

Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta financí a účetnictví

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta financí a účetnictví

Katedra bankovníctví a pojišťovnictví

Studijní obor: bankovníctví a pojišťovnictví

**Změny v poskytování hypotečních úvěrů a jejich
dopad na finanční stabilitu**

Autor bakalářské práce: Lukáš Fiala

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jakub Cibulka

Rok obhajoby: 2017

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Změny v poskytování hypotečních úvěrů a jejich dopad na finanční stabilitu“ vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označil a uvedl v příloženém seznamu.

V Praze dne 14.5. 2017

.....
Lukáš Fiala

Poděkování:

Rád bych touto cestou poděkoval panu Ing. Jakubu Cibulkovi za jeho vstřícnost, ochotu, věnovaný čas a cenné rady a připomínky, kterých se mi dostalo při zpracování této bakalářské práce.

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá hypotečními úvěry ve spojitosti s finanční stabilitou. Hypoteční úvěr je zde použit jako instrument, který za určitých okolností může být zdrojem události systémového rizika a omezit tak stabilitu finančního systému jako celku. V práci je popsána současná situace na trhu hypotečních úvěrů a trhu nemovitostí a dále změny v poskytování těchto úvěrů, které přináší makroobezřetnostní politika České národní banky a navrhovaná novela zákona o České národní bance. Cílem této práce je na základě popsaných změn provést odhad budoucího stavu v oblasti poskytování úvěrů a predikovat dopad těchto změn na stabilitu finančního sektoru v České republice. Bakalářská práce je rozdělena do tří logických částí. První kapitola vymezuje hypoteční úvěry a popisuje situaci na trhu hypotečních úvěrů. Druhá kapitola se věnuje finanční stabilitě a systémovým rizikům a současné politice ČNB v oblasti hypotečních úvěrů. Dále je zde popsán návrh novely zákona o ČNB a je proveden její rozbor. Ve třetí kapitole je provedena analýza faktorů, které mají vliv na situaci na hypotečním trhu a je zde predikován dopad finanční stability.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, systémové riziko, finanční stabilita, LTV, DTI, DSTI, novela zákona

Annotation

This bachelor thesis is focused on mortgage loans and its connection with financial stability. The mortgage loan is used as a source of systemic risk which can have negative impact on financial stability. In this thesis, there is described current situation on mortgage market and real estate market. This thesis also explains changes in providing mortgage loans, Czech national bank's macroprudential policy and reasons for new law draft which regulates selling mortgages. The aim of this bachelor thesis is to estimate future situation on mortgage market and make some conclusion in possibilities of impacts on financial stability in Czech republic. The thesis is divided into three logical parts. In the first part are defined mortgage loans and there is showed situation on mortgage market. The second part explains systemic risk and financial stability. There is also analysed present Czech national bank's policy in mortgage loans sphere and a new law. The last part contains research of factors which affect providing mortgages and estimation of final impact on financial stability.

Key words: mortgage, systemic risk, financial stability, LTV, DTI, DSTI, new law

Obsah

Úvod	6
1. Hypoteční úvěry	7
1.1 Charakteristika hypotečních úvěrů	7
1.1.1 Typy hypotečních úvěrů	8
1.1.2 Doba splatnosti a způsoby splácení	9
1.1.3 Způsoby splácení	10
1.1.4 Fixace.....	12
1.2 Vývoj na trhu hypotečních úvěrů	14
2. Finanční stabilita a makrobezpečnostní politika	18
2.1 Finanční stabilita	18
2.2 Význam hypotečních úvěrů pro finanční stabilitu	20
2.3 Opatření ČNB z roku 2015.....	20
2.3.1 Úvěrové ukazatele.....	21
2.3.2 Limity zavedené Doporučením.....	22
2.4 Vyhodnocení dodržování Doporučení z roku 2015 a reakce ČNB na situaci na trhu.....	24
2.5 Doporučení 2016.....	26
2.6 Novela zákona o ČNB	29
2.6.1 Důvody novely zákona o ČNB.....	30
2.6.2 Navrhované změny a jejich působnost podle dopadové zprávy (RIA)	31
2.6.3 Vyhodnocení návrhu novely zákona	34
2.6.4 Rámcové fungování novely zákona v oblasti úvěrových ukazatelů	35
3. Dopad jednotlivých změn v poskytování úvěrů zajištěných nemovitostmi na finanční stabilitu	36
3.1 Úrokové sazby	36
3.2 Objem úvěrů.....	39
3.3 Trh nemovitostí	44
3.4 Odhad a vyhodnocení	46
Závěr.....	49
Seznam použité literatury	51
Seznam tabulek.....	55
Seznam grafů.....	55

Úvod

Situace na hypotečním trhu je v poslední době velmi diskutovaným tématem. To je samozřejmě dáno nízkými úrokovými sazbami, ale také můžeme pozorovat i změny v souvislosti s poskytováním těchto úvěrů klientům, resp. rozvolňování úvěrových standardů, které způsobuje snadnější dostupnost hypotečních úvěrů. Uvolněné standardy a nízké úrokové sazby jsou však impulsem pro zvýšení poptávky po těchto úvěrech, a tak lze vidět rostoucí trend v objemech poskytnutých úvěrů. V souvislosti se situací na hypotečním trhu je však nutné zároveň analyzovat vývoj cen nemovitostí, kterými jsou úvěry zajištěny, jelikož růst poptávky po úvěrech se odráží ve zvýšeném zájmu o nemovitosti.

Právě situace na nemovitostním trhu je předmětem debat, jelikož obavy ze splasknutí bubliny jsou natolik velké, že Česká národní banka navrhla zpřísnění týkající se poskytování hypotečních úvěrů. Účelem tohoto kroku bylo zamezení nebezpečného poskytování úvěrů bankami, a předcházení systémovému riziku, které je spatřováno v poklesu cen nemovitostí. Opatření vedoucí k předcházení nebo omezování dopadů událostí systémového rizika jsou zároveň kroky, které by měly zvýšit stabilitu finančního sektoru jako celku, což je mimo jiné jedním z úkolů ČNB.

Tato bakalářská práce si klade za cíl analyzovat současnou situaci na trhu hypotečních úvěrů a zároveň popsat změny, které ČNB v rámci makrobezpečnostní politiky zavedla. Centrální banka se pomocí úvěrových ukazatelů snaží ovlivňovat situaci na trhu hypotečních úvěrů, ale také na trhu nemovitostí. Aby však politika ČNB byla účinnější, byla v roce 2016 předložena novela zákona o ČNB, která zpřesňuje výkon makrobezpečnostní politiky. Rozbor díkce této novely je také cílem této práce. Dále bude analyzován dopad změn makrobezpečnostních ukazatelů na finanční stabilitu. Hlavním zdrojem pro tuto práci bude Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016 včetně příslušné legislativní úpravy a data¹ publikovaná v systému ARAD ČNB. Tato práce se naopak nezabývá efektivností využití hypotečních úvěrů v ČR, ale používá hypoteční úvěr jako jeden ze zdrojů systémového rizika.

¹ Veškerá data použitá v této práci budou data, která byla publikována do 31.4. 2017.

1. Hypoteční úvěry

Aby bylo možné popsat situaci na hypotečním trhu a dále analyzovat změny v poskytování těchto úvěrů navrhované novelou zákona o ČNB, je nutné nejprve vymezit hypoteční úvěr a pojmy s ním související. V této kapitole bude popsáno, jak hypoteční úvěry fungují a jejich charakteristické rysy. V druhé části této kapitoly bude popsán současný stav na trhu hypoték.

1.1 Charakteristika hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr můžeme charakterizovat obecně jako dlouhodobou půjčku², která nejčastěji slouží k pořízení vlastního bydlení. Nemusí se však přímo jednat o koupi existujícího bytu nebo rodinného domu, ale je možné jej využít na koupi stavebního pozemku, výstavbu nových nemovitostí nebo rekonstrukci a přestavbu stávajících nemovitostí.

Další možností využití je tzv. refinancování, tj. splacení úvěru, který byl čerpán v minulosti, novým úvěrem, který byl poskytnut za výhodnějších podmínek.³

Vzhledem k tomu, že výše hypotečních úvěrů se obvykle pohybuje v řádu milionů korun, jistí se poskytovatel tím, že přijímá danou nemovitost do zástavy. V případě, že klient přestane úvěr splácet, má banka právo realizovat zastavenou nemovitost, čímž zajišťuje návratnost své pohledávky. Aby bylo možné nemovitostí ručit, „*nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor.*“⁴

Hypoteční úvěry mohou poskytovat obchodní i hypoteční banky a stavební spořitelny, nezávisle na tom, zda úvěr čerpá fyzická nebo právnická osoba. Obecně lze říci, že právo poskytovat hypoteční úvěry mají ty instituce, které mohou emitovat hypoteční zástavní listy, jako zdroj financování úvěru.⁵

² Od konce roku 2016, kdy byla přijata novela zákona o spotřebitelském úvěru, je hypoteční úvěr klasifikován jako spotřebitelský úvěr a vztahují se na něj ustanovení zákona o spotřebitelském úvěru.

³ Obvykle při nižší úrokové sazbě, případně dalších podmínkách, které jsou pro klienta v danou chvíli výhodnější.

⁴ Zákon č. 172/2012 Sb., o dluhopisech, §28, odst. 4. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-172>

⁵ PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1, s. 307, 308

1.1.1 Typy hypotečních úvěrů

Kromě určitých specifíků jako jsou fixace, způsob splácení a doba splatnosti, je možné hypoteční úvěry rozdělit na několik typů. Jedná se o standardní, stoprocentní a americkou hypotéku.⁶

a) Standardní hypotéka

Tento typ úvěru je charakteristický tím, že banka půjčuje méně peněz, než je hodnota nemovitosti přijímané do zástavy. Pokud se tedy klient rozhodne např. pro koupi nemovitosti, musí počítat s tím, že od banky dostane pouze část odhadní ceny a zbytek bude muset dofinancovat z vlastních zdrojů nebo jiným úvěrem. Tento typ hypotéky bývá využíván především klienty, kteří mají dostatek vlastních zdrojů pro dofinancování svého záměru, anebo při koupi nemovitosti, jejíž odhadní cena je vyšší než kupní cena.⁷

b) Stoprocentní hypotéka

V tomto případě banka financuje nemovitost ve výši její odhadní ceny, tedy ze 100 %. Ale i zde nastává problém. V případě, že kupní cena je vyšší než odhadní, banka poskytne pouze prostředky do výše odhadní ceny. O stoprocentní hypotéce lze uvažovat pouze v případě, kdy financovaná nemovitost se prodává pod cenou a klient získá stoprocentní krytí.

c) Americká hypotéka

Tento úvěr není hypotékou v pravém slova smyslu, ale spíše neúčelový úvěr, který je zajištěn nemovitostí⁸. Je však nutné podotknout, že úroková sazba u amerických hypoték se pohybuje na vyšší úrovni, než u úvěrů k financování bydlení a zároveň výše úvěru je omezena pouze na část odhadní ceny nemovitosti, která je v zástavě⁹.

⁶ VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6, str. 4,5,6

⁷ Kupní a odhadní cena jsou dva odlišné pojmy. Kupní cenou je cena, kterou stanoví prodávající. Tzn. jedná se o částku, za kterou je vlastník ochoten nemovitost prodat kupujícímu. Odhadní cena je hodnota nemovitosti, kterou určí kvalifikovaný odhadce s ohledem na parametry nemovitosti, lokalitu, kde se nemovitost nachází a další atributy, které při oceňování hrají roli a mají vliv na cenu.

⁸ VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6, str. 5

⁹ Tato část je zpravidla menší než u standardní hypotéky. Banky většinou půjčují maximálně do 60 – 70 % hodnoty nemovitosti.

1.1.2 Doba splatnosti a způsoby splácení

Vzhledem k tomu že hypotéka je dlouhodobý úvěr, pohybuje se doba splatnosti od 5 do 45 let¹⁰. Klient má možnost domluvit si splatnost dle svých preferencí a odhadu budoucích příjmů. S rostoucí dobou splatnosti klesá výše splátek a naopak. Doba splatnosti se obvykle pohybuje okolo 15 až 20 let, což vyplývá z požadavku bank. Ty vyžadují, aby úvěry byly spláceny v produktivním věku klientů. Volba délky doby splatnosti je určujícím faktorem nejen z pohledu velikosti splátek, ale také zaplacených úroků bance. Jak se mění výše splátek a inkasovaných úroků bankou při různé době splatnosti ukazuje následující příklad.

Ilustrativní příklad: Uvažujme hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč s úrokovou sazbou 2 % p.a., který je splácen měsíčními anuitními splátkami. Od poplatků v tuto chvíli abstrahujeme.

Tabulka č. 1 Porovnání výše splátek a zaplacených úroků v závislosti na době splatnosti

Doba splatnosti	Velikost měsíční splátky	Výše zaplacených úroků	Podíl nominálních úroků k velikosti dluhu
5	17 527,76 Kč	51 665,60 Kč	5 %
10	9 201,35 Kč	104 161,45 Kč	10 %
15	6 435,09 Kč	158 315,66 Kč	16 %
20	5 058,83 Kč	214 120,00 Kč	21 %
25	4 238,54 Kč	271 563,02 Kč	27 %
30	3 696,19 Kč	330 630,10 Kč	33 %
35	3 312,63 Kč	391 303,63 Kč	39 %
40	3 028,26 Kč	453 563,07 Kč	45 %
45	2 809,97 Kč	517 385,09 Kč	52 %

Vlastní zpracování

Tabulka č. 1 ukazuje, jak se změní velikost splátky a nominálně zaplacených úroků při různých délkách doby splatnosti. Z tabulky je patrné, že s rostoucí splatností roste i výše zaplacených úroků, ale zároveň klesá výše měsíční splátky. Jakmile překročíme 20. rok splatnosti, pokles měsíčních splátek se zmenšuje o stále menší rozdíly. Na druhé straně, s rostoucí dobou splatnosti roste výše zaplacených úroků, a to tím více,

¹⁰ Splatnost a splácení hypotečního úvěru [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

čím delší je doba splatnosti. Poslední sloupec tabulky zachycuje poměr zaplacených úroků k výši dluhu. Je evidentní, že při vyšší době splatnosti máme sice mnohem nižší splátky, ale zároveň suma nominálně zaplacených úroků činí při dané úrokové sazbě 52 % z dlužné částky v případě, že zvolíme délku splatnosti 45 let.

1.1.3 Způsoby splácení

Splácení hypotečního úvěru může mít tři formy. Banka se s klientem může dohodnout na anuitním, progresivním nebo degresivním splácení¹¹. Volbou jedné z těchto variant dochází k ovlivnění velikosti splátky v rámci doby splatnosti a její případné změny. Pro ilustraci bude u každého typu splácení přiloženo umořovací schéma, které bude zobrazovat průběh splácení.¹²

a) Anuitní splácení

Splácení úvěru anuitními splátkami znamená, že klient po celou dobu trvání úvěru platí bance pravidelné částky o stejné výši. Nedochází tedy ke změně velikosti splátek v průběhu splácení. Výhodou tohoto typu splácení je stále stejná zátěž výdajů klienta. Umožňuje tedy lepší plánování budoucích výdajů.

Tabulka č. 2 Anuitní způsob splácení

<i>Měsíc</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Stav na konci období</i>
0	-	-	-	100 000 Kč
1	8423,89 Kč	166,67 Kč	8 257,22 Kč	91 742,78 Kč
2	8423,89 Kč	152,90 Kč	8 270,98 Kč	83 471,80 Kč
3	8423,89 Kč	139,12 Kč	8 284,77 Kč	75 187,03 Kč
4	8423,89 Kč	125,31 Kč	8 298,58 Kč	66 888,46 Kč
5	8423,89 Kč	111,48 Kč	8 312,41 Kč	58 576,05 Kč
6	8423,89 Kč	97,63 Kč	8 326,26 Kč	50 249,79 Kč
7	8423,89 Kč	83,75 Kč	8 340,14 Kč	41 909,65 Kč
8	8423,89 Kč	69,85 Kč	8 354,04 Kč	33 555,62 Kč
9	8423,89 Kč	55,93 Kč	8 367,96 Kč	25 187,65 Kč
10	8423,89 Kč	41,98 Kč	8 381,91 Kč	16 805,75 Kč

¹¹ Typy hypotečních úvěrů [online]. [cit. 2017-04-17]. Dostupné z:

<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

¹² Umořovací schémata budou tvořena pro úvěr ve výši 100 000 Kč se splatností 1 rok. Splátky budou probíhat měsíčně a úroková sazba bude činit 2 % p.a. V případě progresivního a degresivního splácení bude následující splátka počítána z výše předchozí splátky. Při progresivním splácení bude výše splátky růst o 10 % a při degresivním klesat o 10 %. Od poplatků v tuto chvíli abstrahujeme.

