

Finanční stabilita ČR a aktuální otázky makrobezpečnostní politiky ČNB

Jiří Rusnok

Guvernér České národní banky

Rozvoj a inovace finančních produktů

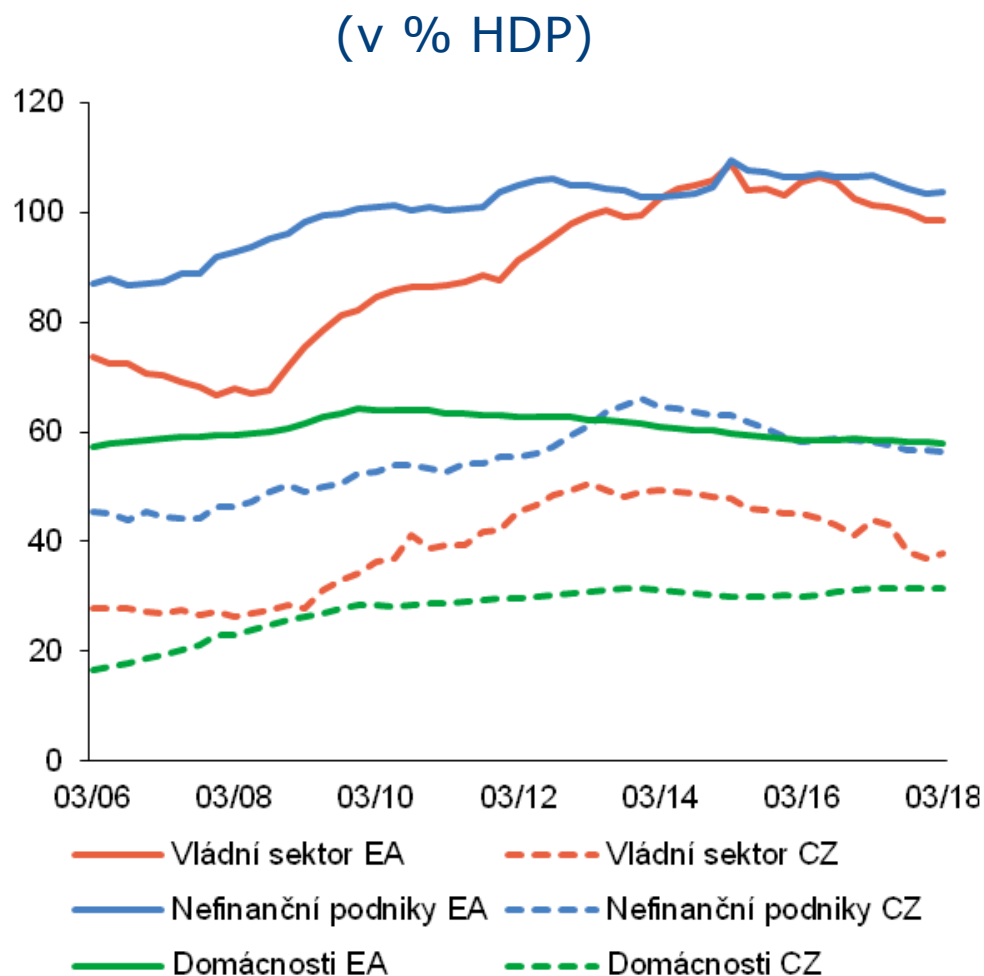
Vysoká škola ekonomická, 1. února 2019

- Aktuální situace finančního sektoru v ČR
- Vývoj na trhu bydlení a nedávná makrobezpečnostní opatření ČNB
- Proč ČNB usiluje o zákonnou pravomoc při stanovování ukazatelů hypoték?

- Finanční (měnové) podmínky v Evropě zůstávají velmi uvolněné (nízké či záporné úrokové sazby)
- Nízká výkonnost bezpečných aktiv se promítá do změn struktury portfolií institucionálních investorů i domácností (realokace portfolií investorů do rizikovějších aktiv)
- Vnější rizikem pro finanční stabilitu v ČR zůstává vysoké zadlužení řady evropských vlád (nedůvěra v dluhovou udržitelnost ⇒ možný nárůst rizikové prémie ⇒ spuštění rozsáhlých odprodejů finančních aktiv)
- Napjatý trh práce ovlivňuje vývoj v sektoru nefinančních podniků (rychlý růst mezd vede k poklesu ziskovosti)
- Úvěrové riziko českého soukromého nefinančního sektoru postupně klesalo, tento trend je však pravděpodobně u konce
- Míra zadluženosti českého soukromého nefinančního sektoru je v současnosti nízká, ale pozvolna roste
- Domácí bankovní sektor se i ve 2. pol. 2018 vyvíjel příznivě

- Banky a pojišťovny zůstávají odolné vůči případným nepříznivých šokům (viz níže makrozátěžový test)
- Sektor penzijních společností je přirozeně zranitelný vůči tržnímu vývoji/úrokové riziko (pokles cen státních dluhopisů ⇒ pokles hodnoty aktiv několika transformovaných fondů ⇒ několik fondů muselo doplnit prostředky)
- Česká ekonomika se posunula dále v růstové fázi finančního cyklu a zvýšila se zranitelnost bankovního sektoru vůči případnému zhoršení ekonomické situace
- Na cyklická rizika související s pozicí ekonomiky v hospodářském a finančním cyklu ČNB reaguje prostřednictvím proticyklické kapitálové rezervy
- Na rizika spojená s úvěrovým financováním bydlení reaguje ČNB nástroji makrobezřetnostní politiky

