

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

Fakulta financí a účetnictví

Katedra bankovníctví a pojišťovnictví

Studijní obor: Bankovníctví a pojišťovnictví

REGULACE HYPOTEČNÍHO TRHU
V ČESKÉ REPUBLICE ZE STRANY
ČNB

diplomová práce

Autor: Bc. Ivana Pavlíčková

Vedoucí práce: doc. RNDr. Jarmila Radová, Ph.D.

Rok: 2020

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Regulace hypotečního trhu v České republice ze strany ČNB“ vypracovala samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označila a uvedla v přiloženém seznamu.

V Praze dne

.....
Ivana Pavlíčková

Poděkování:

Ráda bych na tomto místě poděkovala paní doc. RNDr. Jarmile Radové, Ph.D. za vedení mé diplomové práce, za rady a návrhy, které ji doplnily. Také bych ráda poděkovala své rodině a partnerovi za podporu během studia, bez které bych nebyla tam, kde jsem.

Abstrakt:

Diplomová práce se zabývá regulací hypotečního trhu v České republice prováděnou Českou národní bankou. Hlavním cílem práce je podat ucelený pohled na vydaná doporučení ČNB a analyzovat jejich dopad na hypoteční a nemovitostní trh. V teoretické části je nejprve definován hypoteční úvěr, ukotvení v legislativě a jeho základní parametry. V druhé kapitole jsou definována obecně bankovní rizika a bankovní regulace a dále již podrobněji systémové riziko a s ním spojená makrobezpečnostní politika. Třetí kapitola se věnuje ČNB, její historii a úloze. Navazuje čtvrtá kapitola, kterou začíná praktická část, analyzující vývoj na nemovitostním a hypotečním trhu do roku 2015. Poslední kapitola rozebírá konkrétní kroky makrobezpečnostní politiky ČNB a její dopad na hypoteční trh v letech 2016 až 2019.

Klíčová slova:

hypoteční trh, hypoteční úvěr, regulace, Česká národní banka, makrobezpečnostní politika

Abstract:

The diploma thesis deals with the regulation of the mortgage market in the Czech Republic by the Czech National Bank. The main aim of the thesis is to give a comprehensive view of the CNB's recommendations and to analyze their impact on the mortgage and real estate market. In the theoretical part is first defined mortgage loan, anchoring in legislation and its basic parameters. The second chapter defines bank risks and banking regulation in general, systemic risk and macroprudential policy. The third chapter deals with the CNB, its history and role. The analytical part begins with the fourth chapter analyzing the development of the real estate and mortgage market until 2015. The last chapter analyzes the concrete steps of the CNB's macroprudential policy and its impact on the mortgage market in the years 2016 to 2019.

Key words:

mortgage market, mortgage loan, regulation, Czech National Bank, macroprudential policy

Obsah

Úvod.....	7
1 Hypoteční úvěr	9
1.1 Legislativní vymezení v České republice.....	9
1.2 Základní parametry hypotečního úvěru	10
1.2.1 Výše úvěru a ukazatel LTV	10
1.2.2 Účel úvěru	11
1.2.3 Bonita žadatele a ukazatele DTI, DSTI.....	11
1.2.4 Doba splatnosti úvěru	12
1.2.5 Úroková sazba	13
1.2.6 Fixace.....	13
1.2.7 Typ splácení.....	14
1.3 Nový zákon o spotřebitelském úvěru	15
2 Bankovní rizika a regulace finančního trhu	17
2.1 Bankovní rizika.....	17
2.2 Bankovní regulace	19
2.3 Systémové riziko a Evropská rada pro systémová rizika	20
2.4 Makroobezřetnostní politika	21
2.4.1 Fáze systémového rizika.....	21
2.4.2 Souvislost s finančním cyklem.....	22
2.4.3 Nástroje makroobezřetnostní politiky	23
3 Česká národní banka	26
3.1 Vývoj centrálního bankovníctví v Československu	26
3.2 Vznik České národní banky	27
3.3 Novela zákona o České národní bance	28
3.4 Finanční stabilita a aplikace makroobezřetnostní politiky v ČR	30
4 Vývoj hypotečního a nemovitostního trhu v ČR do roku 2015	32
4.1 Makroekonomické ukazatele a domácnosti.....	32
4.2 Nemovitostní trh	36
4.3 Hypoteční trh.....	38
4.4 Makroobezřetnostní barometr.....	40
5 Současná politika ČNB a vývoj situace na hypotečním trhu v letech 2016 až 2019 ..	42
5.1 Zprávy o finanční stabilitě a doporučení ČNB	42
5.1.1 Zátěžové testy	44
5.1.2 Šetření úvěrových podmínek bank	44
5.1.3 Finanční stabilita v letech 2014/2015	45
5.1.4 Doporučení ČNB z roku 2015	47
5.1.5 Finanční stabilita v letech 2015/2016	48
5.1.6 Doporučení ČNB z roku 2016	49
5.1.7 Finanční stabilita v letech 2016/2017	50
5.1.8 Doporučení ČNB z roku 2017	52
5.1.9 Finanční stabilita v letech 2017/2018	52
5.1.10 Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2018.....	53
5.1.11 Doporučení ČNB z roku 2018	54
5.1.12 Finanční stabilita v letech 2018/2019	55