11	8423,89 Kč	28,01 Kč	8 395,88 Kč	8 409,87 Kč
12	8423,89 Kč	14,02 Kč	8 409,87 Kč	0,00 Kč

Vlastní zpracování

b) Progresivní způsob

Pokud klient zvolí progresivní formu splácení, tak bude výše splátek v průběhu trvání úvěru narůstat. V úvěrové smlouvě by mělo být specifikováno, o jakou část se bude pravidelná splátka v každém období zvyšovat a jakým způsobem je počítána. Při progresivním splácení by měl klient brát v potaz, že rostoucí splátky budou více zatěžovat jeho výdaje. Na jednu stranu může tento způsob kopírovat rostoucí křivku produktivního věku dle teorie životního cyklu, zároveň však klient přesouvá podstatnou část úmoru do budoucnosti a tím kumuluje placené úroky.

Tabulka č. 3 Progresivní způsob splácení

<i>Měsíc</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Stav na konci období</i>
0	-	-	-	100 000,00 Kč
1	4 735,91 Kč	166,67 Kč	4 569,24 Kč	95 430,76 Kč
2	5 209,50 Kč	159,05 Kč	5 050,45 Kč	90 380,31 Kč
3	5 730,45 Kč	150,63 Kč	5 579,82 Kč	84 800,49 Kč
4	6 303,50 Kč	141,33 Kč	6 162,16 Kč	78 638,33 Kč
5	6 933,85 Kč	131,06 Kč	6 802,78 Kč	71 835,55 Kč
6	7 627,23 Kč	119,73 Kč	7 507,50 Kč	64 328,04 Kč
7	8 389,95 Kč	107,21 Kč	8 282,74 Kč	56 045,30 Kč
8	9 228,95 Kč	93,41 Kč	9 135,54 Kč	46 909,76 Kč
9	10 151,84 Kč	78,18 Kč	10 073,66 Kč	36 836,10 Kč
10	11 167,03 Kč	61,39 Kč	11 105,63 Kč	25 730,47 Kč
11	12 283,73 Kč	42,88 Kč	12 240,85 Kč	13 489,62 Kč
12	13 512,10 Kč	22,48 Kč	13 489,62 Kč	0,00 Kč

Vlastní zpracování

c) Degresivní způsob

V případě, že se klient s bankou dohodne na degressivní splácení, bude velikost splátky v průběhu splácení klesat. Klient tedy na počátku úvěru bude splácet vyšší částky, které se postupně budou snižovat. Tyto vyšší splátky tak budou na počátku splácení

úvěru více umořovat dlužnou částku, což znamená, že klientův rozpočet bude zatěžován splátkami čím dál méně.

Tabulka č. 4 Degresivní způsob splácení

<i>Měsíc</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Stav na konci období</i>
0	-	-	-	100 000,00 Kč
1	14 058,70 Kč	166,67 Kč	13 892,03 Kč	86 107,97 Kč
2	12 652,83 Kč	143,51 Kč	12 509,32 Kč	73 598,65 Kč
3	11 387,55 Kč	122,66 Kč	11 264,88 Kč	62 333,77 Kč
4	10 248,79 Kč	103,89 Kč	10 144,90 Kč	52 188,86 Kč
5	9 223,91 Kč	86,98 Kč	9 136,93 Kč	43 051,93 Kč
6	8 301,52 Kč	71,75 Kč	8 229,77 Kč	34 822,16 Kč
7	7 471,37 Kč	58,04 Kč	7 413,33 Kč	27 408,83 Kč
8	6 724,23 Kč	45,68 Kč	6 678,55 Kč	20 730,28 Kč
9	6 051,81 Kč	34,55 Kč	6 017,26 Kč	14 713,02 Kč
10	5 446,63 Kč	24,52 Kč	5 422,11 Kč	9 290,91 Kč
11	4 901,97 Kč	15,48 Kč	4 886,48 Kč	4 404,43 Kč
12	4 411,77 Kč	7,34 Kč	4 404,43 Kč	0,00 Kč

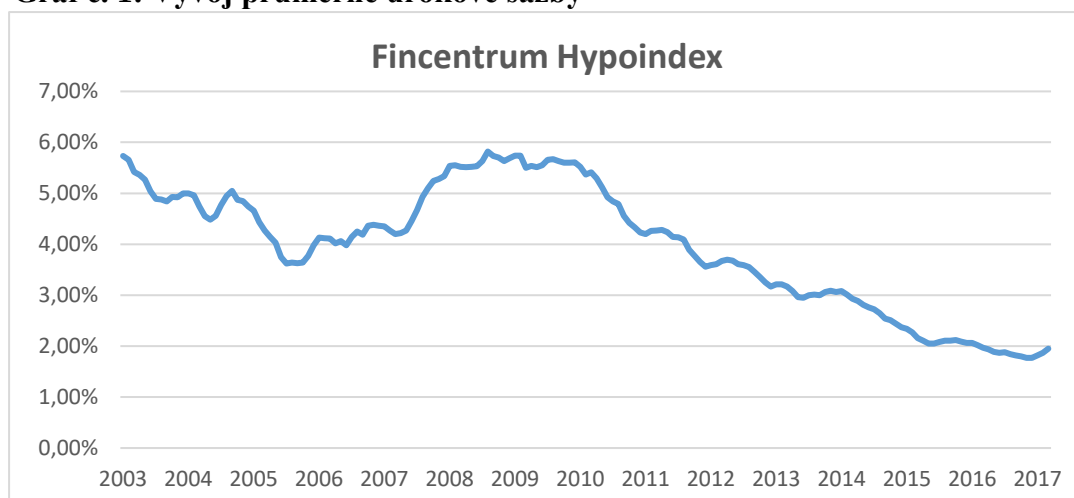
Vlastní zpracování

1.1.4 Fixace

Fixací úrokové sazby je období, které si klient s bankou předem dohodne. V průběhu tohoto období se banka zavazuje garantovat domluvenou úrokovou sazbu z úvěru a tím pádem i výši splátky (budeme-li předpokládat anuitní způsob splácení), kterou se klient zavazuje pravidelně splácet.

Jak dlouhé období je vhodné zvolit je nutné posuzovat individuálně podle situace klienta, ale i na velikosti úrokové sazby. Vývoj průměrné úrokové sazby podle Hypoindexu je zachycen na grafu č. 1.

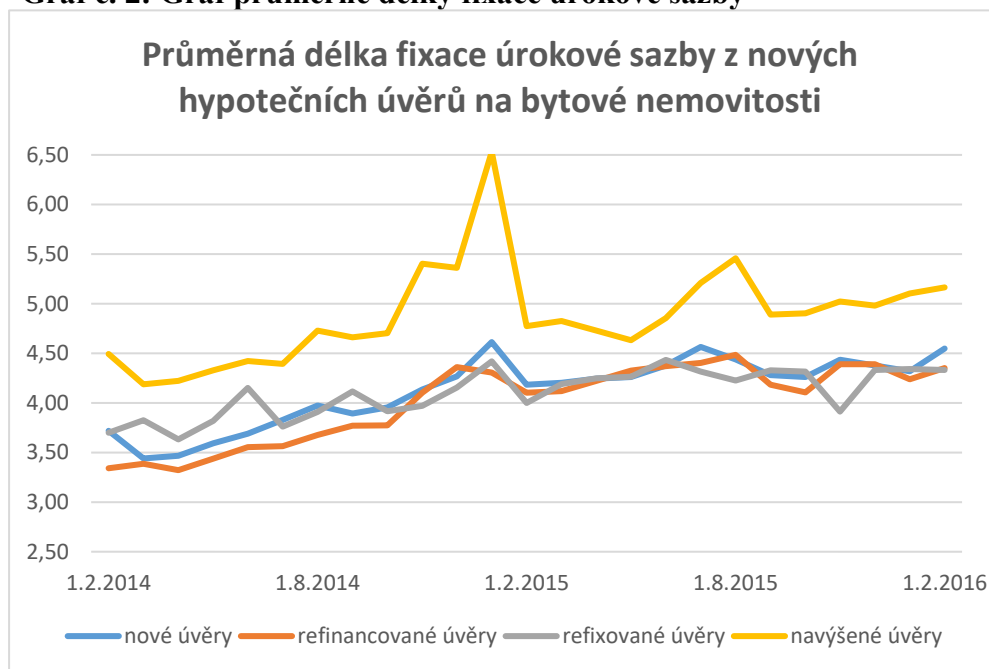
Graf č. 1: Vývoj průměrné úrokové sazby



Zdroj: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Obecně platí, že čím delší je období fixace, tím vyšší je úroková sazba. Naopak při volbě kratšího období je úroková sazba nižší a velikost splátky je pro klienta přijatelnější, jelikož tolik nezatěžuje jeho rozpočet. Při volbě kratší doby splatnosti je sice úvěr levnější, ale na druhou stranu neumožňuje klientovi dlouhodobě plánovat výdaje, protože nemá představu, jak se podmínky úvěru změní po uplynutí doby fixace. Pokud klient zafixuje úrokovou sazbu na delší dobu, je uvažování o výdajích v budoucnosti snadnější. Jistota podmínek je však vykoupena vyšší úrokovou sazbou, což klade větší nárok na příjmy klienta a jeho měsíční zatížení. V současné době banky nabízejí možnost úrokovou sazbu zafixovat na období 1 roku až 10 let.

Graf č. 2: Graf průměrné délky fixace úrokové sazby



Vlastní zpracování, Zdroj: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016_kap_2.xlsx

Na grafu č. 2 je možné vidět průměrnou délku fixace úrokových sazeb pro různé typy úvěrů. Úvěry nové, refinancované a refixované mají přibližně stejnou průměrnou dobu fixace a nedochází k výrazným výkyvům. Průměrná délka fixace u těchto úvěrů je zhruba 4,5 roku. V případě navýšených úvěrů je doba fixace v průměru o rok delší, jak ukazuje graf. Nutno podotknout, že křivka zobrazující průměrnou délku fixace úrokové sazby u navýšených úvěrů se víceméně shoduje s průběhem křivek fixace ostatních úvěrů.

1.2 Vývoj na trhu hypotečních úvěrů

V poslední době je možné pozorovat nabídky hypotečních úvěrů při nízkých úrokových sazbách. Tato situace je dána politikou České národní banky, která drží úrokové sazby na technickém minimu.¹³ Nízké úrokové sazby, kterými jsou úvěry úročeny však mají za následek zvýšenou poptávku po úvěrech, která vede ke změně několika dalších tržních proměnných. Aby bylo možné splnit cíle této práce a analyzovat dopady jednotlivých opatření, je nejprve nutné popsat situaci na trhu hypotečních úvěrů.

1.2.1 Vývoj úrokových sazeb

Česká národní banka jako subjekt regulace a dohledu kromě měnové politiky provádí i operace na volném trhu, čímž ovlivňuje i vývoj úrokových sazeb. „*Centrální banka může ovlivňovat banky a zprostředkovaně i celou ekonomiku pomocí úrokových sazeb.*“¹⁴ Úrokové sazby určují nejen cenu obchodů s centrální bankou, ale také reflektují cíle a budoucí kroky centrální banky.¹⁵ Jednou z úrokových sazeb, kterou ČNB používá při obchodech s komerčními bankami je tzv. repo sazba. Repo sazba je „*limitní sazbou, za kterou ČNB provádí repooperace s komerčními bankami.*“¹⁶ Postupné snižování 2T repo sazby a její následné ponechání na hodnotě 0,05 % p.a. lze vidět na grafu č. 3.

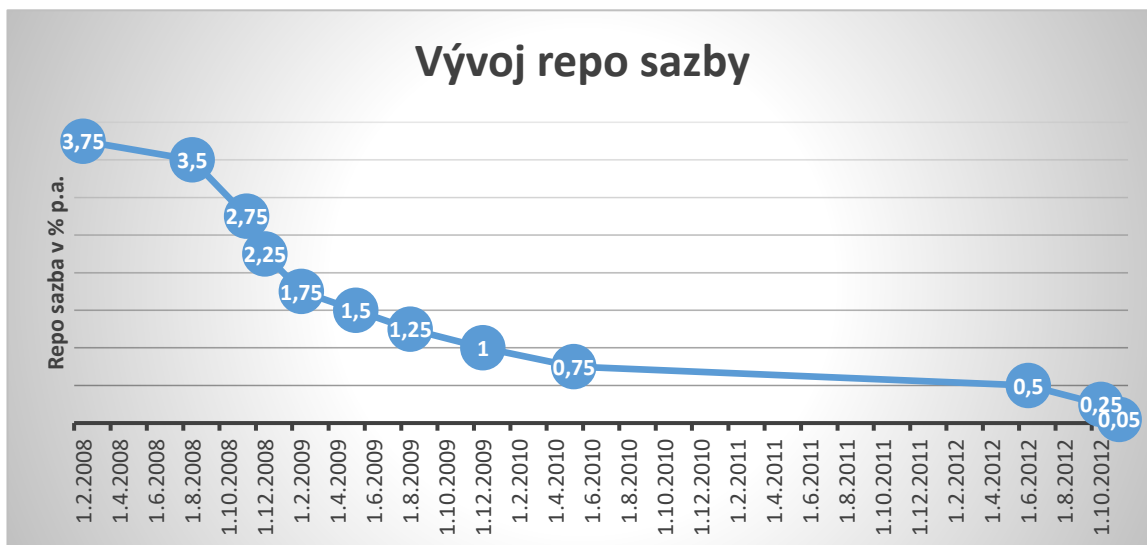
¹³ Politika nízkých úrokových sazeb odpovídá svým charakterem politice Evropské centrální banky, která také snížila úrokové míry na nulové hodnoty, depozitní úrokové sazby dokonce do záporných hodnot.

¹⁴ MEJSTŘÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7, s. 128

¹⁵ tamtéž, s. 128

¹⁶ tamtéž, s. 130

Graf č. 3: Vývoj repo sazby

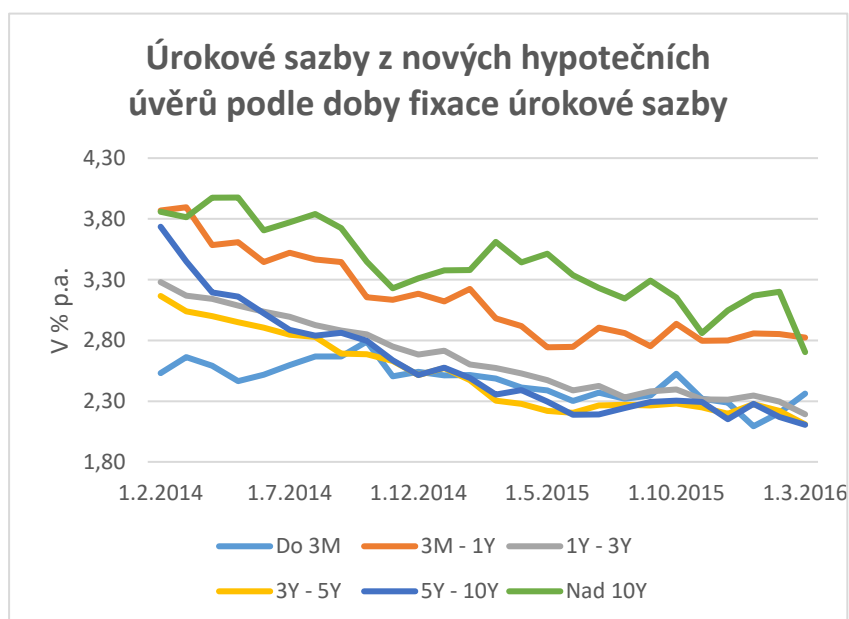


Vlastní zpracování, Zdroj: ČNB, ARAD. Dostupné z: Dostupné z:

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=108&p_strid=AEAA&p_lang=C

Důvod, proč má repo sazba vliv na úrokové sazby z vkladů i úvěrů je následující. Repo sazba je základní sazbou, kterou ČNB používá při obchodech s komerčními bankami. Vzhledem k nízké úrovni repo sazby banky při obchodech s ČNB realizují nízké výnosy, ale také náklady. Z toho důvodu obchodní banky přistoupili k snižování sazeb u úvěrů, i přes fakt, že pokles jsme mohli pozorovat s určitým zpožděním, jelikož pokles marží se ihned neprojevil. Pokud se tedy zaměříme na hypoteční úvěry a sazby, kterými jsou úročeny, můžeme pozorovat klesající trend, který ukazuje graf č. 4.