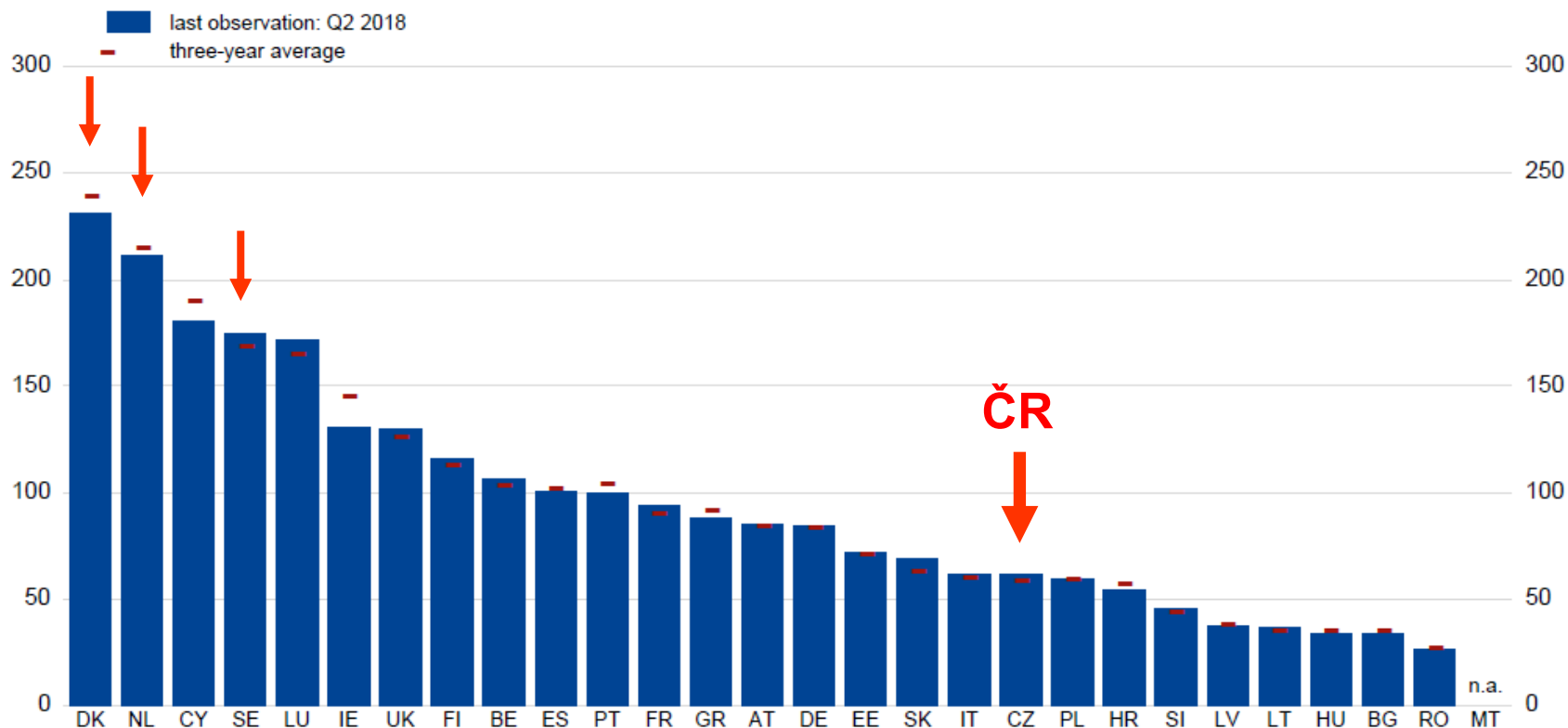
Finanční sektor v ČR je v dobré kondici



Pramen:
BIS, ČNB

Úroveň zadluženosti všech sektorů v ČR je hladinově výrazně nižší než stejných sektorů v eurozóně

2.10 Household debt-to-gross disposable income ratio (EU; percentages)

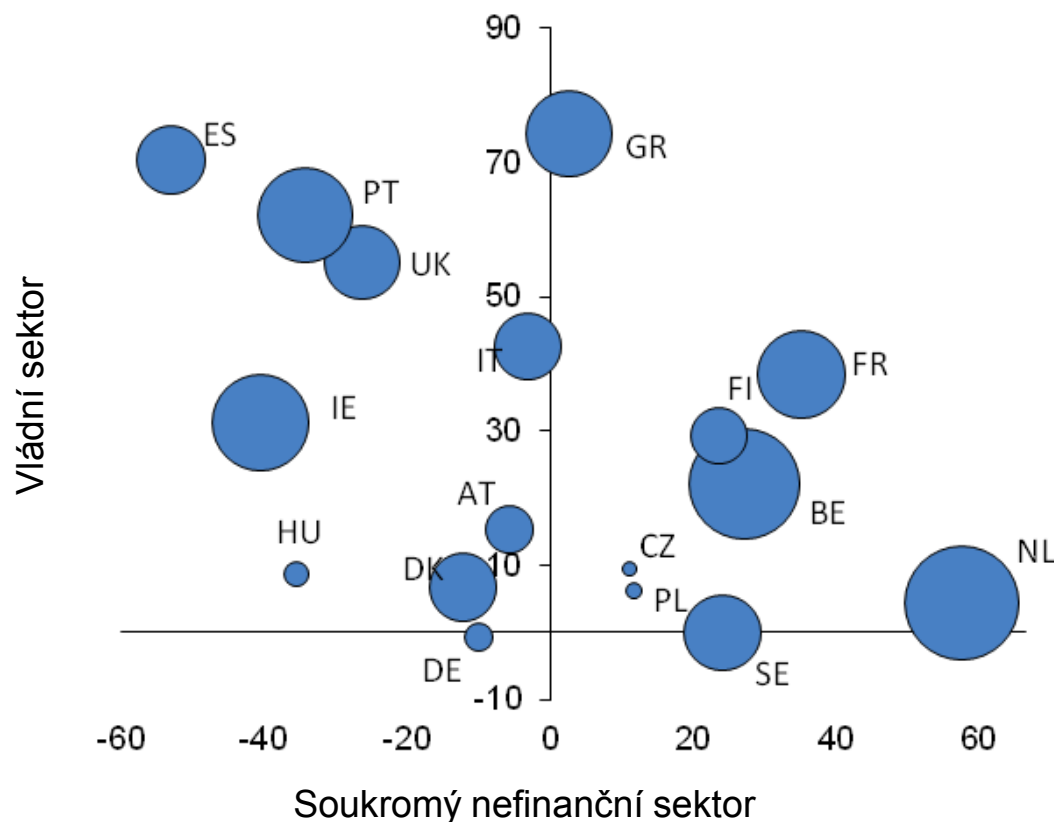


Pramen: ESRB Risk Dashboard

Nízká příjmová dostupnost bydlení v kombinaci s absencí regulace poskytování úvěrů vede k vysoké zadluženosti; české domácnosti patří v EU k méně zadluženým

Zadluženost soukromého nefinančního sektoru a vlády ve vybraných evropských zemích v roce 2018

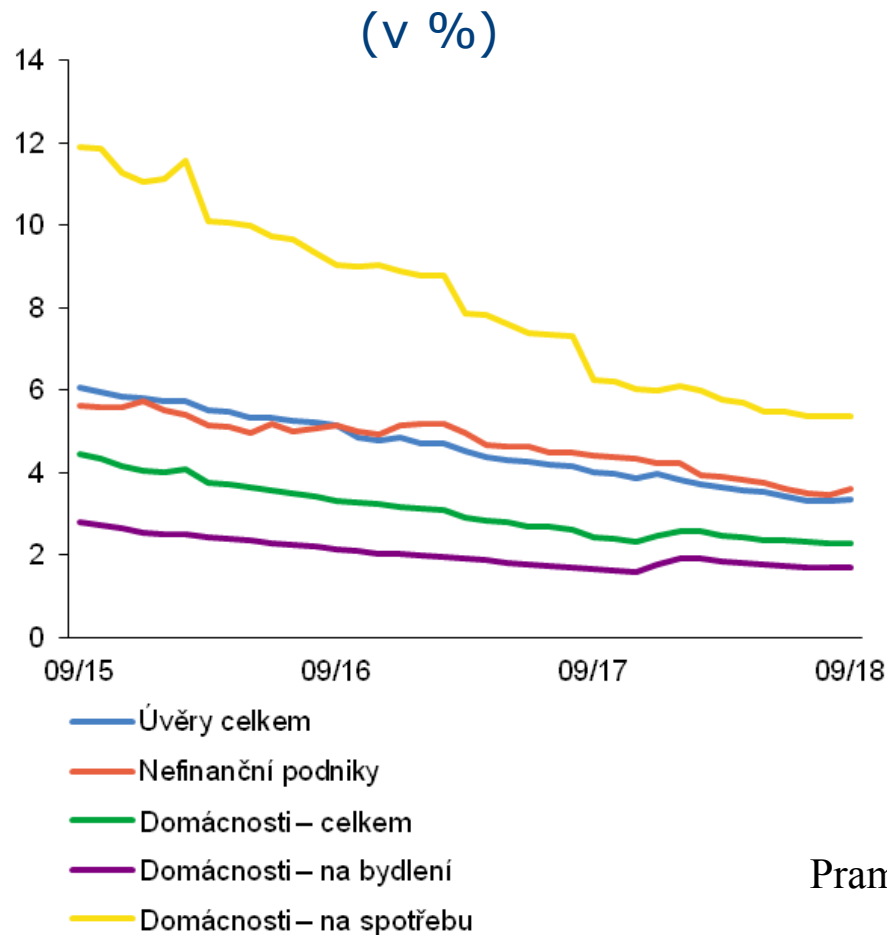
(změna zadluženosti daného sektoru mezi roky 2008 a 2018; velikost bublin představuje celkový dluh v % HDP)



