvýznamnější část úvěrového portfolia

- V minulosti převládaly v bilancích bank úvěry nefinančním podnikům.
- Od roku 2014 mají největší zastoupení úvěry na bydlení.
- Hypoteční úvěry jsou častým zdrojem problémů v bankovních sektorech.
- Absence omezení pro poskytování úvěrů vedla v řadě zemí Evropy k nárůstu cen bydlení a vysoké zadluženosti domácností.

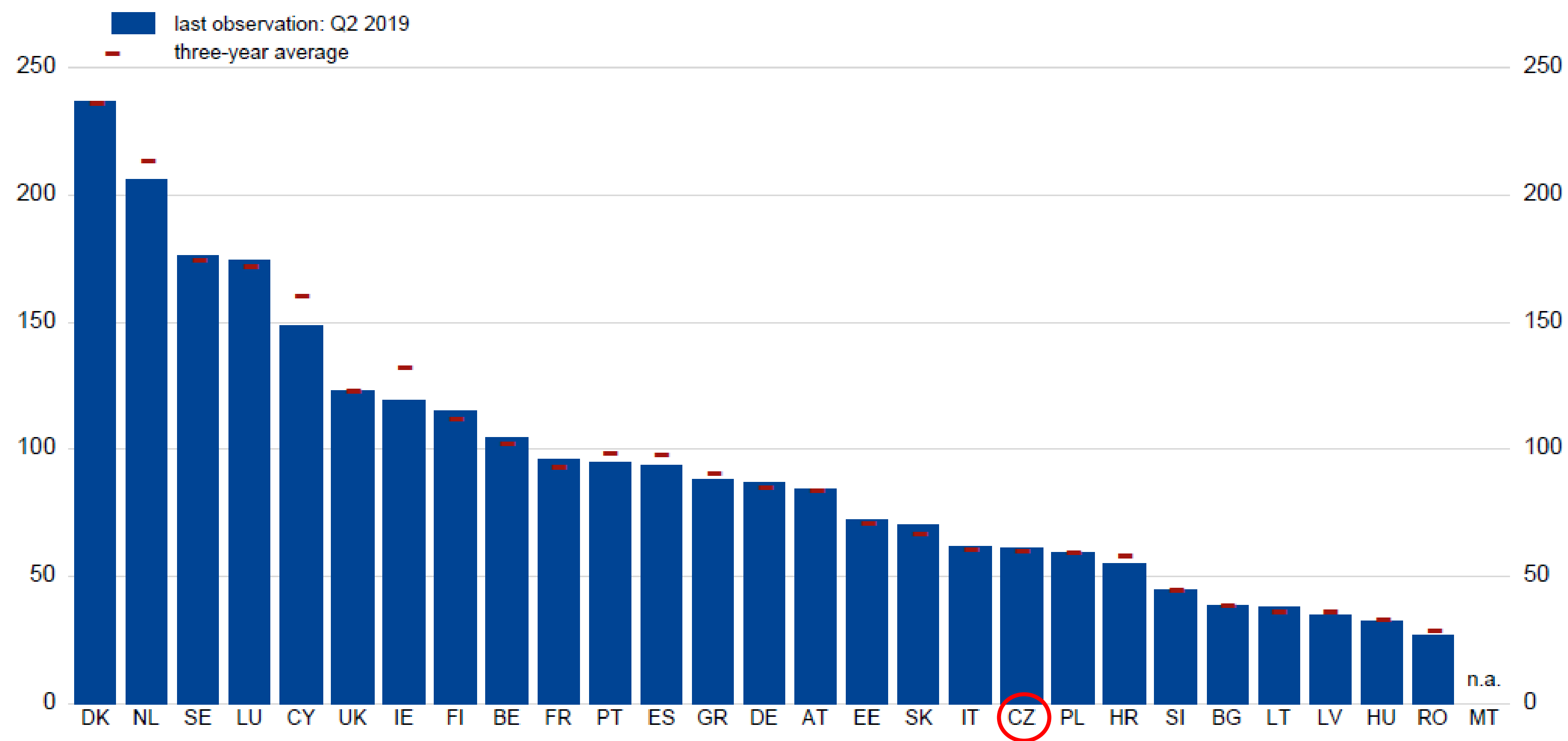
Struktura úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru
(v mld. Kč)