Graf č. 4: Vývoj úrokových sazeb podle délky fixace



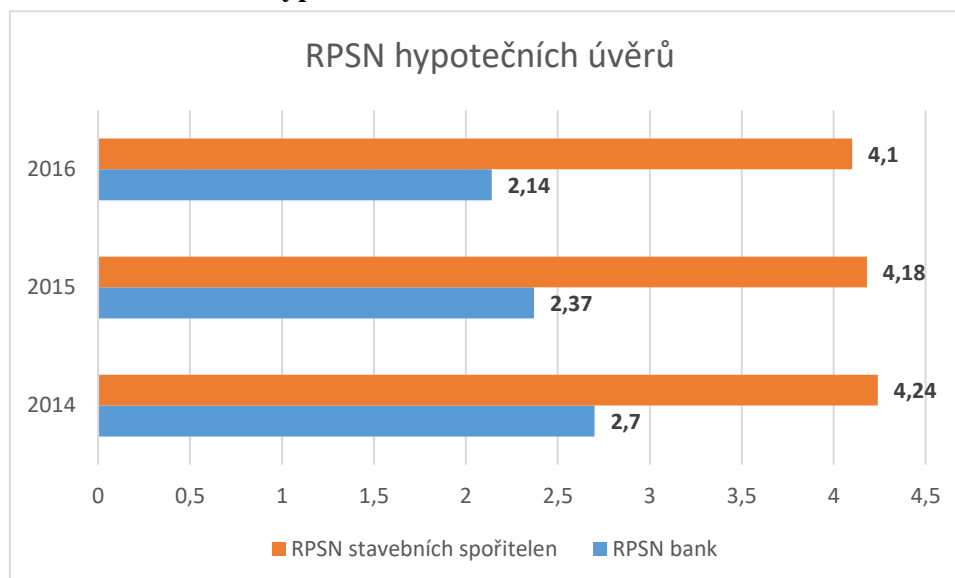
Vlastní zpracování, Zdroj: ČNB. Dostupné z:

https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy/fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016_kap_2.xlsx

Graf znázorňuje neustále klesající trend úrokových sazeb pro hypoteční úvěry podle délky fixace. Z grafu je patrné, že úrokové sazby klesají u všech délek fixace. V případě fixace do 1 roku a nad 10 let se sazby sice drží na vyšší úrovni než v případě ostatních délek fixací, ale to je dáno právě délkou fixace sazby. Při dlouhodobé fixaci banky nabízejí vyšší úrokové sazby, jelikož je v sazbě zakalkulována vyšší prémie za garanci sazby. Na druhé straně při fixaci sazby do 1 roku banky započítávají vyšší prémii z toho důvodu, aby v krátkém časovém úseku realizovali větší zisky.

Při klesajících úrokových sazbách je také důležité analyzovat RPSN¹⁷. Při výpočtu tohoto ukazatele je možné zjistit, že i když banky nabízejí nižší úrokové sazby, mohou své zisky realizovat na základě inkasovaných poplatků, které v nominální sazbě nejsou zakalkulované.

Graf č. 5: RPSN u hypotečních úvěrů



Vlastní zpracování, Zdroj: ČNB, ARAD. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=49810&p_strid=AAABD&p_lang=CS

Z grafu je vidět, že za poslední tři roky, kdy repo sazba je na technické nule a úrokové sazby klesaly, klesalo i RPSN. RPSN bank je lehce nad úrovní nominálních sazeb, ale klesající trend je patrný. RPSN stavebních spořitelů je sice na vyšších úrovních než RPSN u bank, ale také je vidět pokles. Vyšší RPSN u stavebních spořitelů je však dáno charakterem jejich úvěrů, jelikož ve fázi překlenovacího úvěru jsou placeny

¹⁷ Roční procentní sazba nákladů – sazba p.a., která reflektuje reálně zaplacené úroky včetně poplatků a dalších nákladů souvisejících s úvěrem.

pouze úroky a úvěr není splácen. Též je rozdíl způsoben i charakterem stavebního spoření, který, dle odst. 6, § 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, určuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše tři procentní body.

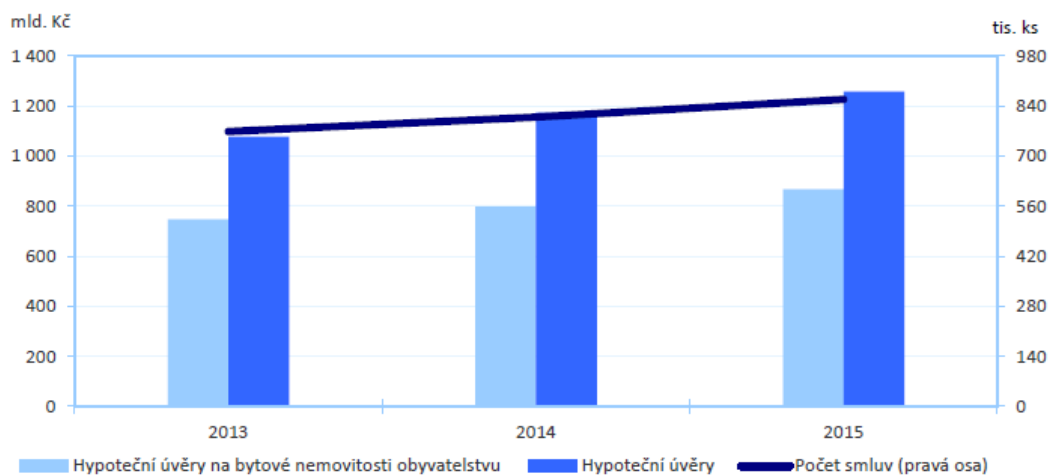
Klesající trend těchto veličin (úrokové sazby, repo sazba na nízké úrovni, nižší RPSN) však obvykle vedou ke zvýšené poptávce po úvěrech, jelikož se stávají pro klienty únosnější ve vztahu k jejich příjmům.

1.2.2 Objemy poskytnutých úvěrů

Zvýšenou poptávku po úvěrech je možné pozorovat ve vývoji objemu poskytnutých úvěrů. Na grafu č. 5 je možné zaznamenat rostoucí trend v nesplacených jistínách hypotečních úvěrů. Graf ukazuje, že došlo k nárůstu jistin na více než 1200 miliard. Kč. Lze tedy konstatovat, že růst objemu poskytnutých úvěrů je ve velké míře podpořen nízkými úrokovými sazbami. Je však nutné říci, že nízké úrokové sazby nejsou jediným faktorem, který podpořil tento enormní růst. Dalším atributem, který zapříčinil, nebo lépe řečeno podpořil růst jsou podmínky poskytování, které byly v poslední době značně uvolněny.

Graf č. 6: Vývoj objemů hypotečních úvěrů

Graf 5.7: Souhrnné ukazatele hypotečního trhu



Pramen: ČNB – ARAD

Zdroj: Ministerstvo financí. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2015 [online]. 1. 2016 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-85045-91-8, s. 32, Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2015/zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2-25123>

2. Finanční stabilita a makrobezpečnostní politika

Aby bylo možné posoudit dopady na finanční stabilitu a výskyt systémových rizik, které by měly vyplývat z již zmíněné novely zákona o České národní bance, je nejprve nutné vymezit právě pojmy finanční stabilita a systémové riziko. V této kapitole bude také popsán vztah mezi hypotečními úvěry a finanční stabilitou, resp. rizika daná charakterem hypotečních úvěrů vedoucí k vzniku systémových rizik. V návaznosti na systémová rizika zde bude rozebrán makrobezpečnostní přístup ČNB k poskytování hypotečních úvěrů a změny, které novela zákona zavádí za účelem udržení stability finančního sektoru a předcházení událostem systémového rizika.

2.1 Finanční stabilita

Jednou z povinností centrální banky, která je definována v zákoně, je péče o finanční stabilitu. ČNB „*definuje finanční stabilitu jako situaci, kdy finanční systém plní své funkce bez závažných poruch a nežádoucích důsledků pro současný i budoucí vývoj ekonomiky jako celku a zároveň vykazuje vysokou míru odolnosti vůči šokům.*“¹⁸ Jedná se tedy o stav, kdy je systém schopen ustát výskyt události systémového rizika.¹⁹ „*Systémové riziko je pravděpodobnost kolapsu finančního systému bankovního i nebankovního.*“²⁰ Týká se tedy takových hrozeb, které jsou schopny omezit funkčnost finančního systému jako celku. Riziko se mezisubjektovými vazbami přeneso na všechny subjekty na trhu, čímž ochromí jeho stabilitu a funkčnost.

Česká národní banka pravidelně analyzuje situaci na finančním trhu a výsledky sděluje ve svých zprávách o finanční stabilitě, které jsou publikovány jednou ročně. Zákon²¹ zavazuje centrální banku k pravidelné analýze a monitorování rizik, která by mohla vést k ohrožení stability finančního systému jako celku.

¹⁸ Finanční stabilita [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/

¹⁹ Financial Stability Review [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z:

<https://www.ecb.europa.eu/pub/fsr/html/index.en.html>

²⁰ MEJSTŘÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7, s. 214

²¹ Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-6>

Stabilita finančního systému může být narušena několika možnými způsoby. Nestabilita může vzniknout selháním probíhajících procesů uvnitř systému, což se může projevit kolapsem jednotlivých institucí nebo omezením finančního zprostředkování a realizací platebního styku. Finanční stabilitu je také možné narušit neočekávanými šoky. „Do této oblasti lze zařadit domácí makroekonomický vývoj, změny v hospodářské politice nebo institucionálním prostředí, případně změnu chování hlavních dlužníků a věřitelů finančních institucí.“²²

V souvislosti s udržení stability finančního systému, stanovuje ČNB pravidla v rámci svých pravomocí, za účelem posílení stability. Touto cestou Česká národní banka vytváří tzv. makrobezpečnostní politiku. Makrobezpečnostní politika centrální banky má předcházet vzniku událostí systémových rizik v různých podobách a omezovat dopady rizik, jejichž výskytu nelze předejít.

Předcházení systémovým rizikům je v zájmu nejen České národní banky. Ta musí při tvorbě bezpečnostních pravidel vycházet z ustanovení Evropské rady pro systémová rizika (European Systemic Risk Board, ESRB), „*kteřá spolu se třemi celoevropskými sektorovými dohledovými orgány (EBA, ESMA a EIOPA) tvoří Evropský systém finančního dohledu (European System of Financial Supervision, ESFS)*“.²³

V již zmíněných zprávách o finanční stabilitě, které ČNB každoročně publikuje, jsou analyzovány čtyři oblasti. „První část je nazvána **Reálná ekonomika a finanční trhy** a zabývá se vývojem makroekonomického prostředí, podniků, domácností, finančních trhů a trhu nemovitostí. Druhá kapitola s názvem **Finanční sektor** popisuje situaci v bankovním i nebankovním sektoru a hodnotí jejich odolnost na základě zátěžových testů. Třetí oblast je pojmenována **Rizika pro finanční stabilitu a makrobezpečnostní politika**. Zde ČNB popisuje svá hodnocení rizik, nástroje pro jejich potlačení a analyzuje rizika v souvislosti s vývojem regulačního prostředí.“²⁴

V poslední části jsou publikovány články, které se zabývají aktuálními tématy souvisejícími s finanční stabilitou a systémovými riziky.

²² Finanční stabilita [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/

²³ tamtéž

²⁴ Zprávy o finanční stabilitě [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/

2.2 Význam hypotečních úvěrů pro finanční stabilitu

Hypoteční úvěry jako produkt poskytovaný bankami, mohou mít za určitých situací poměrně zásadní vliv na finanční stabilitu. Velice nízké úrokové sazby zapříčinily zvýšenou poptávku po hypotečních úvěrech, což způsobilo růst cen nemovitostí. Tato situace je však nebezpečná pro vytvoření spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry s nemovitostmi spojené (tzn. úvěry, které jsou nemovitostmi zajištěné nebo úvěry k pořízení nemovitosti). Tento fakt je možné vyhodnotit jako nárůst systémového rizika pro bankovní sektor. V případě realizace rizika, které lze spatřit v poklesu cen nemovitostí, kterými jsou úvěry zajištěny, snižují hodnotu zástav pro majitele, ale i pro úvěrovou instituci. Další dopad může být růst úrokových sazeb nebo zpřísnění úvěrových podmínek. To může vést k růstu podílu nesplácených úvěrů. Na to však reagují banky zvyšováním úrokových sazeb a omezením úvěrových činností. Klienti, kteří nemají na splácení, potom řeší tuto situaci prodejem nemovitosti, jelikož růst úrokových sazeb (prémii) nominálně zvýšil jejich splátky, kterým nejsou schopni dostát. Prodej nemovitostí však dále působí na pokles jejich cen. Důsledkem toho je velké zadlužení domácností a omezení spotřeby z důvodu vysokých úrokových plateb.²⁵ „*Ve výsledku pak dochází ke snížení ekonomické aktivity, poklesu agregátní poptávky a vzniku hospodářských recesí.*“²⁶

2.3 Opatření ČNB z roku 2015

Česká národní banka již v roce 2015 ve Zprávě o finanční stabilitě za roky 2014 a 2015 upozorňovala na zrychlení růstu cen nemovitostí a na uvolnění úvěrových podmínek. V návaznosti na tato zjištění bylo za účelem omezení podmínek pro vznik spirály mezi cenami nemovitostí a hypotečními úvěry vydáno **Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.**²⁷ Toto doporučení zavedlo určité limity, jejichž účelem bylo omezit nebezpečné poskytování úvěrů zajištěných nemovitostmi. Toto opatření se týkalo

²⁵ Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. In: . 2016. Dostupné také z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNAE9HL41K>, s. 4,5

²⁶ tamtéž

²⁷ Doporučení ze dne 16. června 2015

retailových úvěrů poskytovaných obyvatelstvu, tedy fyzickým osobám, a vztahovalo se na banky, pobočky zahraničních bank a družstevní záložny.

2.3.1 Úvěrové ukazatele

Aby bylo možné dále popsat jednotlivá opatření, která z Doporučení vyplývala, je nejprve zapotřebí definovat úvěrové ukazatele. Pomocí těchto ukazatelů se ČNB snažila regulovat poskytování hypotečních úvěrů, resp. doporučovala institucím, které byly předmětem působnosti tohoto Doporučení, jaké charakteristiky by měly poskytnuté retailové úvěry mít z pohledu obezřetného poskytování.

Ukazatel loan-to-value (dále jen LTV)

LTV je ukazatel, který udává poměr mezi výší zadlužení klienta v souvislosti s retailovým úvěrem a hodnotou zastavené nemovitosti. Zadlužení klienta může být součtem úvěrů, které jsou danou nemovitostí zajištěny. Od výše zadlužení je však možné odečíst vklad stejného klienta u stejné instituce, pokud je tento vklad součástí zajištění úvěru.²⁸

Pro ilustraci, pokud hodnota nemovitosti bude 1 000 000 Kč a klient bude čerpat úvěr na koupi této nemovitosti ve výši 900 000 Kč, tak ukazatel LTV bude roven hodnotě 90 %.

Ukazatel loan-to-income (dále jen LTI)

Tento ukazatel má za úkol vyhodnotit celkovou zadluženost klienta, která souvisí se zajištěnou nemovitostí, ve vztahu k jeho příjmům. Jedná se o poměr součtu výše poskytovaného úvěru a zůstatkových hodnot úvěrů, které jsou zajištěny stejnou nemovitostí. Takto vypočtená výše závazků je dána do poměru s čistými ročními příjmy klienta. ČNB tyto příjmy definuje jako „*výše ročních příjmů po zdanění, které jsou obezřetně vyhodnoceny jako stálé na základě prokazatelně doložené příjmové historie za dostatečně dlouhé období.*“²⁹

²⁸ Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. In: . 2015, ročník 2015, částka 6. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2015/download/vestnik_2015_06_20615180.pdf

²⁹ tamtéž

Ukazatel debt-to-income (dále jen DTI)

Ukazatel DTI vyhodnocuje celkovou zadluženost klienta a porovnává ji s jeho příjmy. Do zadluženosti se započítávají veškeré závazky (kromě těch, které jsou zajištěné danou nemovitostí), tzn. do součtu jsou zahrnovány i úvěry nezajištěné nemovitostí poskytnuté danou institucí, jakož i úvěry poskytnuté jinými institucemi. Výše těchto dluhů je porovnávána s příjmy klienta, které jsou definovány v předchozím odstavci. Výhodou tohoto ukazatele je vyhodnocení výše zadlužení klienta na základě veškerých úvěrů. Je tedy možné říci, že ukazatel LTI je pouze jednou částí ukazatele DTI.³⁰

Ukazatel debt service-to-income (dále jen DSTI)

Ukazatel DSTI poměřuje celkové roční výdaje, které je nutné vynaložit v souvislosti se splácením úvěrů, s čistými ročními příjmy. Výdaje jsou počítány z veškerých závazků, které jsou zahrnovány do čitatele ukazatele LTI. Jedná se o výdaje nutné k obsluze dluhů. Tyto výdaje jsou poměřovány s čistými ročními příjmy, které jsou definovány u ukazatele LTI a DTI.³¹

2.3.2 Limity zavedené Doporučením

Jednotlivé limity pro poskytování nových retailových úvěrů jsou rozděleny do celkem šesti částí, přičemž každá s těchto oblastí řeší jinou charakteristiku úvěru.