Pramen: BIS

Celková zadluženost soukromého sektoru a vlády je v ČR z vybraných zemí nejnižší

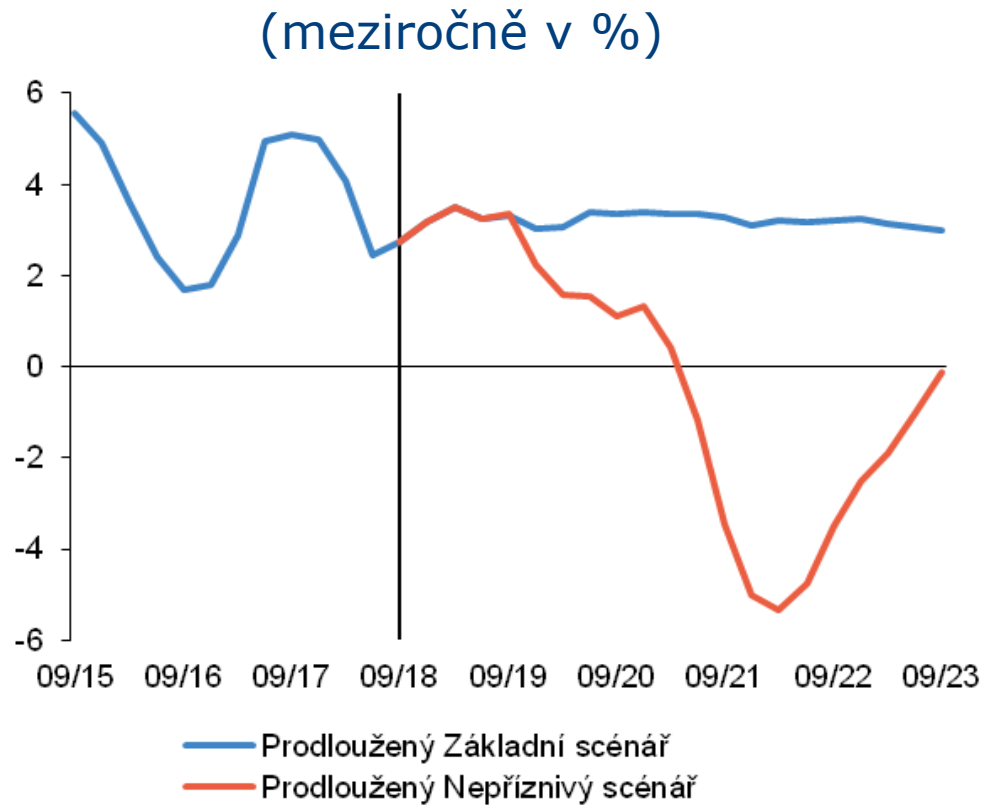
Podíl nevýkonných bankovních úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru na celkových úvěrech v ČR



Pramen: ČNB

Podíl nevýkonných úvěrů (non-performing loans) v ČR je nízký a v posledních letech klesá; během krize však může několikanásobně vzrůst (a běžně se tak stává)

Vývoj HDP: alternativní scénáře v makrozátěžovém testu (listopad 2018)

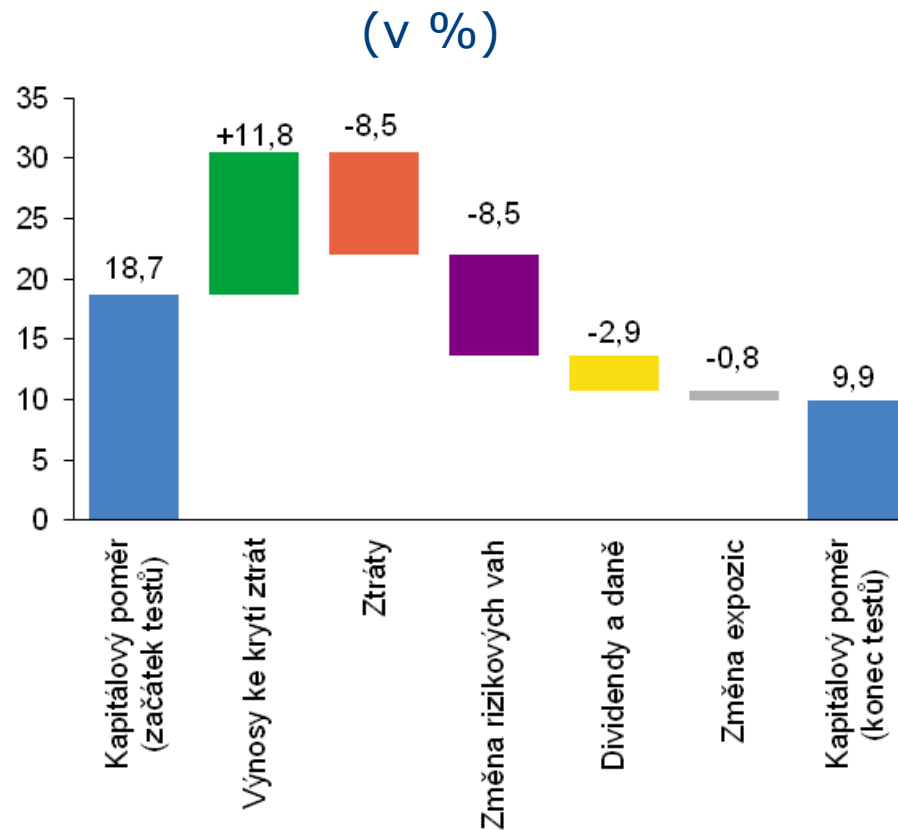


Pozn. Makrozátěžový test s horizontem prodlouženým o 5 let

Pramen: ČNB

Nepříznivý scénář předpokládá propad do recese ve tvaru „V“ ve třetím roce; delší časový horizont testu umožňuje lépe vyhodnotit dopad hromadění úvěrových rizik v růstové fázi finančního a hospodářského cyklu