5.1.13	Doporučení ČNB z roku 2019	61
5.2	Situace na hypotečním a nemovitostním trhu v ČR v letech 2016 až 2019	62
5.2.1	Nemovitostní trh	62
5.2.2	Hypoteční trh.....	64
5.2.3	Alternativní scénáře vývoje ekonomiky	69
	Závěr	73
	Zkratky	76
	Zdroje.....	77
	Seznam obrázků.....	81
	Seznam tabulek	81
	Seznam grafů	81

Úvod

Otázku bydlení řeší v určitou životní chvíli každý z nás. Pro ty, kteří nemají dostatek vlastních finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení, bývá často jediným možným řešením využití bankovního úvěru. Hypoteční úvěr, tedy úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, je jedním z nejstarších bankovních úvěrů. Nejčastěji je využit právě k nákupu nemovitosti za účelem bydlení či pronájmu.

Téma diplomové práce Regulace hypotečního trhu v České republice ze strany České národní banky jsem zvolila z důvodu jeho aktuálnosti, kdy v posledních čtyřech letech, 2015 až 2019, probíhala významná regulace ze strany České národní banky, a v médiích jsme mohli slyšet, že velké množství lidí znenadání nedosáhnou na hypoteční úvěr. Téma mě zajímá i z osobního hlediska, jelikož v době výběru zaměření závěrečné práce jsem nejen sama hledala vhodnou nemovitost ke koupi a s tím výhodný hypoteční úvěr, ale taktéž jsem pracovala jako asistentka v hypotečním centru v rámci finanční skupiny Komerční banky a dennodenně jsem přicházela do styku s žadateli o úvěr a jejich finanční situací.

Primárním cílem diplomové práce je podat ucelený pohled na provedené regulace hypotečního trhu Českou národní bankou (dále jen „ČNB“), které spočívaly v zavedení předběžných opatření vzhledem k dynamicky rozjetému trhu s úvěry zajištěnými rezidenční nemovitostí. Sekundárními cíli je poté analýza vývoje hypotečního trhu a finanční stability v České republice v období do roku 2015, které vedlo k regulaci ČNB a od roku 2016 do roku 2019, kdy můžeme sledovat již vývoj trhu v závislosti na vývoji regulace.

První kapitola vymezuje právní ukotvení hypotečního úvěru v legislativě České republiky a definuje hlavní parametry při poskytování úvěru – výše úvěru, ukazatel LTV, účel úvěru, bonita žadatele, splatnost úvěru, úroková sazba fixace a typ splácení. Kapitola je zakončena aktuální novelou zákona o spotřebitelském úvěru. Druhá kapitola se zabývá nejprve obecně bankovními riziky a důvody bankovní regulace. Navazuje definice

systémového rizika a vznik Evropské rady pro systémová rizika. Poslední podkapitola se věnuje makrobezřetnostní politice, odkud vychází nutnost její aplikace, souvislost s finančním cyklem a aplikace jejích nástrojů. Třetí kapitola se věnuje vývoji postavení centrální banky v Československu a následně v České republice. Popisuje cíle ČNB a připravovanou novelu zákona o ČNB. Na závěr se zabývá péčí ČNB o finanční stabilitu a vykonávání makrobezřetnostní politika. Tato kapitola uzavírá pomyslnou teoretickou část.