Doporučení A – limity LTV

V této části Doporučení ČNB doporučuje institucím, aby nově poskytnuté úvěry s LTV nad 90 % činily maximálně 10 % objemu úvěrů zajištěných nemovitostí v daném čtvrtletí. Zároveň by tyto úvěry měly být poskytnuty pouze v případech, kdy daná instituce získá takové informace, ze kterých bude možné usoudit, že splacení poskytnutého úvěru je zajištěno (resp. velmi pravděpodobné).³²

Dalším stanoviskem ČNB je doporučení neposkytovat úvěry s LTV přesahující 100 % a zároveň neposkytovat souběžně nezajištěné úvěry k dofinancování nemovitosti.

³⁰ Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. In: . 2015, ročník 2015, částka 6. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2015/download/vestnik_2015_06_20615180.pdf

³¹ tamtéž

³² tamtéž

V souvislosti s určováním limitu LTV by hodnota nemovitosti měla být určena na základě odhadu znalce na základě obezřetnosti, která vyplývá z příslušných Evropských nařízení.³³

Doporučení B se zabývá procesem vyhodnocování klienta z hlediska úvěruschopnosti. ČNB doporučuje stanovit hodnoty ukazatelů LTI a DSTI, případně jiných ukazatelů, které si instituce určí samy v rámci svých interních modelů. Účelem této části Doporučení je stanovit rizikový profil klienta z pohledu jeho příjmů a vyhodnotit, zda bude schopen svůj závazek plnit i při zhoršení podmínek, tzn. při snížení jeho příjmů nebo růstu úrokových sazeb.

Doporučení C je mířeno na rozvolňování úvěrových standardů. Zde centrální banka doporučuje neposkytovat úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí na delší dobu než 30 let. Vzhledem k faktu, že klienti obvykle čerpají zároveň spotřebitelské úvěry, které zajištěny nemovitostí nejsou, doporučuje se, aby splatnost těchto nezajištěných úvěrů nepřesahovala 8 let.³⁴

Doporučení D řeší refinancování úvěrů s navýšením zůstatkové částky. V tomto procesu je doporučeno přistupovat k refinancování stejným způsobem, jako při poskytování nového úvěru. Pokud se jedná o navýšení o více než 10 % nebo 200 000 Kč, měly by instituce zjišťovat jednotlivé aspekty obezřetného poskytování včetně zjištění hodnoty nemovitosti.³⁵

Doporučení E se zabývá úvěry, které jsou sjednány prostřednictvím zprostředkovatelů. Vzhledem k odlišnému zájmu těchto osob, je doporučeno jejich činnost monitorovat, jelikož by mohla vytvářet potenciál pro přílišné rozvolňování úvěrových standardů. Dále ČNB doporučuje monitorovat vývoj kreditních rizik u úvěrů sjednaných zprostředkovateli a srovnávat ho s portfoliem ostatních úvěrů.³⁶

Doporučení F souvisí s účelovostí poskytnutých úvěrů. Centrální banka apeluje na instituce, aby obezřetně zjišťovaly účel, ke kterému bude financovaná nemovitost sloužit. Navrhuje rozdělit portfolio na úvěry poskytnuté k financování vlastního

³³ Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. In: . 2015, ročník 2015, částka 6. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2015/download/vestnik_2015_06_20615180.pdf

³⁴ tamtéž

³⁵ tamtéž

³⁶ tamtéž

bydlení a na úvěry poskytnuté k financování nemovitostí k dalšímu pronájmu, přičemž každé portfolio by mělo být monitorováno zvlášť.³⁷

2.4 Vyhodnocení dodržování Doporučení z roku 2015 a reakce ČNB na situaci na trhu

ČNB při prezentaci Zprávy o finanční stabilitě 2015/2016 sdělila zároveň informace o dodržování Doporučení z roku 2015. Při analýze jednotlivých institucí došla centrální banka k závěru, že Doporučení je většinou institucí dodržováno. I přesto centrální banka identifikovala instituce, které se při uzavírání obchodů Doporučením neřídí a poskytují hypoteční úvěry s LTV nad 100 %. Dalším faktem je, že objem úvěrů s LTV mezi 90 a 100 % přesahuje 10 % objemu obchodů v dané kategorii.³⁸

ČNB dále vyhodnotila, že vývoj poskytnutých spotřebitelských úvěrů nenasvědčuje obcházení limitů LTV a není tedy důvod se domnívat, že by instituce pro financování nemovitostí poskytovaly tyto úvěry souběžně s hypotečními úvěry. Centrální banka dle svých šetření zjistila, že jistým rizikem může být způsob oceňování nemovitostí. Podle vyhodnocení ČNB jsou zástavy mírně nadhodnocené, což lze usuzovat z tempa růstu hodnot zástav. Bylo zjištěno, že hodnota zástav rostla meziročně o 10 % (roky 2015 a 2016), přičemž hodnoty zástav rostly pomaleji než výše úvěrů, ale rychleji než ceny nemovitostí. Je tedy nutné podotknout, že k nadhodnocování zástav může účelově v některých případech docházet.³⁹ To může být dáno především účelovým jednáním klientů, kteří v dané situaci potřebují financovat nemovitost ze 100 %.

Dalším zjištěním centrální banky v oblasti poskytovaných úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí je výše poskytnutých úvěrů ve vztahu k příjmům klientů. Doporučením pro vyhodnocování rizikovosti klienta z pohledu návratnosti úvěru je využití ukazatelů loan-to-income (dále jen LTI) a debt service-to-income (dále jen

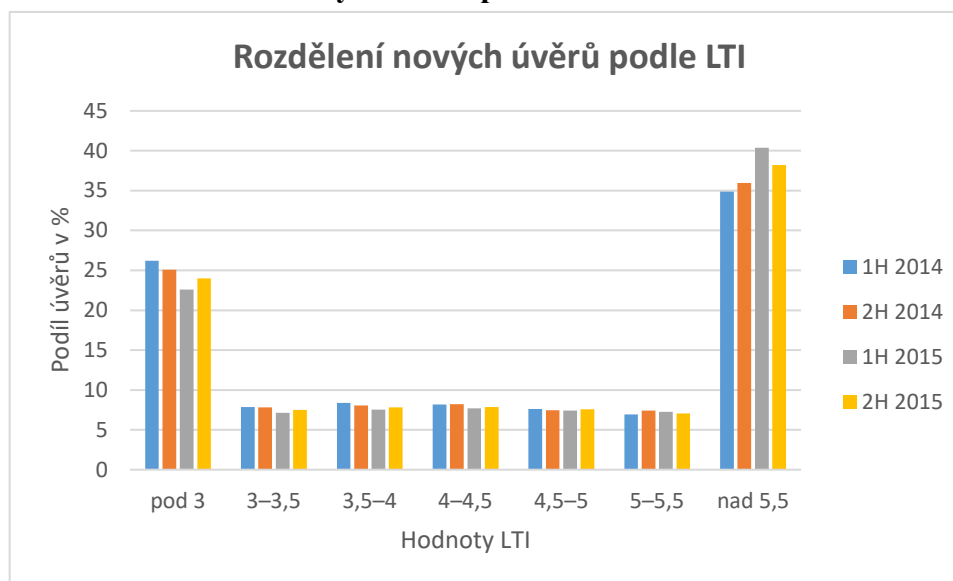
³⁷ Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. In: . 2015, ročník 2015, částka 6. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2015/download/vestnik_2015_06_20615180.pdf

³⁸ Záznám z tiskové konference České národní banky k vydání Zprávy o finanční stabilitě 2015/2016 ze dne 14. 6. 2016, Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=K2AFYOlGuU4&t=578s>

³⁹ Česká národní banka. Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016 [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-87225-64-6. s. 91, Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/index.html

DSTI). „Podle ČNB je možné za rizikové faktory považovat LTI s vyšší hodnotou než 5 a DSTI s hodnotami přesahující 40 %.“⁴⁰

Graf č. 7: Rozdělení nových úvěrů podle LTI



Vlastní zpracování, Zdroj: ČNB. Dostupné z http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016_kap_4.xlsx

Jak ukazuje graf. č. 7 úvěry s vysokými hodnotami LTI tvoří téměř 40 % úvěrů. Takovéto úvěry jsou však citlivé na úrokové šoky a představují zvýšené riziko jejich nesplacení v případě úrokového, případně jinak nepříznivého šoku. „Nižší absolutní úroveň peněžních prostředků po odečtení nákladů spojených s nemovitostí totiž nemusí těmto klientům stačit k pokrytí ostatních nezbytných nákladů, které jsou do určité míry fixní.“⁴¹

ČNB ve svém doporučení dále uvádí, že by instituce měly náklady na úvěr a příjmy vyhodnocovat s ohledem na nepříznivý vývoj úrokových sazeb a příjmů. Nepříznivý vývoj je charakterizován jako růst úrokových sazeb o 3 p.b. a pokles příjmů domácnosti o 30 %. V případě takto nepříznivého vývoje dochází v případě růstu sazeb ke zvýšení nákladů na úvěr a v případě poklesu příjmů k omezení schopnosti splácet. V souvislosti s tímto Doporučením bylo podle šetření ČNB zjištěno, že „nejvyšší podíl

⁴⁰ Česká národní banka. Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016 [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-87225-64-6. s. 92, Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/index.html

⁴¹ tamtéž

úvěrů s vysokými hodnotami LTI a zároveň i DSTI byl ve druhé polovině roku 2015 zaznamenán u úvěrů v kategorii LTV 80-90 %.“⁴²

Další rizikovou oblastí, kterou je nutné sledovat je doba splatnosti úvěru. Analýza této oblasti ukázala, že průměrná doba splatnosti byla v souladu s **Doporučením C**, tzn. nepřesáhla limit 30-ti let. I přesto byly identifikovány instituce, které toto doporučení neplnily a doba splatnosti poskytnutých úvěrů byla překročena. Dále bylo zjištěno, že refinancované úvěry představují riziko z pohledu vysokých hodnot LTV a DSTI. V souvislosti s těmito výsledky šetření byla shledána jako riziková skupina úvěrů s hodnotami LTV 80-90 %. V této skupině se koncentrují úvěry s vysokými hodnotami LTI a DSTI a zároveň hodnota zástav rostla v této skupině meziročně nejrychleji.⁴³

2.5 Doporučení 2016

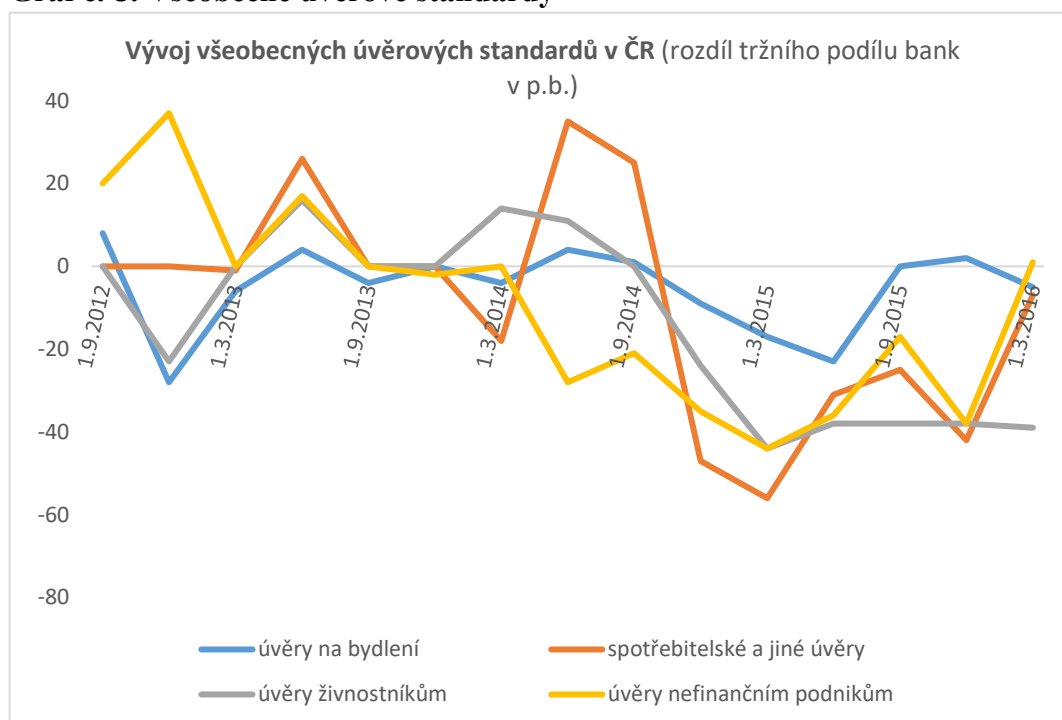
ČNB při vyhodnocení svých analýz nehodnotí danou situaci jako akutní přehřívání trhu, ale považuje úvěrové standardy za velmi uvolněné.

Jak ukazuje graf všeobecných úvěrových standardů v ČR, od roku 2012 se úvěrové podmínky postupně uvolňovaly a od roku 2014 se tempo uvolňování zvýšilo. Jak je vidět, křivka popisující vývoj standardů u úvěrů na bydlení je relativně stabilnější než například křivka spotřebitelských úvěrů, nicméně jistý propad a nestálost lze pozorovat.

⁴² Česká národní banka. Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016 [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-87225-64-6. s. 93, Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/index.html

⁴³ Tamtéž, s. 96

Graf č. 8: Všeobecné úvěrové standardy



Vlastní zpracování, Zdroj: ČNB, Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016_kap_2.xlsx

V souvislosti s vývojem těchto standardů a situací na trhu hypotečních úvěrů a nemovitostí, se ČNB rozhodla pro zpřísnění Doporučení z roku 2015 a dne 14.6. 2016 vydala nové **Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných nemovitostí.**

V návaznosti na plnění **Doporučení A** a vyhodnocení koncentrace úvěrů v jednotlivých skupinách LTV i v souvislosti s rizikovostí podle ukazatelů LTI a DSTI, se ČNB rozhodla zpřísnit a rozšířit limity LTV.

Tabulka č. 5, Nové limity LTV

Limity LTV, které doporučení zavádí		
LTV 90 – 100 %	Maximálně 10 % objemu úvěrů zajištěných nemovitostí a poskytnutých v daném čtvrtletí	Do 30.9. 2016
LTV 85 – 95 %	Maximálně 10 % objemu úvěrů zajištěných nemovitostí a poskytnutých v daném čtvrtletí	Od 1.10. 2016
LTV 80 – 90 %	Maximálně 15 % objemu úvěrů zajištěných nemovitostí a poskytnutých v daném čtvrtletí	Od 1.4. 2017

Vlastní zpracování, Zdroj: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných nemovitostí. In: . 2016, ročník 2016, částka 6. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

Jak tabulka ukazuje, došlo ke snížení hodnot LTV, tedy ke snížení výše úvěru, které instituce mohou poskytnout k hodnotě zástavy.⁴⁴ Vzhledem k umělému nadhodnocování nemovitostí, které je popsáno výše, se ČNB banka také rozhodla Doporučení zpřísnit stanovením období, od kterých by maximální limity měly být dodržovány. Co se týká objemu úvěrů v daných kategoriích podle LTV, tak ty zůstaly nezměněny, změnily se pouze hodnoty LTV. Ve třetím sloupci jsou uvedena data účinnosti dané kategorie, ale pro větší přehlednost a prezentaci maximálních hodnot LTV jsou uvedeny v tabulce níže.

⁴⁴ Resp. kolik se institucím doporučuje poskytnout vzhledem k hodnotě zástavy. Stále se jedná o doporučení, které v tuto chvíli není právně vynutitelné.

Tabulka č. 6: Maximální hodnoty LTV

MAXIMÁLNÍ HODNOTA LTV	DATUM ÚČINNOSTI
100 %	do 30.9. 2016
95 %	od 1.10. 2016
90 %	od 1.4. 2017

Vlastní zpracování, Zdroj: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných nemovitostí. In: . 2016, ročník 2016, částka 6. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

Další oblastí, kterou se centrální banka rozhodla rozšířit je Doporučení F. Oproti předchozímu stavu, kdy bylo doporučováno zvlášť evidovat úvěry čerpané k financování bydlení a úvěry k financování nemovitostí pro další pronájem, ČNB zavedla limit LTV pro případ dalšího pronájmu financovaných nemovitostí.