Dekompozice změny kapitálového poměru bankovního sektoru v *Nepříznivém scénáři*

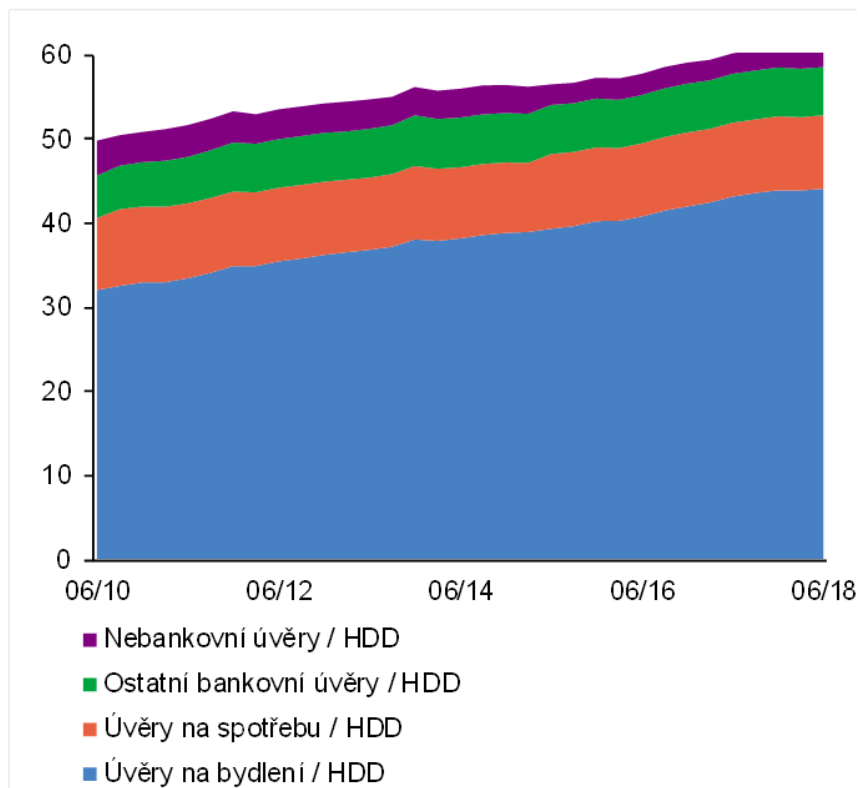


Pramen: ČNB

Pokles kapitálového poměru bankovního sektoru v pětiletém horizontu činí 8,8 p.b. a výsledný kapitálový poměr činí 9,9%; pokud by banky nedisponovaly kapitálovými přebytky (3,2 p. b. v 3Q 2018), klesl by kapitálový poměr pod regulatorní minimum (8%)

Vývoj na trhu bydlení a nedávná makrobezpečnostní opatření ČNB

Struktura relativní zadluženosti českých domácností
(podíl v % hrubého disponibilního příjmu)



Pramen: ČNB, ČSÚ

Pozn.: Nebankovní úvěry představují úvěry poskytnuté ostatními finančními institucemi. HDD je zkratka pro hrubý disponibilní důchod. Sektor domácností zahrnuje rovněž údaje za neziskové instituce sloužící domácnostem.

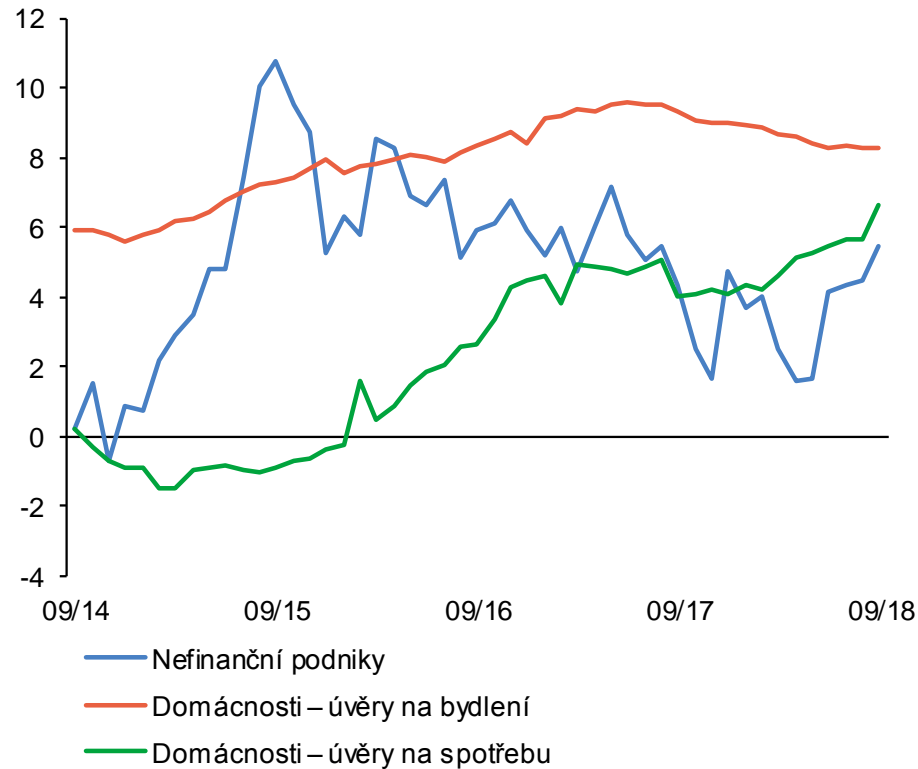
Úvěry na bydlení jsou dominantní a setrvale rostoucí složkou zadlužení domácností v ČR

- ČNB zpřísnila s platností od dubna 2017 doporučené kvantitativní limity LTV pro nové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí:
 - Maximální LTV 90 %, maximální podíl nově poskytnutých úvěrů s LTV 80–90 % ve výši 15 %
- Subjekty působící na trhu na zpřísnění reagovaly v médiích silnými prohlášeními
 - *„Odhadujeme, že kvůli opatřením ČNB dojde k cca 20procentnímu snížení objemu poskytnutých hypoték,“ ... mluvčí poskytovatele hypotečních úvěrů, 22.3.2017*
 - *Hypotéka se může stát podpultovým zbožím. Zdroj: jeden z finančních serverů. 30. 5. 2017*
 - *...na nové hypotéky nedosáhne čtvrtina klientů, kteří by ji nyní dostali. Vyjádření zástupce zprostředkovatelské firmy na IHned, 14.6.2017*
 - *Hypotéku už možná nedostanete. Reflex.cz, 22.6.2017*

„Prognózy“ v tisku měly charakter černých scénářů; to bylo „vodou na mlýn“ developerům a nejlepší „reklamou“