Následuje část praktická, kde se čtvrtá kapitola zabývá vývojem hypotečního a nemovitostního trhu do roku 2015 a sleduje důvody, které vedly ČNB k obavám z roztočení spirály mezi množstvím poskytnutých úvěrů a rostoucími cenami nemovitostí. V páté kapitole práce analyzuje současnou politiku regulací ČNB, vycházející z vývoje finanční stability, a její vliv na český hypoteční a nemovitostí trh v letech 2016 až 2019.

Mezi hlavní zdroje v teoretické části patří česká odborná literatura a v praktické části zejména Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí vydaných ČNB a také Zprávy o finanční stabilitě, ze kterých doporučení vychází.

1 Hypoteční úvěr

Tato kapitola nejprve uvádí definice hypotečního úvěru v legislativě České republiky. Následně vymezuje základní parametry žádosti o hypoteční úvěr, které bychom měli znát k pochopení problematiky hypotečního úvěru. A na závěr zmiňuje nejnovější legislativní úpravu v rámci zákona o spotřebitelském úvěru, který se nově vztahuje na hypoteční úvěr.

1.1 Legislativní vymezení v České republice

Poskytování hypotečního úvěru, tedy úvěru se zástavou nemovitosti, je v České republice běžnou záležitostí od počátku 90. let 20. století, ale do roku 1995 nebyl hypoteční úvěr ukotven v legislativě. To se změnilo až zákonem č.84/1995 Sb. o dluhopisech a dalšími souvisejícími zákony.¹

Po vstupu České republiky do Evropské Unie dne 1. května 2004 vešla v platnost novela zákona. Hypoteční úvěr je v současné době legislativně vymezen v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. v Hlavě III odst. 3 jako: *„úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“*² Odst. 4 téhož zákona doplňuje, že se nemovitost musí nacházet na území členského státu EU.

V zákoně č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru je v §2 odst. 2 spotřebitelský úvěr na bydlení definován jako: *„spotřebitelský úvěr*

a) zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci,

¹ POLOUČEK, Stanislav. Bankovníctví. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9. s. 237.

² 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online] [cit. 13.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>>.

b) účelově určený k

- 1. nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*
- 2. výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*
- 3. úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,*
- 4. změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,*
- 5. úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4,*
- nebo 6. splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 6,*

nebo c) poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření.“³

1.2 Základní parametry hypotečního úvěru

1.2.1 Výše úvěru a ukazatel LTV

Výše hypotečního úvěru není právně ošetřena, ale z definice vyplývá, že by neměla překročit hodnotu zastavované nemovitosti a také je omezena výší disponibilních zdrojů klienta.⁴ Odhad hodnoty zástavy provádí nezávislý znalec či specialista banky a z této hodnoty, pak banka určuje, kolik půjčí žadateli o úvěr. Dříve nebyly výjimkou ani hypotéky stoprocentní. Dnes už právě díky regulaci to není častým jevem. Jedná se o ukazatel LTV, čili Loan-to-value, který určuje poměr výše poskytovaného úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti.

³ 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. [cit. 13.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>>.

⁴ MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. Osobní finance. 1. vyd. Brno: ESF MU, Brno, 2010. 203 s. Osobní finance, 1. ISBN 978-80-210-5157-7. s. 19.