Institucím je doporučeno při poskytování úvěru pro financování nemovitosti k dalšímu pronájmu rizikovějším klientům z pohledu jejich příjmů⁴⁵ neposkytovat úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí s hodnotou LTV vyšší než 60 %.⁴⁶

Ostatní části Doporučení byly ponechány beze změn.

2.6 Novela zákona o ČNB

Jak již bylo popsáno v kapitole 2 a 2.1 ČNB je povinna analyzovat situaci na trhu a přispívat svými nástroji k posílení a udržení stability finančního sektoru. Kromě Doporučení z roku 2015 a 2016, která byla publikována jako nástroj pro obezřetné poskytování úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, má centrální banka několik dalších možností, kterými by mohla ovlivňovat chování institucí v oblasti poskytování těchto úvěrů⁴⁷. Použití těchto nástrojů však bylo vyhodnoceno jako nákladnější

⁴⁵ Vyšší hodnoty ukazatelů schopnosti klienta úvěr splácet. Tj. hodnoty LTI a DSTI s vysokými hodnotami.

⁴⁶ Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných nemovitostí. In: . 2016, ročník 2016, částka 6. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

⁴⁷ K těmto nástrojům řadíme sazbu proticyklické kapitálové rezervy, dodatečné požadavky na kapitálovou přiměřenost případně tvorbu kapitálové rezervy ke krytí systémového rizika.

z národohospodářského hlediska. V případě významného nárůstu objemu úvěrů nebo systémového rizika je však ČNB rozhodnuta tyto nástroje použít.⁴⁸

V poslední Zprávě o finanční stabilitě (za roky 2015 a 2016) ČNB sdělila, že bude také usilovat o uzákonění úvěrových ukazatelů. Tento záměr má dva důvody. Jedním z nich je fakt, že doporučení ESRB⁴⁹ doporučuje implementaci úvěrových ukazatelů a dalších faktorů souvisejících s poskytováním úvěrů na bydlení. Druhým důvodem je závazné dodržování standardů uvedených v zákoně. Instituce by tedy neměly možnost obcházet „nezávná“ doporučení ČNB a regulace úvěrů zajištěných nemovitostmi by byla účinnější, stejně tak vývoj ostatních proměnných, které souvisejí s těmito úvěry.

Jako vhodný způsob regulace úvěrových standardů se jevílo zakotvení těchto standardů do zákona o spotřebitelském úvěru⁵⁰, jelikož tento zákon postihuje všechny instituce (včetně stavebních spořitelny), které spotřebitelské úvěry poskytují. ČNB se však nakonec rozhodla pro zakotvení standardů do zákona o ČNB a podala návrh na změnu zákona o České národní bance.

2.6.1 Důvody novely zákona o ČNB

Důvodem pro předložení novely zákona o ČNB⁵¹ byla identifikace oblastí ve stávajícím znění zákona o ČNB, které bylo třeba zpřesnit. Cílem návrhu tohoto zákona bylo nejen zpřesnění určitých pravomocí, ale především doplnění pravomocí v návaznosti na změny v makroekonomickém a finančním prostředí. V návrhu zákona je doplněno několik nástrojů k provádění měnové a makrobezpečnostní politiky a zavedení preventivních nástrojů k předcházení systémovým rizikům. Účelem stanovení nástrojů makrobezpečnostní politiky je pravomoc ČNB stanovovat maximální limity úvěrových ukazatelů a způsoby jejich výpočtu.⁵² Tato pravomoc by

⁴⁸ Česká národní banka. Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016 [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-87225-64-6. s. 98, Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy/fs/fs_2015-2016/index.html,

⁴⁹ European systemic risk board (Evropská rada pro systémová rizika)

⁵⁰ Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

⁵¹ Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. In: . 2016. Dostupné také z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNAE9HL41K>

⁵² Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. In: . 2016. Dostupné také z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNAE9HL41K>, s. 1-4

měla napomoci ČNB v oblasti poskytování hypotečních úvěrů, což by mělo usnadnit regulaci jejich vývoje, preventivně působit proti nadměrnému předluzování domácností a růstu cen nemovitostí a celkově tedy působit proti vzniku systémovým rizikům.

Další výhodou, které by bylo novelou dosaženo, by bylo splnění doporučení ESRB⁵³. „Doporučení Evropské rady pro systémová rizika totiž přímo uvádí, že by národní legislativní normy měly obsahovat úkol omezování nárůstu systémových rizik.“⁵⁴ Je nutné podotknout, že v případě, že by návrh zákona nebyl přijat, nedošlo by k porušení práva (tzv. infringement) Evropské unie ze strany Evropské komise. Nejedná se totiž o akt, který je nutný do národní legislativy implementovat.

Návrh novely zákona obsahuje další ustanovení, která by měla zpřesňovat dikci platného znění. Některá tato ustanovení se však týkají oblasti měnové politiky. Tato práce se však zabývá oblastí finanční stability a systémových rizik vyplývajících z poskytování úvěrů, které jsou zajištěny nemovitostmi. Proto zde nebude rozebrána úprava zákona týkající se ostatních změn v zákoně, i přesto, že je navrhována.

2.6.2 Navrhované změny a jejich působnost podle dopadové zprávy (RIA)

Návrh na změnu zákona obsahuje úvěrové ukazatele **LTV, DTI a DSTI**. Stanovování horních limitů se v tuto chvíli jeví jako nejvhodnější řešení z pohledu prevence systémových rizik spojených s úvěry zajištěnými nemovitostmi. Tento přístup byl již aplikován v několika státech Evropské unie a zároveň je okruh těchto ukazatelů uveden v doporučení⁵⁵ ESRB jako vhodný nástroj pro regulaci hypotečních úvěrů. V souvislosti s aplikací těchto nástrojů bude muset ČNB vyhodnocovat dopad jejich zavedení na spotřebitele i instituce a tyto dopady zveřejnit.

⁵³ RECOMMENDATION OF THE EUROPEAN SYSTEMIC RISK BOARD of 22 December 2011 on the macro-prudential mandate of national authorities (ESRB/2011/3)

⁵⁴ ESRB/2011/3. RECOMMENDATION OF THE EUROPEAN SYSTEMIC RISK BOARD of 22 December 2011 on the macro-prudential mandate of national authorities: Recommendation B – Institutional arrangements. 2011. Dostupné také z: http://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/ESRB_Recommendation_on_National_Macroprudential_Mandates.pdf?87d545ebc9fe76b76b6c545b6bad218c

⁵⁵ RECOMMENDATION OF THE EUROPEAN SYSTEMIC RISK BOARD of 4 April 2013 on intermediate objectives and instruments of macro-prudential policy (ESRB/2013/1). Dostupné také z: http://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2013/ESRB_2013_1.en.pdf

a) Působnost institucionální

V rámci institucionální působnosti je doporučeno rozšířit působnost i na nebankovní poskytovatele úvěrů. Jedná se o jediný způsob, kterým je možné zamezit regulační arbitráži. Tato plošná působnost je náročnější na výkon dohledu, ale zamezuje obcházení pravidel a umožňuje efektivní působení makroobezřetnostních nástrojů.⁵⁶

b) Působnost klientská

Zde je nutné rozdělit klienty na fyzické osoby a podnikatele. Vzhledem k malému počtu úvěrů poskytnutých podnikatelům je doporučeno omezit se pouze na spotřebitele, tj. vynechat fyzické osoby podnikatele. Tato působnost je doporučena především z toho důvodu, že rozhodující část hypotečních úvěrů je spojena se spotřebiteli, kteří nejsou podnikateli. Kdyby došlo k nastavení limitů i pro podnikatele, mohlo by to mít nepříznivý dopad vzhledem ke způsobu vyhodnocování jejich příjmů.⁵⁷

c) Působnost produktová

V souvislosti s produktovou působností je nutné rozdělit nemovitosti na obchodní a obytné. V tuto chvíli je doporučeno stanovit limity úvěrových standardů pouze na obytné nemovitosti z důvodu jejich efektivity. Je sice pravdou, že obchodní nemovitosti, resp. vývoj jejich cen, mohou být zdrojem systémových rizik, ale předkládaná forma standardů není schopna efektivně regulovat poskytování úvěrů k jejich financování. To je dáno především možnostmi regulační arbitráže a také možnostmi dluhově financovat nemovitosti v rámci skupiny, především v oblasti výstavby nebo investic do nemovitostí.⁵⁸

Dále je nutné rozdělit úvěry na úvěry k pořízení nemovitosti a úvěry nemovitostí zajištěné. Z tohoto pohledu se doporučuje zvolit působnost na úvěry zajištěné nemovitostí, jelikož postihuje všechny úvěry spojené se zástavním právem k nemovitosti. Tímto způsobem je jednodušší stanovit poměr LTV a pokrýt veškeré nemovitosti, které se mohou stát potenciálním zdrojem systémového rizika. Jedním

⁵⁶ Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. In: . 2016. Dostupné také z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNAE9HL41K>, s. 24

⁵⁷ Tamtéž, s. 26

⁵⁸ Tamtéž, s. 27-30

z argumentů pro tento postup je fakt, že některé úvěry, které slouží k pořízení nemovitosti nemusí být nutně nemovitostí zajištěné.⁵⁹

d) Výběr úvěrových ukazatelů

V případě výběru vhodných ukazatelů přichází v úvahu následující:

- LTV
- LTI
- DTI
- DSTI individuální
- DSTI celkové

Z těchto pěti ukazatelů je doporučeno použít pouze tři. Prvním z nich je ukazatel LTV, který slouží k porovnání výše úvěru a hodnoty nemovitosti. Druhým je DTI, jelikož komplexně prezentuje vztah všech úvěrů k příjmům spotřebitele a neomezuje se pouze na jeden úvěr zajištěný nemovitostí jako LTI. Dále je doporučeno využít ukazatel DSTI celkové, které zahrnuje celkové zatížení příjmů klienta náklady ze všech jím čerpaných úvěrů. Oproti DSTI individuální tedy neposuzuje pouze náklady spojené úvěrem (popř. s úvěry) zajištěnými nemovitostí. Tento výčet je doporučen nejen z důvodu komplexnosti, ale také zavedené praxe v některých ze států eurozóny.⁶⁰

e) Aktivace horních hranic jednotlivých úvěrových ukazatelů

V případě stanovení horních limitů je doporučeno vycházet z odborných posouzení faktorů, které zakládají nárůst systémových rizik. Riziko spojené s trhem nemovitostí je funkcí vývoje cen nemovitostí a objemu a rizikovosti úvěrů. Je tedy lepší variantou stanovit horní limity podle šetření těchto proměnných.⁶¹ Není doporučeno aktivovat limity dle předem stanovených kvantitativních hodnot, jelikož nezohledňuje kvalitativní faktory a zároveň může docházet ke změně chování institucí, které dle svých očekávání mohou měnit obchodní strategii, která může mít negativní vliv na tržní prostředí.

⁵⁹Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. In: . 2016. Dostupné také z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNAE9HL41K>, s. 27-30

⁶⁰ tamtéž, s. 31-39

⁶¹ tamtéž, s. 40-41

f) Režim překročení horních hranic úvěrových ukazatelů

Je doporučeno, aby byla stanovena možnost překročení jednoho nebo více úvěrových ukazatelů, ale pouze v omezeném rozsahu. Tento rozsah je stanoven ve výši 3 % z objemu úvěrů zajištěných nemovitostí v předchozím čtvrtletí. Takový objem je shledáván jako nerizikový ve vztahu k finanční stabilitě a jeví se jako dostatečný pro takové úvěry, které nesplňují limity ukazatelů.⁶²

g) Frekvence revize horních hranic ukazatelů

ČNB by měla revidovat horní hranice minimálně jednou ročně, což souvisí mimo jiné i s pravidelnou roční prezentací zpráv o finanční stabilitě.⁶³ Vzhledem k vpředhledicímu charakteru analýz pro vyhodnocování potenciálních systémových rizik a zavedené praxi ČNB, bude revize pravděpodobně probíhat dvakrát ročně.

h) Účinnost změn v nastavení horních hranic úvěrových ukazatelů

V případě zpřísnění horních hranic jednotlivých ukazatelů je doporučeno ponechat lhůtu minimálně tři měsíce za účelem zavedení daných požadavků do IT systémů, interních metodik a řízení rizik dotčených institucí. V opačném případě, při uvolnění limitů je působnost okamžitá. Tento přístup se jeví jako vhodnější, jelikož omezuje kumulaci systémových rizik v podobě předzásobování úvěry, jako by tomu mohlo být v případě okamžité účinnosti.⁶⁴

2.6.3 Vyhodnocení návrhu novely zákona

Aplikace horních limitů úvěrových ukazatelů je považována za vhodný preventivní nástroj, který by měl v budoucnu zamezit systémovým potížím, nadměrnému zadlužování domácností v souvislosti s úvěry zajištěnými nemovitostmi. Domácnosti by byli tak méně zranitelné vůči úrokovým či příjmovým šokům, což by mělo kladný dopad i na spotřebu a celkově na hospodářský růst. Další výhodou je fakt, že v případě předcházení rizikům je zde menší prostor pro finanční krize, které by musely být financovány i z peněz daňových poplatníků. Úkolem limitů daných ukazatelů je těmto

⁶² Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. In: . 2016. Dostupné také z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNAE9HL41K>, s. 42-43

⁶³ tamtéž, s. 44

⁶⁴ tamtéž, s. 46-47

stavům předcházet i za předpokladu, že bude pro některé spotřebitele z hlediska jejich příjmů nereálné získat úvěr.

2.6.4 Rámcové fungování novely⁶⁵ zákona v oblasti úvěrových ukazatelů

Fungování úvěrových ukazatelů a jejich působnost je v návrhu novely rozděleno do paragrafů 45a, 45b a 45c. Sankce v případě nedodržení ustanovení uvedených v příslušných paragrafech potom vymezuje § 46.

Zákon zavádí pojem opatření obecné povahy, prostřednictvím kterého ČNB stanovuje hodnoty jednotlivých ukazatelů, a které je povinna zveřejnit na své úřední desce. Veškeré instituce, které jsou v působnosti daného opatření jsou povinny toto opatření dodržovat a na základě ustanovení novely zákony je dodržování tohoto opatření právně vymahatelné. V případě nedodržení opatření obecné povahy zákon stanovuje lhůty pro odstranění nedostatků včetně sankcí, které je ČNB oprávněna uvalit na instituci, která se neřídí limity a ustanoveními vydaného opatření.

⁶⁵ Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů s vyznačenými navrhovanými změnami. Dostupné také z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNAE9HL41K>

3. Dopad jednotlivých změn v poskytování úvěrů zajištěných nemovitostmi na finanční stabilitu

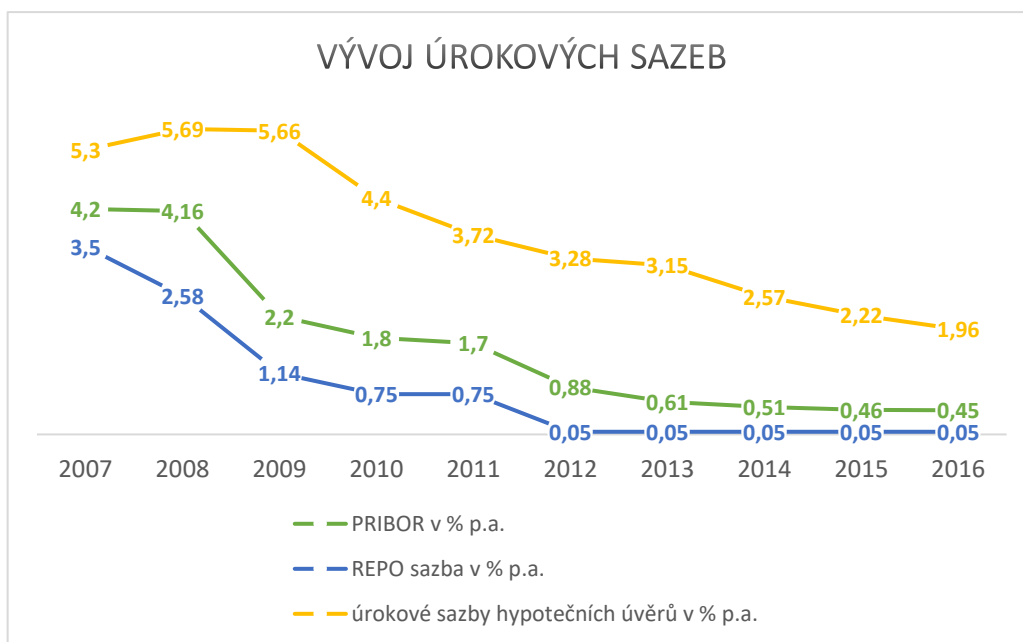
Tato kapitola je závěrečnou částí bakalářské práce a věnuje pozornost změnám, které byly popsány v předchozí kapitole. Cílem této kapitoly je nastínit budoucí vývoj některých proměnných a na základě těchto informací předpovědět, jaký dopad budou mít změny zavedené novelou zákona na finanční stabilitu českého finančního sektoru. Aby bylo možné co nejpřehledněji popsat jednotlivé proměnné a odhadnout jejich vývoj, bude tato kapitola rozčleněna do několika částí, přičemž každá tato část bude popisovat jeden z analyzovaných faktorů. Faktory, které zde budou analyzovány jsou například vývoj objemu poskytnutých úvěrů, vývoj úrokových sazeb a RPSN, výše opravných položek a úvěrů v selhání apod. Dále bude proveden odhad budoucího stavu na trhu hypotečních úvěrů a trhu nemovitostí, aby bylo možné provést začlenění odhadu vývoje ostatních proměnných právě za účelem predikce dopadu na finanční stabilitu. Na základě zjištění z analýz provedených v této kapitole bude interpretován závěr této práce, který by měl shrnout také výhody a nevýhody změn, které již nastaly a změn, které nastanou v případě schválení novely zákona, a které vejdou v účinnost.