Meziroční tempo růstu bankovních úvěrů soukromému nefinančnímu sektoru

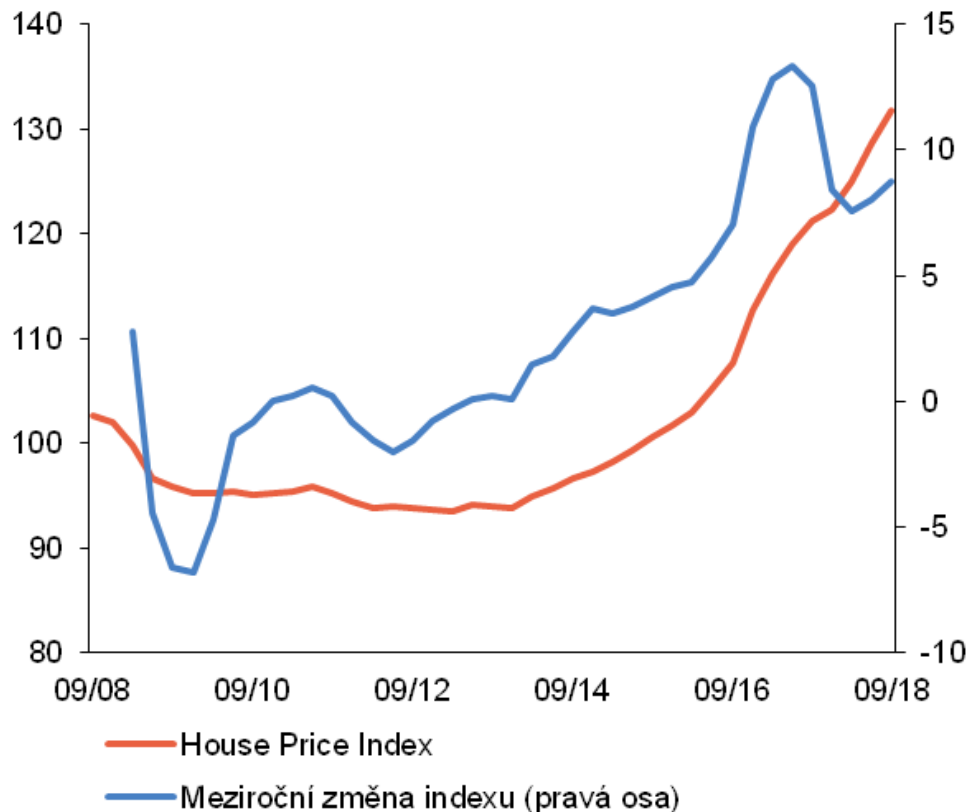
(v %)



Pramen: ČNB

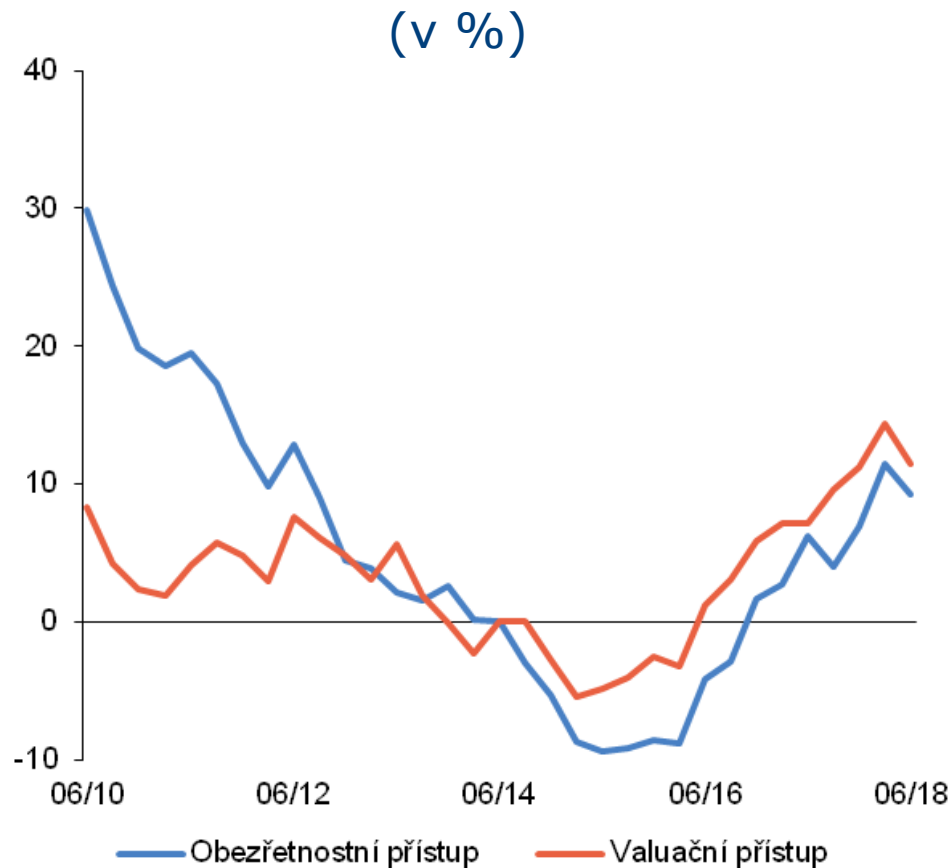
Varování se nenaplnila; stav úvěrů na bydlení roste o něco pomaleji, ale stále vysokými tempy kolem 8 %

(2015 = 100; pravá osa: v %)



Pramen: ČSÚ

Meziroční růst v roce 2018 oproti roku 2017 zpomalil; ceny nemovitostí ve 3Q 2018 byly o více než čtvrtinu vyšší oproti předkrizovému vrcholu v roce 2008

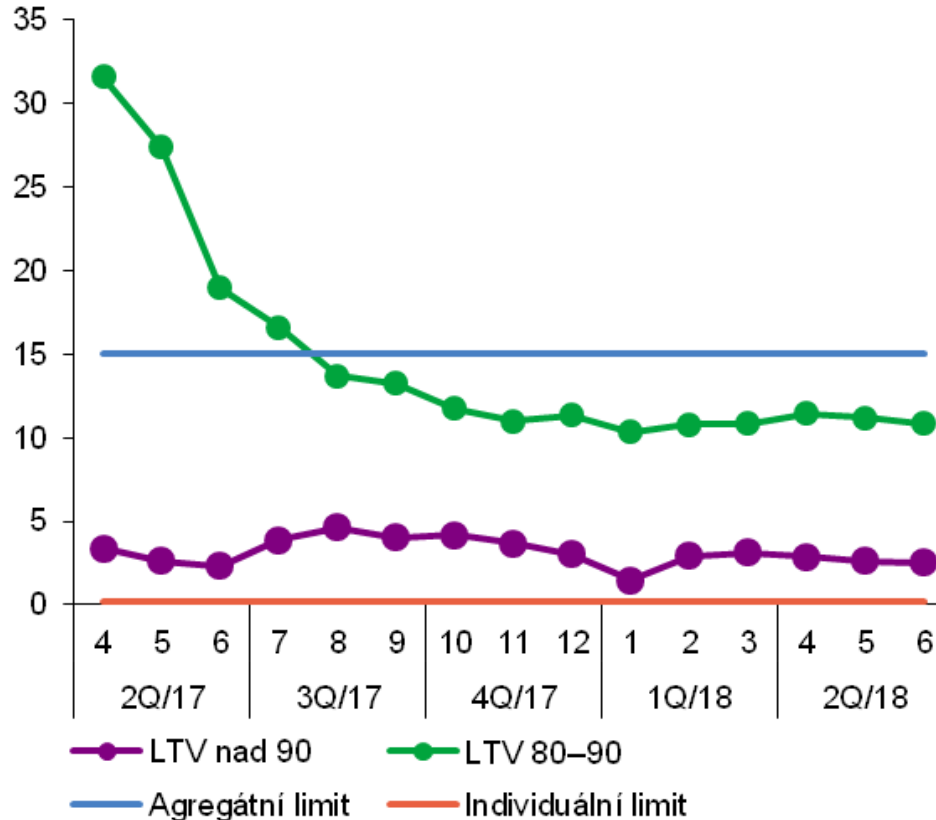


Pozn.: Oba přístupy vycházejí z prognózy ČNB

Pramen: ČNB

Současné ceny bytů zůstávají podle odhadů ČNB nadhodnocené; příjmová dostupnost bydlení se snížila