Pramen: ČNB

Vysoká zadluženost jako zdroj zranitelnosti ekonomiky

Poměr dluhu domácností a jejich hrubého disponibilního příjmu (v %)



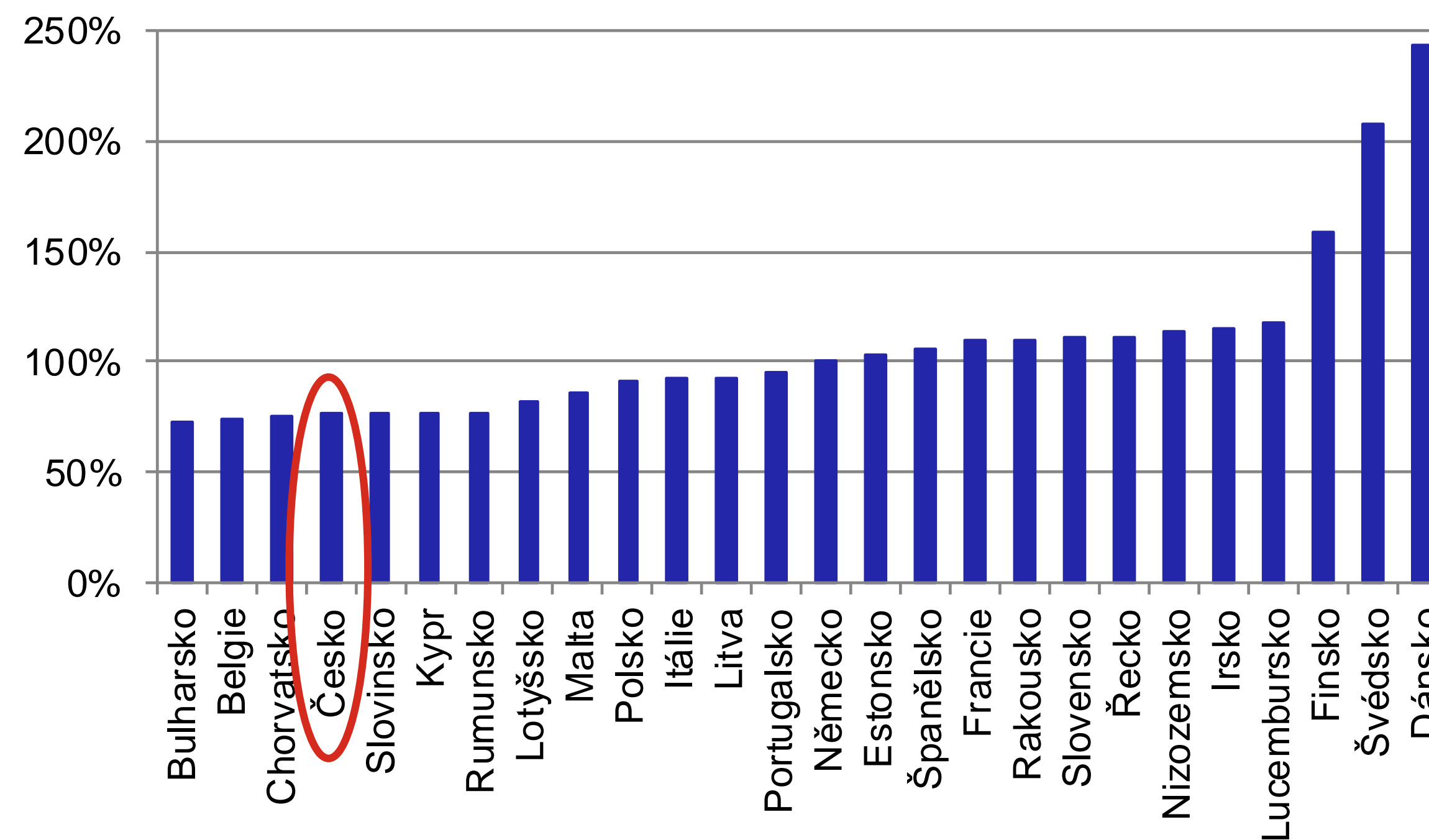
Stabilita bankovního systému je o důvěře vkladatelů

Významnou a na hospodářském cyklu závislou položkou bankovní bilance jsou hypotéky.