3.1 Úrokové sazby

Úrokové sazby jsou velmi významným faktorem v oblasti poskytování úvěrů. Úroková sazba udává cenu úvěru a pro klienta je nákladem, zatímco pro banku je to výnos. I přesto, že je nutné úrokovou sazbu posuzovat včetně poplatků, které si banka účtuje a zkoumat tak RPSN, je pro většinu klientů jediným kritériem právě úroková sazba a velikost splátky (měsíčního zatížení). V této části bude provedeno srovnání vývoje úrokových sazeb hypotečních úvěrů, repo sazby, RPSN u hypotečních úvěrů a mezibankovní sazby PRIBORu.

Následující graf zobrazuje vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů ve srovnání s vývojem repo sazby a PRIBORu.

Graf č. 9: Vývoj úrokových sazeb



Vlastní zpracování, Zdroj: ČNB, ARAD. Dostupné z:

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22643&p_strid=AA&AF&p_lang=CS,

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=108&p_strid=AEAA&p_lang=CS,

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=19589&p_strid=AA&AF&p_lang=CS

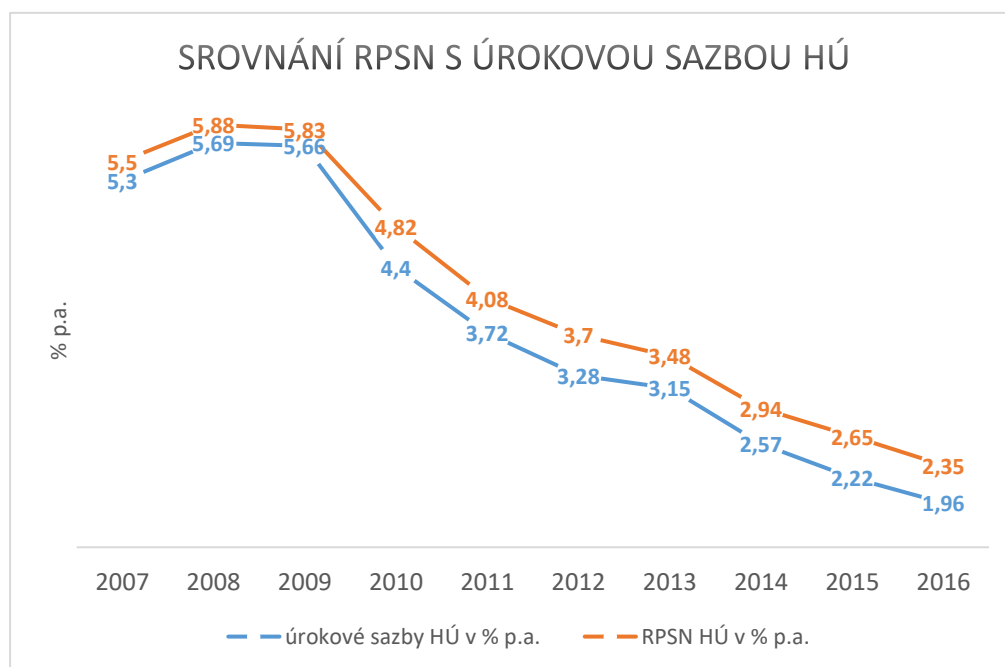
Graf ukazuje vývoj jednotlivých úrokových sazeb v čase. Jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, tak úrokové sazby nových hypotečních úvěrů mají klesající trend. Jak je vidět z křivky na grafu, od roku 2009 dochází každý rok k poklesu sazeb. Klesající trend víceméně kopíruje průběh křivek ukazujících vývoj repo sazby a mezibankovní úrokové sazby PRIBORu⁶⁶. Za poslední čtyři roky, kdy repo sazba je na technické nule a PRIBOR je také na velmi nízkých sazbách, se průměrná úroková sazba nových hypotečních úvěrů vyvíjela stále klesajícím trendem a nakonec se v roce 2016 dostala pod 2 % p.a. Důvod, proč je možné spatřit pokles sazeb, i přesto že repo sazba byla v posledních čtyřech letech konstantní, je dán tím, že PRIBOR není konstantní sazbou, ale je proměnlivý podle nabídky a poptávky na mezibankovním trhu, což má do jisté míry vliv i na chování a strategii bank v oblasti poskytování úvěrů. Dále je nutné říci, že banky se do jisté míry snaží pokles sazeb omezovat z obavy nižších zisků z inkasovaných úroků. Úrokové sazby jsou však na historických minimech, což se projevilo zvýšenou poptávkou po úvěrech. Zda úrokové sazby budou

⁶⁶ PRIBOR je úroková sazba, kterou počítá agentura Reuters. Pravidla výpočtu stanovuje ČNB. PRIBOR je taková úroková sazba, za kterou je ochotna referenční banka poskytnout depozita jiné bance na mezibankovním trhu.

dále klesat není v tuto chvíli jasné. ČNB dne 6.4. 2017 oznámila konec kursového závazku, ale jednání o úrokových sazbách zatím neproběhlo a zůstávají prozatím na stávajících hodnotách technické nuly. „Co se týká mezibankovního prostředí, ČNB očekává růst sazeb, který zveřejnila ve své prognóze.“⁶⁷

Na jakých úrovních se v budoucnu ocitnou úrokové sazby je možné také posuzovat podle vývoje RPSN. Instituce, které úvěr poskytují při nízkých sazbách, se snaží realizovat větší výnosy prostřednictvím poplatků, které klientům účtují. Výhodnost úvěru je potom nutné posoudit pomocí roční procentní sazby nákladů, která reflektuje kolik klient efektivně na nákladech za úvěr zaplatí.

Graf č. 10: Srovnání RPSN s úrokovými sazbami hypotečních úvěrů



Vlastní zpracování, Zdroj: ARAD, ČNB, Dostupné z:

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=19589&p_strid=AAAF&p_lang=CS,

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=19589&p_strid=AAAF&p_lang=CS

Vzhledem k běžné praxi účtování poplatků bankami za správu úvěrového účtu a poplatků za uzavření, se RPSN pohybuje v průměru o 0,3 % p.a. na vyšších sazbách. Kromě zmíněných poplatků existují další úhrady za úkony spojené s úvěrem, ale vzhledem k účelu prezentace RPSN je není nutné zmiňovat. Vývoj RPSN u úvěrů, které byly poskytnuty domácnostem na bydlení v podstatě kopíruje průběh úrokových

⁶⁷ Prognóza úrokových sazeb (3M PRIBOR). Česká národní banka [online]. [cit. 2017-04-17]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/#PRIBOR

sazeb v čase. Na základě této informace lze usuzovat, že v poplatkových politikách jednotlivých bank nedochází k nějakým výkyvům a příliš neovlivňují cenu úvěru účtovanými poplatky při klesajících sazbách.

3.2 Objem úvěrů

V návaznosti na vývoj úrokových sazeb, resp. nízké hodnoty, je zapotřebí vyhodnotit objem poskytnutých úvěrů. V první části této práce již bylo zmíněno a na grafech ukázáno, že objem poskytnutých úvěrů se z důvodu nízkých sazeb zvýšil. V této kapitole bude provedena ilustrace poskytnutých úvěrů a úvěrů v selhání. Úvěry v selhání jsou takové úvěry, o jejichž splacení je nutné pochybovat. Tyto úvěry je možné podle délky období po jejich splatnosti rozdělit do několika skupin. Ke srovnání skupin je pro úplnost uvedena v následující tabulce celá kategorizace pohledávek.

Tabulka č. 7: Kategorizace pohledávek

Selhání	Kategorie	Doba po splatnosti	Pravděpodobnost splacení (bez realizace zástavy)	Opravné položky dle ČNB v %
Bez selhání	Standardní	méně než 31 dnů	Bez pochybnosti	0
	Sledované	30 – 90 dní	Splacení je institucí očekáváno	1
Pohledávky v defaultu	Nestandardní	90 – 180 dní	Pravděpodobné částečné splacení	20
	Pochybné	180 – 360 dní	Celkové splacení je nepravděpodobné, ale částečné je možné	50
	Ztrátové	více než 360 dnů	Splacení je nepravděpodobné, a to celkové i částečné	100

Zdroj: MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7 s. 350, ČNB – Vyhláška 163/2014, § 88 odst. 1

Podle vyhlášky⁶⁸ č. 163/2014 jsou banky povinny tvořit opravné položky v souladu s ustanovením § 88. Požadavky tohoto ustanovení jsou uvedeny v tabulce. Jelikož výše úvěrů v selhání a opravných položek má dopad na ziskovost a stabilitu banky, je nutné je obezřetně vyhodnocovat a sledovat v souladu s vyhláškou ČNB.

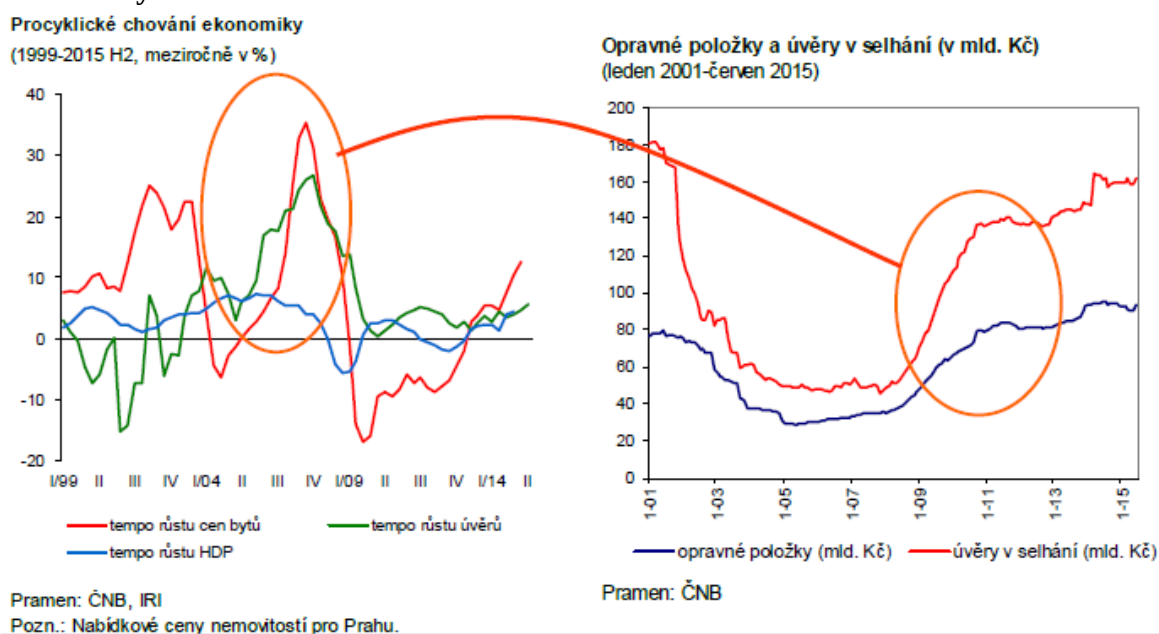
⁶⁸ VYHLÁŠKA ze dne 30. července 2014 o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry, č. 163

Jelikož stabilita dané instituce je důležitým faktorem pro stabilitu celého systému, je zapotřebí pozorovat vývoj úvěrů v selhání i opravné položky, které jsou spojeny s těmito úvěry. V případě, že daná instituce tvoří příliš opravných položek a eviduje velkou část úvěrů v selhání, je považována za „rizikovou“ z pohledu poskytování úvěrů. To je způsobeno obvykle nízkými standardy, které banka klade na klienta (dlužníka). Úvěry v selhání a tvorba opravných položek se obvykle objevují s odstupem, v tzv. horších časech, kdy klient nemá dostatečné příjmy pro splácení svého závazku, nebo dojde ke skokovému poklesu cen nemovitostí.

Právě v souvislosti s finanční stabilitou je systémové riziko spatřováno také v tvorbě opravných položek, které se v horších časech projeví, a které jsou důsledkem procyklického chování institucí, které vytvářejí vzájemně kladně korelované expozice.

Tuto situaci je možné vidět na následujících grafech.

Graf č. 11: Vývoj úvěrů v selhání a opravných položek v závislosti na chování ekonomiky



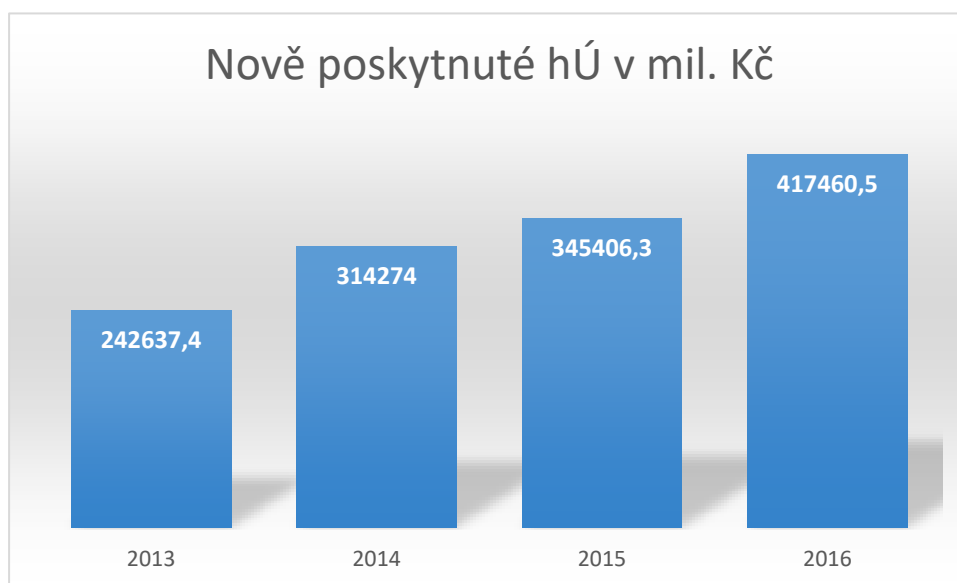
Zdroj: Makrobezpečnostní politika a její výkon v ČNB. In: Česká národní banka [online]. 2015 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/tomsik_20151021_vse.pdf

Jak je na grafu názorně vidět, kladná korelace mezi tempem poskytnutých úvěrů a tempem růstu cen nemovitostí (zde konkrétně bytů), se projevují v nárůstu úvěrů v selhání a tvorbou opravných položek při poklesu tempa růstu úvěrů a cen nemovitostí. Na tomto příkladu je patrné, že pokles cen nemovitostí, který započal

v roce 2008 a pokračoval v roce 2009 se projevil v opravných položkách až na konci roku 2009 a výše opravných položek rostla ještě i v letech 2013 až 2015. Tento případ dostatečně obhájí vpředhledící strategii ČNB v oblasti vyhodnocování systémových rizik a finanční stability.

Podíváme-li se na následující graf, zjistíme, že nově poskytnuté hypoteční úvěry za poslední čtyři roky nabývaly poměrně vysokých objemů.

Graf č. 12: Vývoj nově poskytnutých hypotečních úvěrů



Vlastní zpracování, Zdroj: ARAD, ČNB Dostupné z: http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22074&p_strid=AABBAKA&p_lang=CS

V roce 2016 byl poskytnut téměř dvojnásobek objemu z roku 2013. První větší skok však je vidět již v roce 2014 kdy bylo poskytnuto oproti předchozímu období o 72 mld. Kč více. V roce 2015 sice meziročně objem nových hypotečních úvěrů poklesl o 20,2 %⁶⁹, ale to je možné usuzovat podle statistik MF, jelikož data⁷⁰ byla čerpána z ARADu a byla publikována jako data na konci roku, nikoliv jako součet za rok. Celkově má objem nových úvěrů rostoucí trend, který je dán nejen nízkými sazbami, ale i snadnou dostupností. Rok 2016 však patří k rekordním obdobím, jelikož na nových úvěrech bylo poskytnuto téměř 418 mld. Kč.