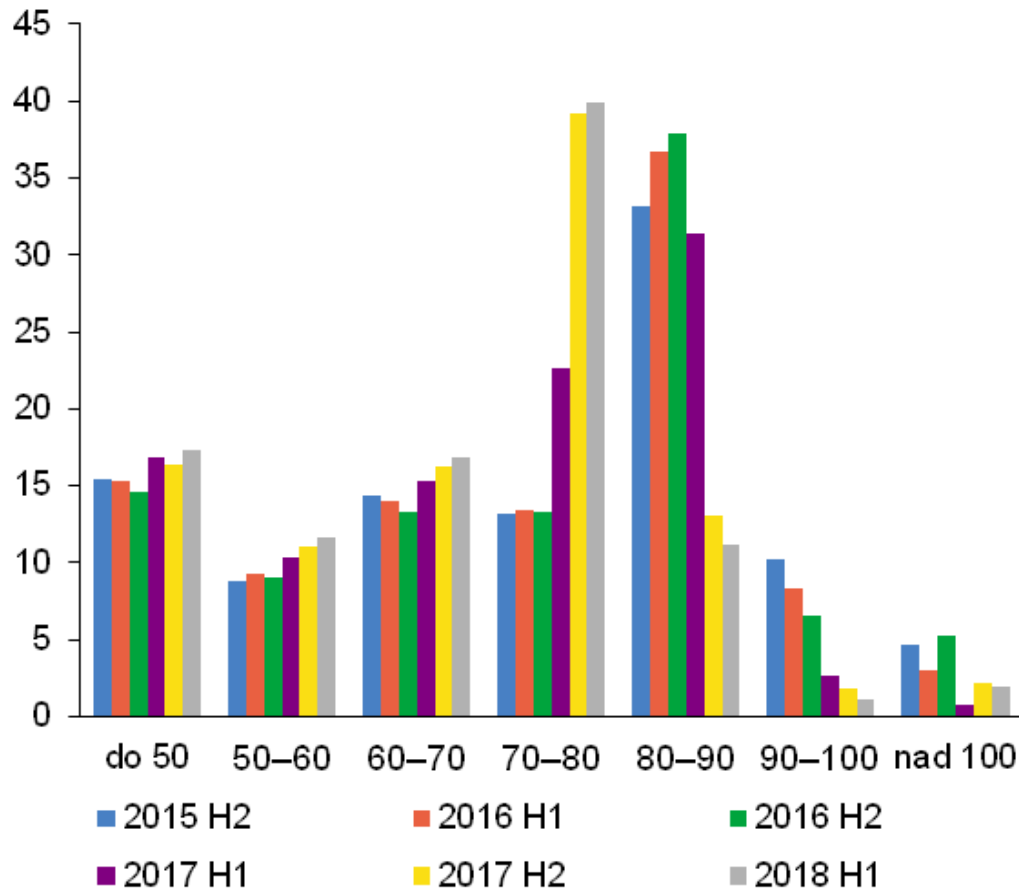
(podíl úvěrů na objemu v %)



Pramen: ČNB

Plnění doporučených limitů LTV se mírně zlepšilo; úvěry s LTV 80-90% poklesly v červnu 2018 na méně než 11% nové úvěrové produkce, čímž byl na agregátní úrovni dodržen doporučený 15% limit

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



Pramen: ČNB

U rozdělení úvěrů podle parametru LTV lze pozorovat postupný přesun poskytovaných úvěrů s vysokým LTV do kategorií s LTV 70-80%, resp. 80-90%

- Vysoká zadluženost značné části mladých domácností má řadu rizik:
 - Přerozdělování příjmů na úkor zadlužených
 - Prudké omezení spotřeby domácností v případě úrokových a příjmových šoků
 - Bankovní krize v případě mimořádně silných šoků vede k potřebě použít veřejné prostředky
- Prodejem nemovitostí na úvěr získává finanční sektor podíl na příjmech domácností na desítky let dopředu
- V některých zemích EU vznikly v minulosti „inovace“, které vedly k tomu, že stále dražší bydlení si žadatelé kupovali prostřednictvím velmi vysokých úvěrů (odložené splácení jistiny, velmi dlouhé splatnosti úvěrů)

„Splnění snu“ mít vlastní bydlení může být velmi drahé

- S cílem omezit rizika související s růstem zranitelnosti dlužníků ČNB doplnila dřívější varování o doporučení dodržovat **od 1. 10. 2018** horní hranice ukazatelů **DTI a DSTI:**
 - horní hranici ukazatele DTI na úrovni 9násobku čistých ročních příjmů žadatele
 - horní hranici ukazatele DSTI na úrovni 45 % čistých příjmů žadatele
- ČNB respektuje, že malá část úvěrových případů má specifické charakteristiky a striktní trvání na uplatnění stanovených horních hranic by mohlo vést k nadměrné regulatorní tvrdosti
- Umožňuje poskytovatelům pokrýt specifické případy v režimu **5% výjimky**

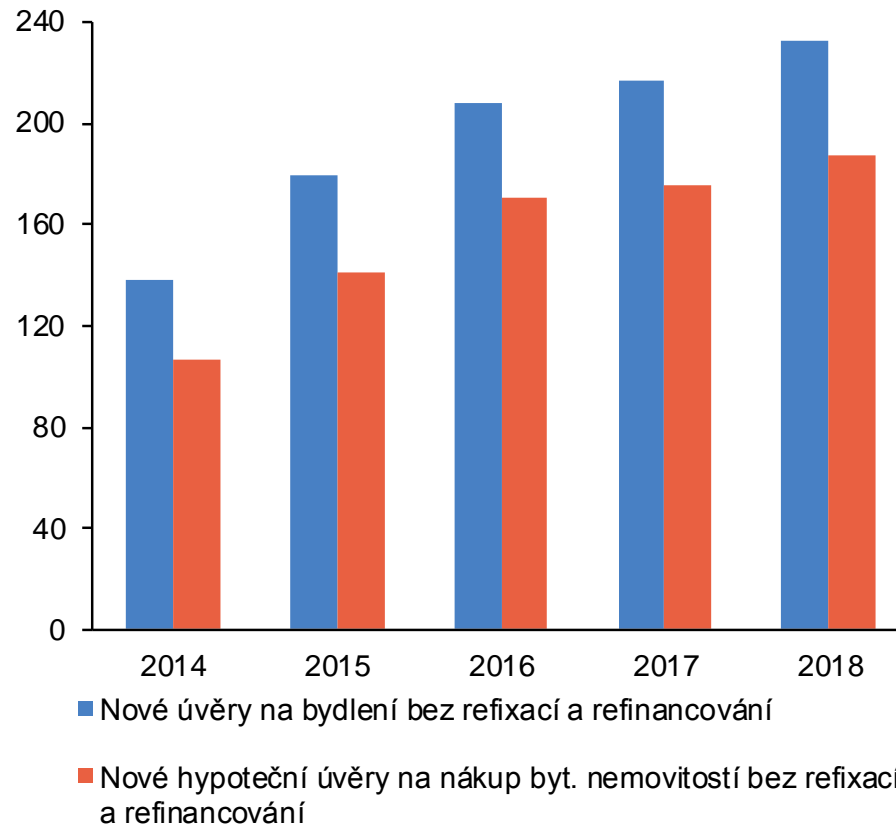
ČNB usiluje o zákonnou pravomoc stanovovat horní hranice ukazatelů hypotéčních úvěrů LTV, DTI, DSTI