1.2.2 Účel úvěru

Hypoteční úvěr může být účelový či neúčelový. U neúčelového úvěru, tzv. americké hypotéky, lze peníze využít jakýmkoliv způsobem, např. na koupi automobilu či platbu školného atd. Jelikož je stále v zástavě nemovitost a pro banku je tento typ úvěru méně rizikový, je americká hypotéka výhodnějším úvěrem pro klienta nežli úvěr spotřebitelský. Pokud se jedná o hypoteční úvěr účelový, tedy klasickou hypotéku, tak banka ověřuje účel, který může být:

- a) Koupě pozemku/nemovitosti
- b) Výstavba nemovitosti
- c) Rekonstrukce nemovitosti
- d) Vyrovnání partnerů po rozvodu
- e) Konsolidace a optimalizace dříve poskytnutých úvěrů
- f) Převod členských práv a povinností, nebo splacení členského podílu v případně družstevního bytu
- g) Zisk práva nájmu bytu se státní podporou
- h) Kombinace výše zmíněných⁵

1.2.3 Bonita žadatele a ukazatele DTI, DSTI

Důležitým kritériem pro banku u žadatele o úvěr je jeho bonita, se kterou jsou spojeny příjmy a výdaje klientů. Příjmy se dokládají potřebnými dokumenty a následně ověřují podle toho, odkud plynou, zda ze zaměstnání, z podnikání, z pronájmu, z důchodu, z rodičovského příspěvku atd. Po novele č. 257/2016 Sb. Zákona o spotřebitelském úvěru se banka aktuálně zajímá i o výdaje na domácnosti jako je nájemné, daň z nemovitosti atd., dále na životní a další pojištění a případně i spořicí produkty. Do bonity žadatele se započítávají i veškeré stávající závazky jako jsou kreditní karty či kontokorenty. Po vyplnění žádosti o hypoteční úvěr banka prověří žadatele o úvěr s jeho souhlasem

⁵ PETRÁŠKOVÁ, Vladimíra a Zuzana HORVÁTHOVÁ. Vybrané kapitoly z finanční gramotnosti. 1. vyd. České Budějovice: Jihočeská univerzita, 2010, 133 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7394-233-5. s. 87-89.

v registrech, kde je k dispozici přehled všech úvěrů klienta. Do propočtu bonity se zohledňuje ještě i životní minimum.⁶

Od října roku 2018 do bonity žadatele vstupují nové ukazatele DTI a DSTI.⁷

Ukazatel **Debt to Income** (dále jen DTI) vyjadřuje poměr hodnoty úvěrů klienta k jeho čistým ročním příjmům. Ve výsledku to znamená, že pokud je doporučena limitní hranice např. 9, tak součet hodnot úvěrů klienta by neměl přesáhnout devítinásobek jeho ročním příjmů.⁸

Ukazatel **Debt Service to Income** (dále jen DSTI) vyjadřuje poměr ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení (tzv. dluhová služba) a jeho ročního čistého příjmu. Pokud je zde tedy limitní hranice např. 40 %, tak toto procento vyjadřuje maximální procentuální hodnotu všech měsíčních splátek vztahující se k čistému příjmu žadatele.⁹

1.2.4 Doba splatnosti úvěru

Doba splatnosti hypotečního úvěru se odvíjí od účelu úvěru. U financování nemovitosti k bydlení je obvyklá splatnost několik let či desetiletí. Jednotlivé hranice věku, do kdy klientovi umožní splácet úvěr, mají stanovené bankovní instituce. S dobou splatnosti úzce souvisí i výše splátky. Čím je splatnost delší, tím je částka splátky menší, ale současně roste úrok.¹⁰

⁶ BOHANESOVÁ, Eva. Finanční gramotnost. 1. vyd. Univerzita Palackého v Olomouci, 2018, 146 s. ISBN 978-80-244-5397-2. s. 58-60

⁷ Podrobnosti k limitům ukazatelů viz kapitola č. 5

⁸ DTI – Nebudu předlužený? - Česká národní banka. [online] ČNB 2019 [cit. 15.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>>.

⁹ DSTI – Zvládnou splácet? - Česká národní banka. [online]. ČNB 2019 [cit. 15.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>>.

¹⁰ HYBLEROVÁ, Šárka. Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. V Liberci: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7. s. 64.

1.2.5 Úroková sazba

Úroková sazba je jedním z určujících determinantů částky, kterou klient přeplatí na zaplacených úrocích. Dalšími je délka úvěrového obchodu a způsob úročení. Závisí na výši diskontní sazby, kterou vypisuje Česká národní banka a může s ní regulovat celkový objem nově poskytnutých úvěrů. Jednou z nejčastěji využívaných sazeb při určování úrokových sazeb je sazba 1M PRIBOR, ke které si banky připočtou odchylku a vypočítají tím tržní úrokovou míru.¹¹

Tržní úroková míra je ovlivňována současnou situací na trhu hypotečních úvěrů, tedy vlivem poptávky a nabídky a konkurence na trhu.