⁶⁹ Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2015 [online]. 1. 2016 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-85045-91-8. s. 30, Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2015/zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2-25123>

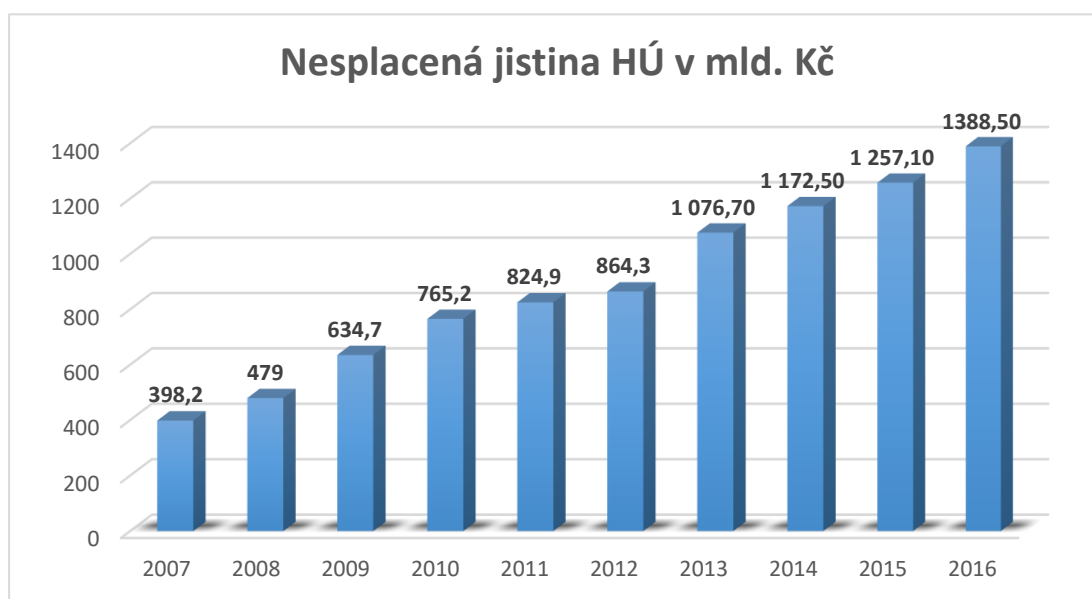
⁷⁰ Tato data však obsahují i refixované hypoteční úvěry.

Může se zdát, že vývoj za poslední čtyři roky je trochu nestálý s ohledem na meziroční nárůsty a poklesy objemů nových úvěrů, ale je nutné brát v potaz i refinancované úvěry s navýšením. Informaci o tom, jaký je ve skutečnosti objem poskytnutých úvěrů, nám poskytne objem nesplacených jistin, který sčítá všechny úvěry, které v dané kategorii ještě nejsou splaceny. Zahrnuje tedy jak nově poskytnuté hypoteční úvěry, tak úvěry, které byly poskytnuty již v minulosti a dosud nebyly splaceny a zároveň počítá i s refinancovanými úvěry ať už navýšenými, nebo pouze refinancovanými. Následující graf ukazuje výši nesplacených jistin za každý rok.

Jak je z grafu patrné, objem nesplacených jistin je rostoucí. Již každý rok můžeme zaznamenat kladnou meziroční změnu, a tím pádem větší zadlužení obyvatelstva.

Právě tento vývoj v kontextu s nízkými sazbami a cenami nemovitostí vedl ČNB k opatřením, která byla popsána ve druhé kapitole.

Graf č. 13: Vývoj nesplacených jistin hypotečních úvěrů



Vlastní zpracování, Zdroj: Zprávy o vývoji finančního trhu za roky 2008, 2010, 2012, 2015, Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu>

Jaký vývoj v oblasti poskytnutých úvěrů bude možné spatřit v následujících obdobích zatím není zcela jasné. Nejistota vývoje úrokových sazeb již byla vysvětlena v podkapitole 3.1. Je však nutné vzít v úvahu další proměnné, které s úvěry souvisí.

Jednou z proměnných jsou právě změny ve vyhodnocování úvěruschopnosti klienta a posuzování hodnoty nemovitosti. Vzhledem k tomu, že Doporučení 2016, které je v tuto chvíli platné, avšak není právně vymahatelné jeho dodržování, je velmi obtížné stanovit jeho dopad na úvěrování klientů. Budeme-li se držet předpokladu, že většina

institucí se však tímto Doporučením řídilo, můžeme předpokládat mírný pokles nově poskytnutých úvěrů.

Tento pokles by mohl být způsoben především obezřetným vyhodnocováním úvěruschopnosti klientů pomocí ukazatelů DTI a DSTI celkové. Na druhé straně však již došlo k jistému zpřísnění posouzení finanční situace klienta přijetím zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.⁷¹ Lze-li očekávat zdražení úvěrů, které by mohlo být dáno zvýšením repo sazby nebo růstem sazby PRIBOR, potom je pravděpodobné, že někteří klienti (resp. domácnosti) by nebyli považováni za dostatečně bonitní. Ať už pro případy plánovaných změn úrokových sazeb nebo úrokových šoků by jejich příjem nebyl dostatečný pro schválení jejich úvěrové žádosti. Otázkou také je, zda je možné zamezit podvodům v podobě falešných dokladů příjmů klientů. Existují totiž případy, kdy se klient se svým zaměstnavatelem domluví na vystavení dokladů s vyšším příjmem. V některých případech se bance nemusí podařit odhalit tyto podvody, zvláště pokud jsou tyto vyšší příjmy poukázány na klientův účet.

Další důvod, který by mohl vést ke zdražení hypotečních úvěrů je určování hodnoty LTV. Budou-li instituce obezřetně prostřednictvím svých odhadců vyhodnocovat hodnoty nemovitostí a poskytovat úvěry v souladu s Doporučením, potom je zde vysoká pravděpodobnost poklesu objemu poskytnutých úvěrů, jelikož domácnosti musí mít k dispozici minimálně 10% akontaci. Těchto minimálně 10 % hodnoty nemovitosti může být pro klienty poměrně velká překážka obzvláště v případě, kdy klient nemá vůbec žádné peníze pro financování nemovitosti a předpokládal, že banka bude financovat nemovitost ze 100 % její hodnoty.

V souvislosti s LTV je také potřeba zmínit poskytování spotřebitelských úvěrů a úvěrů stavebních spořitelů za účelem „dofinancování“ nemovitosti. Dosavadní statistiky prozatím velké změny v poptávce po těchto úvěrech neodhalují, ale jedná se o jednu z možností, prostřednictvím které je možné stoprocentního financování dosáhnout. I přes fakt, že Doporučení tento způsob úvěrování nedoporučuje, je možné, že některé instituce toto ustanovení dodržovat nebudou. Souběžné poskytování spotřebitelských úvěrů je sice možné do jisté míry odhalit v rámci jedné instituce, na druhou stranu v případě čerpání úvěru u jiného poskytovatele je v podstatě nezjistitelné, i přes to, že

⁷¹ *Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů* [online]. 2016 [cit. 2017-05-03]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

tento úvěr bude zanesen v registru dlužníků. Další možností pro obcházení limitu LTV je možnost stanovení hodnoty nemovitosti „neobezřetným“ způsobem.

Jelikož banka je instituce, která funguje na poskytování úvěrů, bude se také snažit limity LTV do jisté míry obejít. Toho je možné docílit nadhodnocením nemovitosti, kterou bere do zástavy a poskytne tak klientovi stoprocentní financování.

Budou-li poskytovatelé hypoték postupovat v úvěrování klientů v souladu s Doporučením, je možné očekávat přinejmenším stagnaci ve vývoji poskytnutých úvěrů, případně jejich pokles. Kombinací přísnějšího vyhodnocování příjmů, dodržováním limitů LTV a neposkytováním souběžných spotřebitelských úvěrů je možné docílit snížení poptávky po úvěrech.

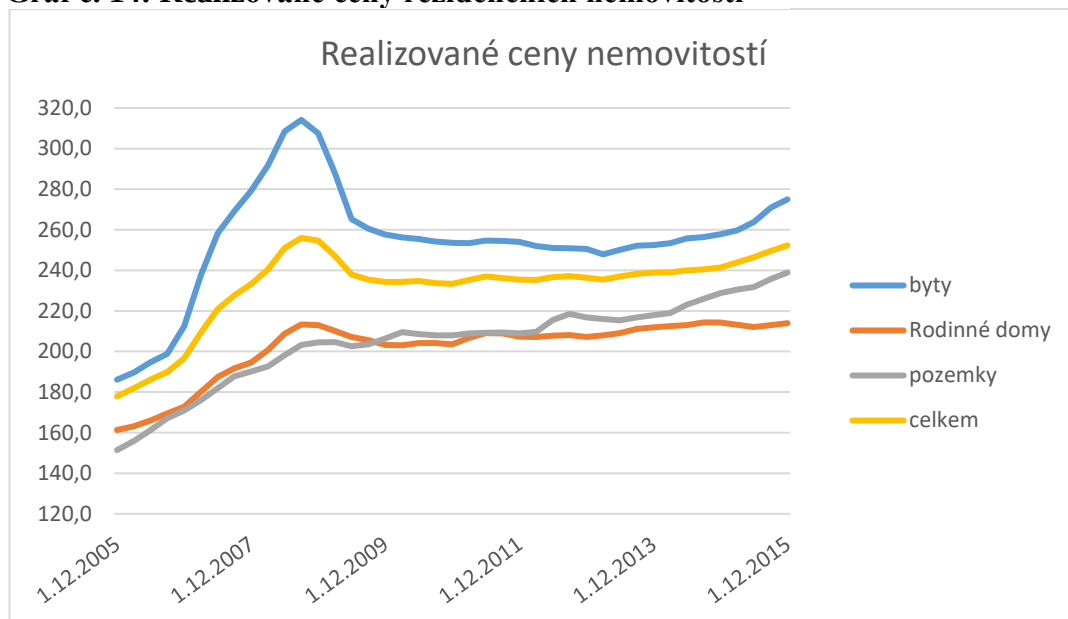
Dle mého názoru, někteří klienti nebudou mít dostatečné příjmy ke splnění bonity, nebudou mít dostatečné zdroje pro dofinancování nemovitosti a z pohledu příjmů nebude ani možné dofinancovat nemovitost jiným úvěrem. Z tohoto důvodu se domnívám, že poklesne zájem o úvěry a více úvěrových žádostí nebude schváleno, což se mimo jiné projeví i růstem úrokových sazeb těchto úvěrů. Banky totiž nebudou chtít, aby jejich zisky poklesly.

Vzhledem k tomu, že není možné říci, jak se budou instituce chovat a zda budou dodržovat Doporučení, není jednoznačný dopad možné určit. Nižší dostupnost úvěrů se však promítne i do cen nemovitostí, jejichž tempo růstu bylo poměrně vysoké.

3.3 Trh nemovitostí

Na trhu nemovitostí můžeme zaznamenat od roku 2009 mírný růst cen. Vzhledem k situaci na trhu hypotečních úvěrů se však tento růst v posledních dvou až třech letech zrychlil a dle šetření ČNB ceny nemovitostí dosáhly 80 % maximálních hodnot naměřených v roce 2008. Tento fakt sice není považován za akutní přehřívání trhu, ale ČNB ho považuje za impuls pro zavedení preventivních opatření. Záměrem je zamezit zrychlování tempa z obavy skokového poklesu.

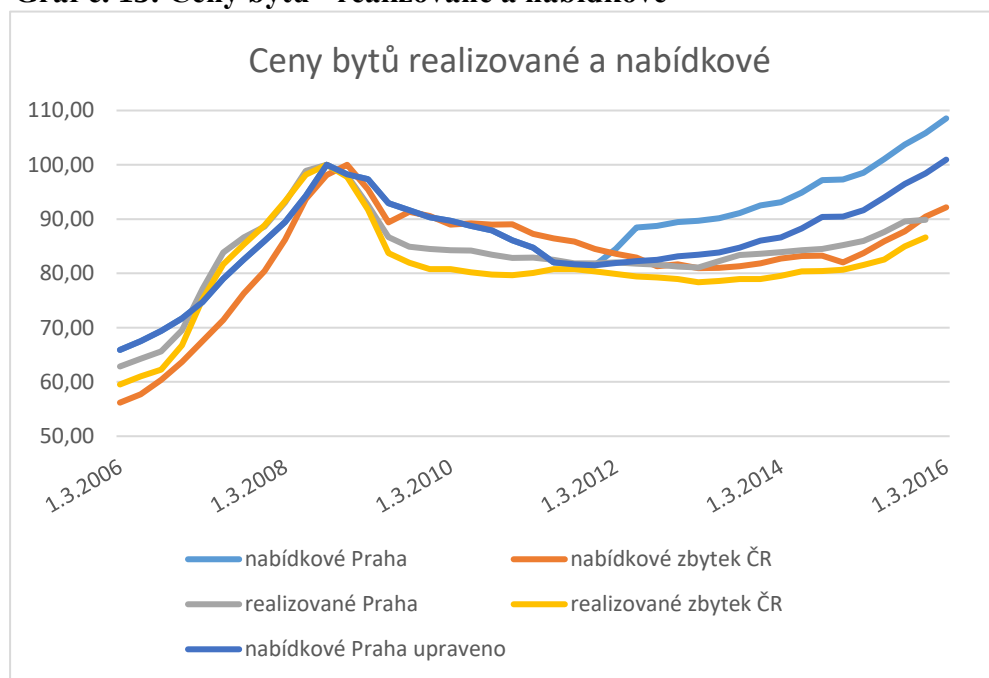
Graf č. 14: Realizované ceny rezidenčních nemovitostí



Vlastní zpracování Zdroj: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016_kap_2.xlsx

Ceny nemovitostí jsou také považovány jako mírně nadhodnocené, což dokazuje vývoj tempa růst cen a tempa růstu odhadních hodnot podle šetření ČNB. Obavy, které jsou na trhu nemovitostí spatřovány, jsou v případě výrazné změny úrokových sazeb ztráty z hypotečních úvěrů. Druhá stránka věci jsou ztráty na úvěrech poskytnutých developerům v případě nižšího než očekávaného růstu cen nemovitostí.

Graf č. 15: Ceny bytů - realizované a nabídkové



Vlastní zpracování Zdroj: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016_kap_2.xlsx

Na trhu nemovitostí je však důležité rozdělit ceny nabídkové a ceny realizované. Jak ukazuje graf, nabídkové ceny jsou na vyšších úrovních než ceny realizované. Křivka zachycující nabídkové ceny bytů v Praze je však na vyšších úrovních cen, než byla v roce 2008. realizované ceny, které byly ukázány na předchozím grafu jsou sice pod maximy z roku 2008, ale právě i ceny nabídkové byly impulsem pro zpozornění a vyhodnocení tempa růstu nabídkových cen bytů.

Pokud budeme brát v úvahu omezení, která by snížila množství poskytnutých úvěrů k pořízení nemovitosti, je možné konstatovat, že může dojít na trhu nemovitostí ke zpomalení růstu nebo stagnaci cen. Vzhledem k tomu, že není možné přesně určit důsledky dopadu Doporučení na hypoteční trh, není možné přesně říci, jaký dopad budou mít opatření na vývoj trhu nemovitostí.

Otázkou stále je, jak moc se bude lišit situace na trhu v době účinnosti novely zákona ve srovnání se stavem, který je na trhu dnes a Doporučení je stále bráno jako nevynutitelné ustanovení. Na první pohled je však evidentní, že ČNB je připravena omezovat dostupnost úvěrů, aby mohla zabránit přehřátí trhu nemovitostí. V současné chvíli jsou sice její doporučení i legislativní vymezení zavedena z preventivních důvodů, ale jak by ČNB reagovala v případě akutního přehřívání také není možné jednoznačně říci. Ze situace, která byla popsána výše je vidět reálná obava, aby nízké sazby nezpůsobily credit crunch⁷².

3.4 Odhad a vyhodnocení

Pokud se podíváme na vyhodnocení zátěžových testů, které ČNB provedla, zjistíme, že český bankovní sektor disponuje dostatečně velkým kapitálovým polštářem, který by dokázal absorbovat negativní šoky a udržel hranici kapitálové přiměřenosti vysoko nad regulační hranicí osmi procent.⁷³

V tabulce⁷⁴ č. 8 je vidět odhad některých proměnných pro pravděpodobné i nepříznivé scénáře. Tato tabulka byla publikována ve Zprávě o finanční stabilitě za roky 2015 a 2016. ČNB předpokládá tedy následující vývoj jednotlivě uvedených veličin:

⁷² V překladu úvěrové krupnutí. Stav, kdy banky poskytnou příliš mnoho úvěrů a jejich ztráty způsobené těmito úvěry jsou potom hrazeny z peněz daňových poplatníků.