- *Na hypotéky nedosáhne až třetina lidí. Banky přijdou o miliardy.* Zdroj: E15, 13. 6. 2018
- *... za těchto nových podmínek by v roce 2017 bylo bankami odmítnuto cca 20 % žadatelů..., v objemu by pak bylo negativně ovlivněno 30 % žádostí.* Zdroj: tisková zpráva ČBA, 19. 6. 2018
- *...až jedna pětina zájemců na hypotéku nedosáhne.* Zdroj: vyjádření developera, MF DNES, 21. 6. 2018
- *ČNB přitvrzuje, na hypotéky nedosáhne pětina žadatelů.* Zdroj: iHned.cz, 12. 7. 2018
- *Hypotéky jen pro vyvolené.* Zdroj: ekonomický „sloupkař“, 12. 6. 2018
- *Pronásledování hypoték pokračuje.* Zdroj: reklamní finanční server, 10. 8. 2018
- *Hypotéky dostaly okovy.* Zdroj: server Aktuálně, 1. 10. 2018
- *Hypotéky jako luxus?* Zdroj: ČT 24, 1. 10. 2018

Rovněž zavedení limitů DTI a DSTI bylo dramatinováno

Skutečně nové hypoteční úvěry a úvěry na bydlení

(roční úhrny v mld. Kč)



Pramen: ČNB

Varování o poklesu trhu se nenaplnila; i v roce 2018 byl poskytnut rekordní objem skutečně nových úvěrů

Proč ČNB usiluje o zákonnou
pravomoc při stanovování
ukazatelů hypoték?

- Návrh novely zákona o ČNB (jde o společný návrh ČNB a MF) odráží změny v provádění měnové a makrobezpečnostní politiky, k nimž došlo celosvětově od vypuknutí finanční krize
- Hlavním (veřejně diskutovaným) tématem novely jsou tzv. úvěrové ukazatele, které bude moci ČNB závazně stanovit všem poskytovatelům spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí; netýká se:
 - úvěrů poskytnutých na podnikání nebo právnickým osobám
 - zástav v podobě jiných než rezidenčních nemovitostí, vč. pozemků
- Oproti návrhu z roku 2017 je novela méně striktní:
 - obsahuje vyšší objemovou výjimku (5 %)
 - vyjímá z regulace refinancované hypotéční úvěry
 - zavazuje ČNB alespoň 2x ročně provést přezkum podmínek pro vydání opatření obecné povahy, kterým se limit ukazatelů stanoví

Zavedení úvěrových ukazatelů souvisí s úkolem ČNB v rámci výkonu makrobezpečnostní politiky pečovat o finanční stabilitu a omezovat nárůst systémových rizik (tento úkol je explicitně doplněn novelou)

- Zajištění rovných podmínek na trhu a zabránění nekalé konkurenci mezi poskytovateli (bez možnosti omezit instituce nerespektující pravidla prostřednictvím zákonných pravidel se budou banky nekalé konkurenci těžko bránit ⇒ tlak na kolektivní nadměrné uvolňování úvěrových standardů)
- V budoucnosti mohou poskytovat hypoteční úvěry v mnohem větší míře nebankovní nebo zahraniční instituce
- Současné doporučení ČNB není právně vymahatelné a v budoucnosti ho nemusí dodržovat všichni poskytovatelé hypotečních úvěrů
- Nebankovní instituce či zahraniční poskytovatelé mohou klienty bank předlužovat dodatečnými úvěry

Nástroje obsažené v zákoně umožní přímou, rychlou a účinnou reakci ČNB na nedodržování pravidel prostřednictvím nápravných opatření

- Role ukazatelů LTV, DTI a DSTI:
 - LTV je určen primárně k tlumení rizik (spojených s růstem cen nemovitostí) na straně *bank*
 - DTI a DSTI pokrývají rizika spojená s nadměrnou výší a délkou splatnosti dluhů domácností (chrání *domácnosti* před riziky spojenými s nadměrnou výší a délkou splatnosti dluhů)
- V dobrých časech mohou poskytovatelé úvěrů podléhat nadměrnému optimismu a přizpůsobovat se přísnějším limitům LTV tím, že hodnotu zástav posuzují benevolentněji
⇒ pouze LTV tedy k tlumení systémových rizik spojených s úvěry na bydlení nestačí
- LTV, DTI a DSTI jsou nástroji cílenými na konkrétní riziko (zásah prostřednictvím dodatečných kapitálových rezerv by mohl omezovat nejen úvěry na bydlení, ale i úvěry podnikům)

Ukazatele LTV, DTI, či DSTI míří přímo na poskytování hypotečních úvěrů, a jsou tak z makroekonomického hlediska vhodnější

- Některý z těchto nástrojů používá 20 zemí EU (všech 20 používá LTV); 14 z nich tak činí prostřednictvím závazné normy
- Ve 14 zemích je používán ukazatel typu DTI, DSTI (v 9 z nich prostřednictvím závazné normy)
- V listopadu 2017 vydala Evropská rada pro systémová rizika (ESRB) varování osmi zemím EU kvůli výrazně rostoucím rizikům spojeným s vývojem na trhu rezidenčních nemovitostí
- Limit pro ukazatel DTI je např. stanoven v Irsku na úrovni 4, ve Spojeném království 5/7, v Norsku 5, ve Švédsku 8
- Ukazatele DSTI jsou konstruovány různě; při konstrukci použité ČNB jsou stanoveny zpravidla na 50 %, ale se započtením úrokového šoku v rozsahu + 2 až 5 p.b.
- Samoregulace Švýcarské bankovní asociace stanovuje maximální DSTI na úrovni 33 % *hrubých* příjmů (mírně pod 45 % v přepočtu na *čisté* příjmy), avšak rovněž se zahrnutím úrokového šoku

V zemích, které limity DTI a/nebo DSTI aplikují, jsou příslušné hranice stanoveny na podobných či přísnějších úrovních ve srovnání s ČR