Makrobezpečnostní politika:

- kapitálové požadavky
- zátěžové testování
- úvěrové ukazatele

Poměr úvěrů ke vkladům (v %)



Role ukazatelů LTV, DSTI a DTI v makrobezřetnostní politice

- Nástroje cílené na konkrétní rizika mají nižší vedlejší dopady.
- Zvýšená dostupnost úvěrů na financování nákupu nemovitostí přispívá k růstu cen nemovitostí, což podporuje růst zadluženosti se všemi důsledky.
- Ukazatel LTV je určen primárně k tlumení rizik spojených s růstem cen nemovitostí na straně bank.
- Ukazatele DTI a DSTI pokrývají rizika spojená s nadměrnou výší a délkou splatnosti dluhů domácností.



Doporučení ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů

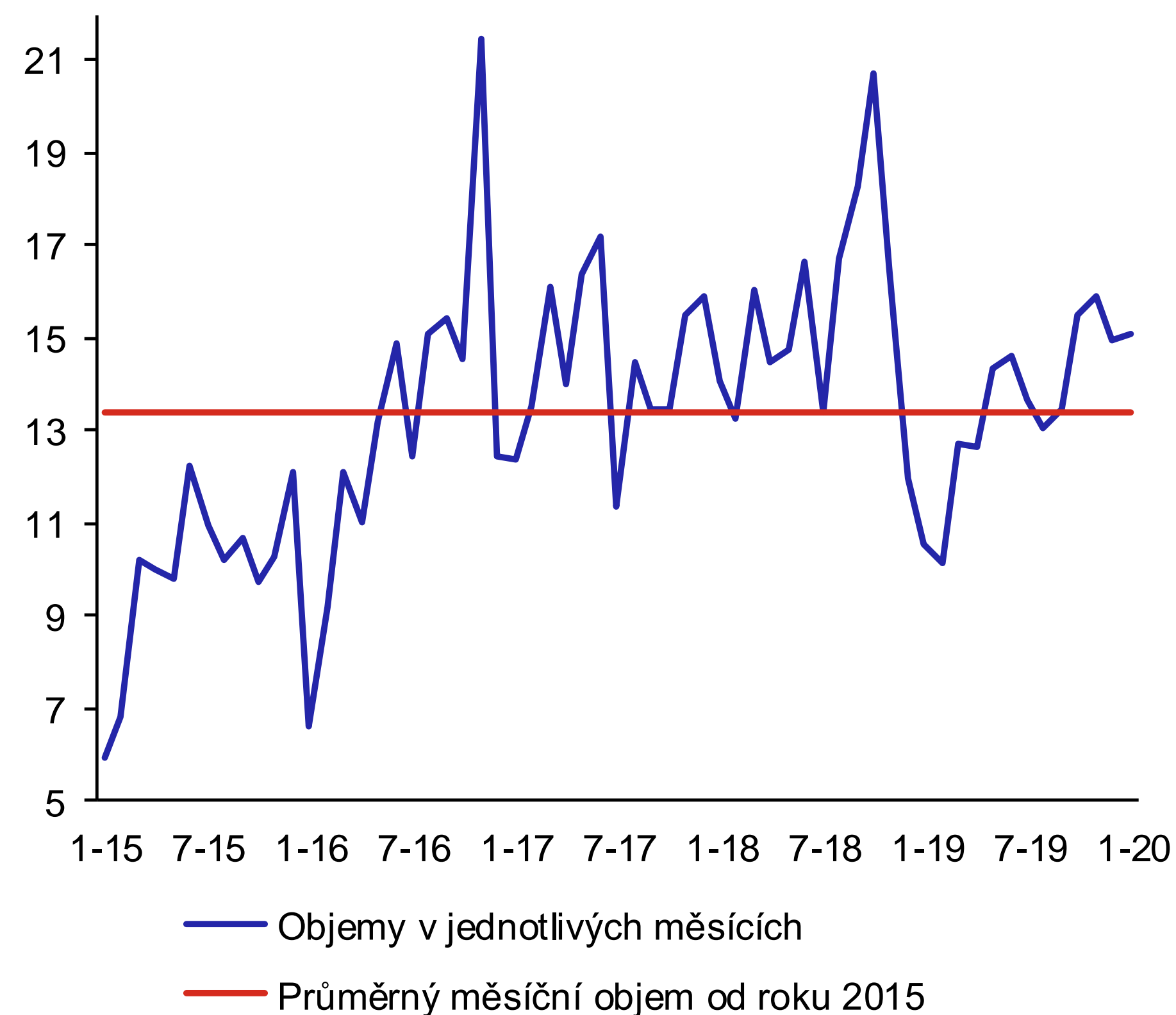
- **2015** LTV nad 90 % by neměl přesahovat 10 % celkového objemu těchto úvěrů poskytnutých v daném čtvrtletí, strop pro LTV 100 %.
- **2016** Instituce by neměly obcházet výše uvedená omezení souběžným poskytováním nezajištěných spotřebitelských úvěrů.
- **2017** LTV nad 80 % by neměl přesahovat 15 % celkového objemu těchto úvěrů poskytnutých v daném čtvrtletí, strop pro LTV 90 %. Působnost Doporučení rozšířena na nebankovní poskytovatele a na další úvěry po poskytnutí hypotečního úvěru.
- **2018** Horní limity ukazatelů DTI = 9 let a DSTI 45 %, specifické případy v režimu 5% výjimky.