⁷³ Česká národní banka. Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016 [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-87225-64-6. s. 57, Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/index.html

⁷⁴ Zdroj: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016_kap_2.xlsx

Tabulka č. 8: Vývoj klíčových proměnných ve scénářích

Vývoj klíčových proměnných v jednotlivých scénářích							
(průměrné hodnoty pro uvedené roky)							
	Skutečnost	Základní scénář		Nepříznivý scénář			
	2015	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Makroekonomický vývoj							
HDP (mzr. %)	4,3	2,3	3,4	3,5	-2,7	-3,3	-0,7
Inflace (%)	0,3	0,4	1,9	2,2	-0,6	-4,6	-0,5
Nezaměstnanost (%)	5,1	4,4	4,3	4,1	5,3	7,7	9,8
Růst nominálních mezd (%)	3,4	4,0	5,2	4,7	-1,7	-11,7	-2,9
Efektivní růst HDP eurozóny (%)	2,0	2,1	2,0	2,0	0,6	-2,0	-1,0
Růst úvěrů (%)							
Celkem	5,5	6,8	7,2	8,2	2,7	-4,1	-4,2
Podniky	5,9	7,4	7,8	8,5	3,3	-6,2	-4,8
Domácnosti	5,8	7,3	8,6	9,7	3,4	-1,8	-3,0
Míry defaultu (PD, %)							
Podniky	1,2	1,1	1,1	1,1	3,7	5,2	4,8
Úvěry na bydlení	2,2	2,0	2,0	2,2	4,4	5,1	5,8
Spotřebitelské úvěry	5,5	5,3	5,5	6,0	9,8	11,4	11,6
Ztrátovost ze selhání (LGD, %)							
Podniky	45	45	45	45	55	58	53
Úvěry na bydlení	22	22	22	22	25	39	43
Spotřebitelské úvěry	55	55	55	55	58	68	76
Trhy aktiv (%)							
3M PRIBOR	0,3	0,3	0,8	1,8	0,3	0,3	0,3
5Y výnos SD	0,1	0,0	0,7	2,2	1,6	3,3	3,5
3M EURIBOR	0,0	-0,2	-0,3	-0,2	-0,2	-0,3	-0,2
5Y EUR výnos SD	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	1,2	1,2
Změna cen rezid. nemovitostí	4,5	6,7	7,6	8,0	0,2	-13,0	-3,4
Změna cen akcií	1,0	-5,0				-30,0	
Výnosy bank							
Upravený provozní zisk (mzr. %)	-0,7	-2,0	-2,0	-1,0	-16,0	-22,6	-21,7

Zdroj: ČNB. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016_kap_3.xlsx

ČNB ve svých zátěžových testech počítá podle svých prognóz s nepatrnými změnami PRIBORu během následujících dvou let. Zároveň odhaduje zvýšení tempa růstu cen nemovitostí, který by během následujících třech let měl dosáhnout hodnoty osmi procent. Tento růst je podle odhadu ČNB doprovázen růstem úvěrů, jak domácnostem, tak nefinančním podnikům. Tento růst by se měl pohybovat v roce 2017 mezi 7,5 a 9 %, zatímco v roce 2018 by mohl dosáhnout 8 až 10 procent.

Tyto odhady by mohly být podpořeny úvahou, že nezaměstnanost bude po následující tři roky na zhruba stejné úrovni a nebude docházet k významnému nárůstu lidí bez práce. Navíc ČNB ve svém základním scénáři počítá s rostoucím tempem nominálních mezd, které by se mohlo nacházet nad úrovní 4,5 %.

Co se týká míry selhání úvěrů a jejich ztrátovost vyjádřená v LGD⁷⁵, tak je v základním scénáři prognózován stejný vývoj pro úvěry v selhání i jejich ztrátovost jako tomu bylo v roce 2015. Tzn. ztrátovost úvěrů v selhání ve výši 22 % pro úvěry poskytnuté na bydlení a pro stejnou kategorii úvěrů míra selhání (PD – probability of default) 2,2 %.

Nepříznivé scénáře slouží k testování odolnosti institucí za nepříznivých podmínek, jako jsou vysoká míra nezaměstnanosti, propad do hluboké deflace, snížení tempa růstu, resp. zvýšení tempa poklesu, poskytnutých úvěrů. Jako nepříznivá situace je dále uvažována vysoká míra defaultu v průměru okolo 5 % a ztrátovost těchto úvěrů s LGD ve výši okolo 40 %.

Je zajímavé, že ČNB počítá s růstem tempa poskytnutých úvěrů i přes změny v jejich poskytování, které měly poskytování úvěrů brzdit. Podle účelu novely zákona a vyhodnocení, která obsahovala dopadová studie, budou některé úvěrové žádosti vyhodnoceny v neprospěch klienta. To by mělo spíše reflektovat pokles poskytnutých úvěrů. Jak již bylo rozebráno v předchozích kapitolách a vyhodnocení, nejedná se pouze o jednu kategorii, kterou by klient nesplnil, ale o souběh několika požadavků, které byly podrobně popsány v kapitole, která se zabývala rozбором Doporučení i popis novely zákona.

⁷⁵ Loss given default = ztrátovost daná defaultem

Závěr

Tato práce si kladla za cíl popsat situaci na trhu hypotečních úvěrů a dále rozebrat změny v jejich poskytování, které jsou již platné, a změny, které teprve budou zavedeny, pokud novela zákona o České národní bance bude schválena a dne 1.7. 2017 nabude účinnosti.⁷⁶ Dalším úkolem bylo odhadnout, jaký dopad budou mít tyto změny na stabilitu českého finančního sektoru a jaká bude situace na trhu hypotečních úvěrů a trhu nemovitostí v době účinnosti novelizovaného zákona.

Na základě rozboru jednotlivých proměnných v předchozí kapitole byl odhadnut přibližný dopad na finanční stabilitu. Pro tento odhad byla použita data⁷⁷ a poznatky ze Zprávy o finanční stabilitě, legislativní změny a současná úprava poskytování hypotečních úvěrů a data a hodnocení hypotečního trhu ze Zprávy o vývoji finančního trhu, kterou zpracovalo Ministerstvo financí ČR.

Dle mého šetření a poznatků, které jsem v této práci provedl, jsem došel k závěru, že současné úvěrové standardy jsou velmi uvolněné a je nutné je zpřísnit. Na druhou stranu růst cen nemovitostí a jejich cenová úroveň není z pohledu systémových rizik tak akutní, aby se přistupovalo k tak razantním omezením jako je např. neposkytnutí úvěru do výše 100 % LTV. I když je v zákoně zakotvena výjimka, která toto povoluje, tak je ale natolik omezená, že běžný klient na takovou výhodu nedosáhne, jelikož objem těchto úvěrů je velmi nízký, aby bylo možné uspokojit širší okruh klientely.

Vzhledem k očekávání, že většina institucí bude obezřetně dodržovat Doporučení z roku 2016 a v době účinnosti zákona všechny tyto instituce, dojde dle mého názoru k poklesu poptávky po úvěrech na bydlení. To bude dáno především tím, že ty domácnosti, které budou z hlediska příjmů považovány za nebonitní, nedostanou úvěr a ty domácnosti, které sice příjmy budou mít dostatečné, nemovitost nepořídí z důvodu nízkých rezerv na akontaci, anebo nedostatečných příjmů pro další úvěr, kterým by dofinancovali chybějící část nemovitosti.

Dojde-li tedy k poklesu poptávky po úvěrech na bydlení, i přes fakt, že ČNB očekává jejich růst, bude mít tato situace kladný vliv na trh nemovitostí, kde se zmírní růst cen nebo tyto

⁷⁶ Vzhledem k fázi legislativního procesu nelze s jistotou říci, zda novela zákona bude schválena dle plánu. V současné chvíli (3.5. 2017) je návrh novely předložen k projednání v Poslanecké sněmovně ČR a projednávání bylo zastaveno rozpočtovým výborem.

⁷⁷ V práci byla použita data, která byla známá do 31.4. 2017.

ceny budou stagnovat. Dále se domácnosti nebudou předlužovat a budou tak stabilnější v situacích příjmových nebo úrokových šoků. Na druhou stranu bude tento stav tlačit úrokové sazby úvěrů nahoru a bude docházet ke zdražování hypotečních úvěrů, čímž se budou stávat ještě méně dostupné. Tyto důsledky pak sice přispějí ke stabilitě českého finančního systému jako celku a systémové riziko v podobě bubliny na trhu nemovitostí bude oddáleno, případně jeho pravděpodobnost vzniku bude menší.

Kroky ČNB v oblasti makroobezřetností politiky ve vztahu k hypotečním úvěrům, které jsou v tuto chvíli aktuální mají tedy pozitivní vliv na posílení stability, i přes to všechno již byly popsány i situace, kdy lze tyto standardy obejít. Důsledkem omezení poskytovaných úvěrů však bude nižší zájem o hypotéky a snížená dostupnost bydlení pro určité skupiny obyvatel. Tyto skupiny lze rozdělit na skupinu s nedostatečnými příjmy a skupinu, která nebude mít dostatečnou rezervu na akontaci.

Dle mého názoru by se jako vhodnější opatření jevílo nastavení úvěrových standardů z pohledu příjmů na takovou úroveň, která by byla dostatečná z pohledu obezřetného vyhodnocování úvěruschopnosti klienta. Tuto úvěruschopnost by bylo možné posoudit podle ukazatelů LTI, DTI a DSTI, což bylo vysvětleno v kapitole, která se úvěrovými ukazateli zabývala. Limit LTV a další požadavky na refinancované úvěry jsou příliš omezující dostupnost úvěrů. Závazné vyhodnocování příjmů by bylo podle mých poznatků dostačující, jelikož pokud klient prokáže dostatečnou a prokazatelnou výši příjmů, není důvod neposkytnout i 100% krytí hypotečním úvěrem. ČNB tedy posílí stabilitu sektoru, ale omezí úvěrování obyvatel.

Příloha č. 1 – Makrobezřetnostní politika slovenské národní banky

Regulace úvěrů na bydlení a jejich obezřetné poskytování v souvislosti vývojem jednotlivých tržních veličin, které toto poskytování ovlivňují, není v hledáčku pouze České národní banky. K určitému zpřísnění poskytování úvěrů na bydlení došlo také ve Slovensku, kde Národní banka Slovenska vydala opatření⁷⁸ pro obezřetné poskytování těchto úvěrů. NBS také přistoupila k regulaci poskytování úvěrů pomocí úvěrových ukazatelů. Ve svém doporučení stanovuje limity ukazatelů LTV, DTI (ten je nazván jako: ukazatel schopnosti splácení) a dále zavádí omezení na maximální možnou délku doby splatnosti úvěrů.

Limity LTV jsou podle dat působnosti přísnější v ČR, jelikož NBS teprve od 1. července roku 2017 požaduje po bankách poskytování úvěrů LTV max. 90 %. Zároveň také omezuje objem těchto úvěrů určitým procentem z objemu všech poskytnutých úvěrů, které jsou zajištěny nemovitostí.⁷⁹ Dále NBS požaduje důsledné posuzování příjmů klientů za účelem posouzení úvěruschopnosti velmi podobným způsobem jako stanovuje ČNB ve svém doporučení.

Celkově lze konstatovat, že regulace hypotečních úvěrů není tématem, které je předmětem debat pouze ČNB, ale také centrálních bank jiných států. To může být dáno politikou ECB, která měla dopad na ekonomiky všech členských států EU, ale i samotným vývojem jednotlivých ekonomik.

⁷⁸ Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. januára 2017

⁷⁹ Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. januára 2017 - Přejhled. In: . 2016. Dostupné také z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Makropolitika/opatrenie_prehled.pdf

Seznam použité literatury

Knižní publikace

MEJSTŘÍK, Michal, PEČENÁ, Magda, TEPLÝ, Petr. *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. 1. vyd. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

Legislativní normy

Zákon č. 172/2012 Sb., o dluhopisech, §28, odst. 4. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-172>

Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-6>

Závěrečná zpráva z hodnocení dopadů regulace k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. In: . 2016. Dostupné také z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNAE9HL41K>,

Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. In: . 2015, ročník 2015, částka 6. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2015/download/vestnik_2015_06_20615180.pdf

Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných nemovitostí. In: . 2016, ročník 2016, částka 6. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 136/2011 Sb., o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. In: . 2016. Dostupné také z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNAE9HL41K>

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

ESRB/2011/3. RECOMMENDATION OF THE EUROPEAN SYSTEMIC RISK BOARD of 22 December 2011 on the macro-prudential mandate of national authorities:

Recommendation B – Institutional arrangements. 2011. Dostupné také z: http://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/ESRB_Recommendation_on_National_Macroprudential_Mandates.pdf?87d545ebc9fe76b76b6c545b6bad218c

RECOMMENDATION OF THE EUROPEAN SYSTEMIC RISK BOARD of 4 April 2013 on intermediate objectives and instruments of macro-prudential policy (ESRB/2013/1). Dostupné také z: http://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2013/ESRB_2013_1.en.pdf

Vyhláška č. 163/2014, o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vyhlasky/vyhlaska_163_2014.pdf

Publikace České národní banky

Česká národní banka. Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016 [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-87225-64-6. s. 27, Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy/fs/fs_2015-2016/index.html

Publikace Ministerstva financí ČR

Ministerstvo financí ČR. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2015 [online]. 1. 2016 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-85045-91-8. s. 32, Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2015/zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2-25123>

Ministerstvo financí ČR. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2012 [online]. 1. 2013 [cit. 2017-04-17]. ISBN 978-80-85045-45-1. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2012/zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-rok-2012-12640>

Ministerstvo financí ČR. ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V ROCE 2010 [online]. 1. 2011 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2010/zprava-o-vyvoji-fin-trhu-v-roce-2010-6513>

Ministerstvo financí ČR. ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V ROCE 2008 [online]. 1. 2009 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2008>

Internetové zdroje

Financial Stability Review [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: <https://www.ecb.europa.eu/pub/fsr/html/index.en.html>

Finanční stabilita [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/

Makroobezřetnostní politika a její výkon v ČNB. In: Česká národní banka [online]. 2015 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/tomsik_20151021_vse.pdf

Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů [online]. 2016 [cit. 2017-05-03]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

Prognóza úrokových sazeb (3M PRIBOR). Česká národní banka [online]. [cit. 2017-04-17]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/#PRIBOR

Splatnost a splácení hypotečního úvěru [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

Typy hypotečních úvěrů [online]. [cit. 2017-04-17]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

Záznam z tiskové konference České národní banky k vydání Zprávy o finanční stabilitě 2015/2016 ze dne 14. 6. 2016, Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=K2AFYOlGuU4&t=578s>

Zprávy o finanční stabilitě [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/

Další zdroje:

ARAD – statistický systém ČNB

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 Porovnání výše splátek a zaplacených úroků v závislosti na době splatnosti.....	9
Tabulka č. 2 Anuitní způsob splácení	10
Tabulka č. 3 Progresivní způsob splácení	11
Tabulka č. 4 Degresivní způsob splácení	12
Tabulka č. 5, Nové limity LTV	28
Tabulka č. 6: Maximální hodnoty LTV	29
Tabulka č. 7: Kategorizace pohledávek	39
Tabulka č. 8: Vývoj klíčových proměnných ve scénářích.....	47

Seznam grafů

Graf č. 1: Vývoj průměrné úrokové sazby	13
Graf č. 2: Graf průměrné délky fixace úrokové sazby	13
Graf č. 3: Vývoj repo sazby.....	15
Graf č. 4: Vývoj úrokových sazeb podle délky fixace	15
Graf č. 5: RPSN u hypotečních úvěrů	16
Graf č. 6: Vývoj objemů hypotečních úvěrů.....	17
Graf č. 7: Rozdělení nových úvěrů podle LTI.....	25
Graf č. 8: Všeobecné úvěrové standardy	27
Graf č. 9: Vývoj úrokových sazeb	37
Graf č. 10: Srovnání RPSN s úrokovými sazbami hypotečních úvěrů.....	38
Graf č. 11: Vývoj úvěrů v selhání a opravných položek v závislosti na chování ekonomiky	40
Graf č. 12: Vývoj nově poskytnutých hypotečních úvěrů	41
Graf č. 13: Vývoj nesplacených jistin hypotečních úvěrů.....	42
Graf č. 14: Realizované ceny rezidenčních nemovitostí.....	45
Graf č. 15: Ceny bytů - realizované a nabídkové.....	45
Přílohy	55

Přílohy

1. Makroobezřetnostní politika slovenské národní banky
2. Umořovací schémata – typy splácení (na CD)
3. Umořovací schémata – zaplacené úroky (na CD)
4. Zpracování grafů (na CD)