Úrokové sazby mohou mít podobu:

- a) Pevné úrokové sazby (fixní) – je pevně stanovena a nelze ji měnit
- b) Pohyblivé úrokové sazby (variabilní) – mění se v průběhu splácení úvěru¹²

1.2.6 Fixace

Fixace je období hypotečního úvěru, kdy máme fixní úrokovou sazbu a není možné ji měnit. Na konci období fixace bankovní instituce nabízí klientovi novou úrokovou sazbu pro následující období. Spolu se změnou úrokové sazby se mění výše splátky zároveň s výší zaplaceného úroku. Současně je možné na konci fixačního období bezplatně refinancovat hypoteční úvěr k jiné bance.¹³

¹¹ PTATSCHEKOVÁ, J. a J. DITTRICHOVÁ. Dvacet let české koruny: na pozadí vývoje obchodního bankovníctví v České republice. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4681-4. s. 48-49.

¹² Tamtéž. s. 48-49.

¹³ SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vydání. Praha: Grada publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4. s. 83.

Tabulka 1: Přehled úrokových sazeb pro srpen 2019 u jednotlivých fixací

Fixace	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
Česká spořitelna	3,89%	2,89%	2,89%	2,99%	3,19%
Raiffeisenbank	4,89%	3,05%	3,05%	3,15%	3,15%
ČSOB	3,19%	2,79%	2,79%	2,99%	3,59%
Hypoteční banka	3,19%	2,79%	2,79%	2,99%	3,59%
Komerční banka	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%
Moneta	3,07%	3,07%	3,07%	3,17%	X

Zdroj: Úrokové sazby hypoték 2019. Hypotéka - srovnání pro rok 2019 [online]. 2010 [cit. 3.08.2019]. Dostupné z: <<https://www.hypotecnispecialista.cz/urokove-sazby-hypotek/>>.

Na českém hypotečním trhu nabízí nejdelší možnou fixaci ČSOB, a to 30 let, dále je Česká spořitelna s nabídkou fixace 20 let.¹⁴ Z tabulky č. 1 vidíme, že všeobecně se úroková sazba nabízena bankovními institucemi zvyšuje s délkou fixačního období.

1.2.7 Typ splácení

Splácení hypotečního úvěru může být buď jednorázové, nebo průběžné.¹⁵

Nejrozšířenějším způsobem splácení úvěru na průběžné a pravidelné bázi je jednou měsíčně k určitému dni. Lze splácet těmito způsoby:

- Degresivně - degresivní splácení zahrnuje splátku skládající se z úmoru jistiny, která má stále stejnou výši a k tomu odpovídající úrok snižující se v čase
- Anuitně (konstantně) – Anuitní splácení se vyznačuje stále stejně velkou částkou splátky, ve které se mění poměr úmoru a úroku. Výše splátky úroku se snižuje ve vztahu k snižující se jistině a naopak úmor se zvyšuje o částku snížení úroku. Tento typ splácení je nejčastější.
- Progresivně – Progresivní splácení je postupně rostoucí, kdy se úmor, nejčastěji aritmeticky, zvyšuje a úrok klesá úměrně k jistině. Tento typ splácení se využívá u klientů, u kterých je určitý předpoklad zvýšeného příjmu v budoucnosti.¹⁶

¹⁴ Přehled fixací a úrokových sazeb na trhu hypoték - Finparáda. Finparáda [online]. [cit. 3.08.2019]. Dostupné z: <<https://www.finparada.cz/5188-Prehled-fixaci-a-sazeb-na-trhu-hypotek.aspx>>.

¹⁵ MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. Osobní finance. s. 19.

¹⁶ HYBLEROVÁ Šárka: Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. s. 65.