www.cnb.cz

Jiří Rusnok
guvernér

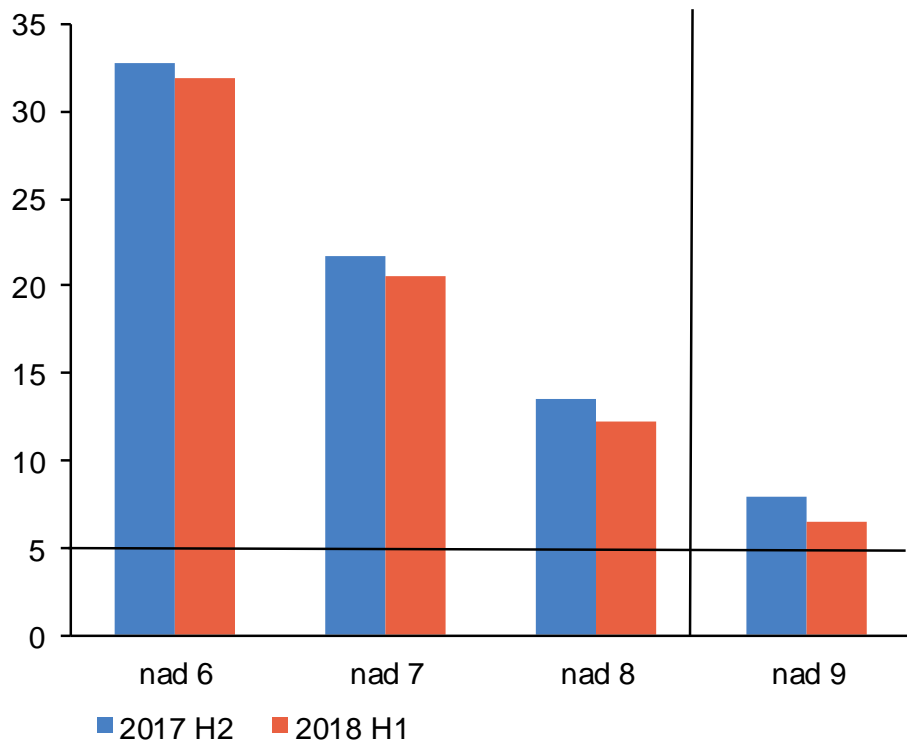
Jiri.Rusnok@cnb.cz

Tel.: +420 224 412 000

Rezervní slidy

Rozdělení nových úvěrů podle LTI

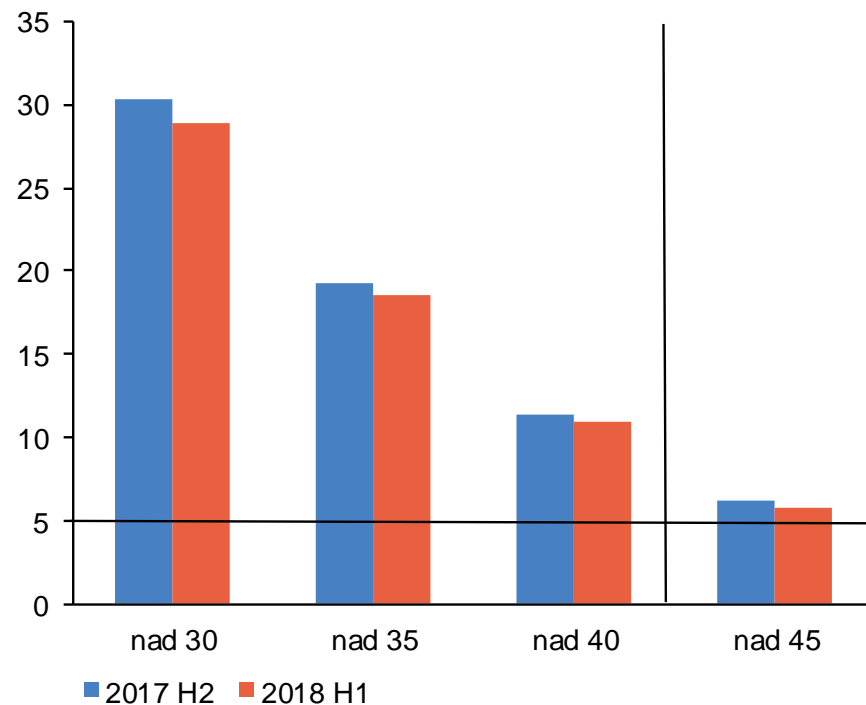
(osa x: LTI v letech; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)



Pramen: ČNB

Rozdělení nových úvěrů podle LSTI

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

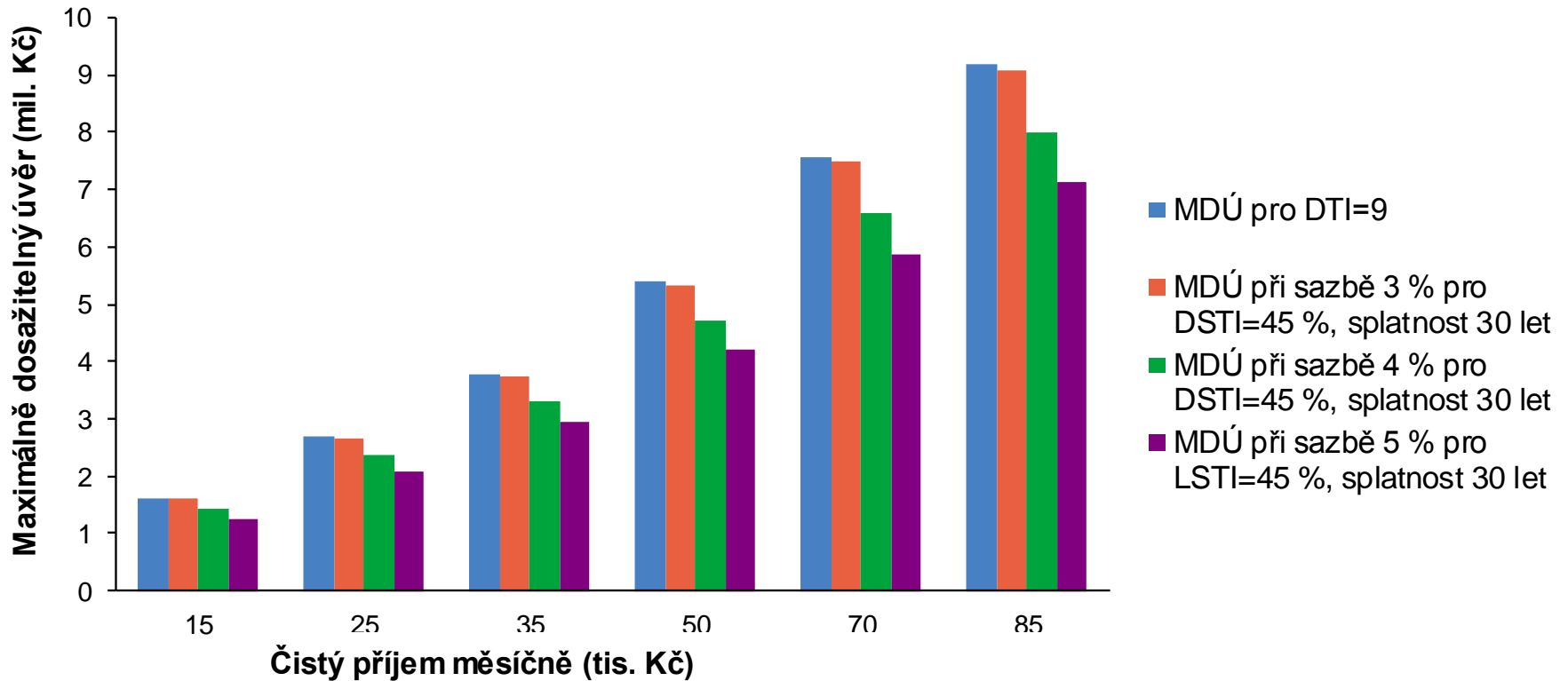


Pramen: ČNB

O dopadu ve výši 20% pro DTI a DSTI lze mít oprávněné pochybnosti; nadlimitní čísla pro LTI a LSTI jsou výrazně nižší a téměř je pokrývá výjimka „předpovědi“ (5%)

Rozsah potenciálního omezení výše úvěrů vlivem limitů DTI a DSTI

Maximální dosažitelné výše úvěru při současných limitech DTI a DSTI



Pramen: ČNB

S růstem úrokových sazeb by maximální dosažitelná výše úvěru klesala spíše v důsledku ukazatele DSTI