Doporučení ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů – 2019

- Růst cen nemovitostí zpomalil, rizika v bilancích bank jsou nižší, nabídková strana stále otevřena.
- Po výkyvech se objemy poskytovaných nových hypotečních úvěrů vždy rychle stabilizovaly.
- Medializované zamrznutí trhu v roce 2019 se nekonalo.

Objemy skutečně nových hypoték včetně navýšení
(mld. Kč, od roku 2015 - leden 2020)



Jaké ukazatele používají orgány evropských zemí

- Některé z nástrojů (LTV, LTI/DTI, DSTI, stropy splatnosti, úrokový test) aplikuje v současnosti 22 zemí Evropského hospodářského prostoru.
- 19 zemí používá ukazatel LTV, z toho 13 z nich prostřednictvím právně závazné normy.
- 16 zemí používá ukazatel typu DTI/LTI či DSTI, z toho v 9 zemích prostřednictvím právně závazné normy.
- 10 zemí používá simultánně tři či více nástrojů (LTV, DSTI, DTI/LTI nebo maximální splatnost).



PROČ uzákonění limitů na hypotéky

- Samotné uzákonění není zpřísněním limitů, ty nastavuje autorita odpovědná za finanční stabilitu.
- Zajištění rovných podmínek na trhu a zabránění nekalé konkurenci mezi poskytovateli.
- Dodatečné kapitálové požadavky nejsou nejvhodnější sankcí pro hříšníky.
- Nástroje obsažené v zákoně umožní přímou, rychlou a účinnou reakci ČNB na nedodržování pravidel prostřednictvím nápravných opatření.
- Případné sankce jsou příjmem státního rozpočtu.
- Výjimka pro mladé je politickým kompromisem, nikoli obezřetnostním.
- Jsme v souladu s mezinárodními standardy (ESRB, MMF, OECD).

Děkuji za vaši pozornost

Více informací na www.cnb.cz

Doporučené výstupy ČNB:

Zpráva o inflaci

Zpráva o finanční stabilitě

Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem

Globální ekonomický výhled