1.3 Nový zákon o spotřebitelském úvěru

Dne 14. července vešel v platnost zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru s účinností od 1. prosince 2016, který se nově vztahuje i na hypoteční úvěry poskytované za účelem financování bydlení. Upravuje zejména oblasti předčasného splacení, zajištění úvěru a prodlení dlužníka.¹⁷

Podmínky předčasného splacení jsou stanoveny v §117. Spotřebiteli se zaručuje právo ke splacení spotřebitelského úvěru kdykoliv v průběhu trvání úvěru. V odst. 2 je uvedeno, že věřitel má nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením úvěru kromě situací, kdy náhradu požadovat v případě předčasného splacení nesmí, které jsou zmíněny v odst. 3, kde konkrétně tyto se týkají spotřebitelských úvěrů na bydlení:

- „d) u spotřebitelského úvěru na bydlení do 3 měsíců poté, co poskytovatel spotřebiteli sdělil novou výši záůjční úrokové sazby podle § 102 odst. 3,*
- e) u spotřebitelského úvěru na bydlení v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele v postavení dlužníka ze smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení, nebo jeho manžela nebo partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení, nebo*
- f) u spotřebitelského úvěru na bydlení do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.“¹⁸*

V hlavě IV je upraven postup věřitele při prodlení spotřebitele a konkrétně v §123 výkon zástavního práva u spotřebitelského úvěru na bydlení. Zástavní věřitel nemůže zástavu zpeněžit dříve než po uplynutí 6 měsíců poté, co započítí výkonu oznámí dlužníkovi a v případě, že k oznámení dojde dříve než k jeho zápisu do veřejného seznamu či registru

¹⁷ Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online] EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 29.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>>.

¹⁸ 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. [cit. 29.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>>.

zástav, je lhůta 6 měsíců počítána od tohoto zápisu. Věřitel dále nesmí v této lhůtě dlužníkovi bránit zástavu prodat za účelem splacení spotřebitelského úvěru.¹⁹

¹⁹ 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. [cit. 29.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>>.

2 Bankovní rizika a regulace finančního trhu

Druhá kapitola pojednává o problematice bankovního sektoru. Zaměřuje se na specifická bankovní rizika a důvody pro jejich regulaci. Detailně se věnuje zejména systémovému riziku a na něj navázanou péči o finanční stabilitu. Dále popisuje vznik evropského systému regulací finančního trhu po finanční krizi v roce 2008 a institucionalizaci makrobezpečnostní politiky, kterou definuje a vysvětluje její nástroje.

2.1 Bankovní rizika

Ve finanční teorii můžeme definovat riziko např. takto: „Volatilita finanční veličiny (hodnota portfolia, zisku) okolo plánované či předpokládané hodnoty v důsledku změn řady parametrů (např. úrokových sazeb, měnových kursů, ratingu složek portfolia). Volatilitu lze chápat jako kolísání finanční veličiny vč. budoucího výnosu, případně jako standardizovaný parametr očekávaného rozpětí hodnot rizikového faktoru (tj. koeficient statistické spolehlivosti).“²⁰ Právě identifikace významných rizikových faktorů je primárním problémem řízení rizik, jejichž záměrem je jak samostatné řízení a identifikace rizik, tak i měření jejich velikosti.²¹

Mezi hlavní finanční rizika v bankovníctví řadíme riziko úvěrové, tržní, operační, likviditní a obchodní (viz tabulka č. 2).

Úvěrové riziko je riziko neschopnosti klienta dostát svým závazkům. Toto riziko zahrnuje i vypořádací riziko, kdy hrozí překážka vypořádání obchodu, např. připsání peněz na špatný účet atd., a riziko změny ratingu protistrany, které znamená vyšší rizikovost obchodu, která může vzniknout např. změnou úvěrových podmínek a tím uvést dlužníka do platební neschopnosti.

²⁰ BLAHOVÁ, Naďa. Rizika bank a jejich regulace. Jesenice: Ekopress, 2018. 283 s. ISBN 978-80-87865-47-7. s. 74.

²¹ Tamtéž. s. 74-75.

Tržní riziko je rizikem změny hodnoty portfolia, u kterého hrozí ztráta v případě poklesu tržních cen. Identifikujeme zde riziko úrokové, akciové, měnové, komoditní a další tržní rizika. Úrokové riziko je způsobeno změnou tržních úrokových sazeb, akciové změnou cen akcií, měnové změnou devizových kurzů a komoditní změnou cen různých komodit jako např. zlato, ropa atd.

Operační riziko neboli provozní riziko je možná ztráta způsobená selháním interních systémů a procesů, IT systému, lidí či vnějšími zásahy, jako jsou např. přírodní katastrofy, terorismus apod.

Likviditní riziko je riziko, kdy banka ztratí schopnost dostát svým závazkům v termínu jejich splatnosti. Riziko, že banka nebude mít dostatek hotovosti, je ovlivněno peněžním tokem na straně aktiv a pasiv. Toto riziko se zvyšuje zejména v době, kdy přichází krize a může probíhat tzv. „run na banku“, tedy situace, kdy klienti budou chtít hromadně vybrat svá depozita v bance a ta nemusí být schopna této žádosti ihned vyhovět.

Obchodní riziko zahrnuje riziko systematické, regulatorní, reputační, strategické, právní a některá další rizika. Obecně se jedná o riziko, kdy hrozí situace, že banka bude muset přizpůsobit své obchodní činnosti aktuální ekonomické situaci. Systematické riziko sleduje v rámci mikroobezřetnostního přístupu přenos určitého rizika (např. tržního či likviditního) na celý bankovní segment, jako např. v roce 2008 po pádu investiční banky Lehman Brothers v USA. Dále se jedná o regulatorní riziko, kdy hrozí, že banka v případě nových regulací bude muset pozměnit svou obchodní činnost. V případě reputačního rizika bance hrozí, že její činnost ovlivní negativně veřejné mínění, které může být způsobené např. právními spory. Strategické riziko je spojeno s obchodní strategií banky, kterou bude muset pozměnit vlivem např. příchodu nového konkurenta na trh, vlivem nových technologií či nových bankovních produktů.²²

²² ČERNOHORSKÝ, Jan a TEPLÝ, Petr. Základy financí. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3. s. 149-151.

Tabulka 2: Rozdělení finančních rizik a jejich aplikace v jednotlivých činnostech banky

	ÚVĚROVÉ RIZIKO	TRŽNÍ RIZIKO	OPERAČNÍ RIZIKO	LIKVIDITNÍ RIZIKO	OBCHODNÍ RIZIKO
Finanční rizika v bankovníctví	Riziko protistrany nesplácet závazky Vypořádací riziko Riziko změny ratingu protistrany Další úvěrová rizika	Úrokové riziko Akciové riziko Měnové riziko Komoditní riziko Další tržní rizika	Vnitřní operační rizika - lidé, procesy, systémy Vnější operační rizika - lidé, přírodní katastrofy	Riziko aktiv Riziko pasiv	Systematické riziko Regulační riziko Reputační riziko Strategické riziko Právní riziko Další rizika
Navázání rizik na činnosti banky	Úvěry Dluhopisy Finanční deriváty Měnové transakce Akcie Mezibankovní transakce Vypořádání transakcí	Dluhové instrumenty Akcie Komodity Měny	Operační efektivnost v obchodních liniích: - firemní financování - obchodování na finančních trzích - retailové bankovníctví - komerční bankovníctví - platby a vypořádání - svěřenecké služby - správa aktiv - retailové makléřství	Struktura aktiv banky Struktura závazků Řízení aktiv a pasiv	Veškeré obchodní činnosti banky

Zdroj: ČERNOHORSKÝ Jan, TEPLÝ Petr: Základy financí. s. 151.

Pro potřeby této diplomové práce je důležité rozdělení rizik z pohledu mikroekonomie a makroekonomie. Na mikroekonomické úrovni hovoříme o riziku idiosynkratickém (nesystematickém), které souvisí s konkrétními aktivy a ovlivňuje hodnotu banky jako podniku. Toto riziko je možné eliminovat diverzifikací portfolia a vhodným zajištěním. Na makroekonomické úrovni se jedná o riziko systémové, které může mít dopad na větší množství finančních institucí a tím může narušit funkčnost celého finančního systému.²³

2.2 Bankovní regulace

Při poskytování služeb finančními institucemi může dojít k selhání, a to může vést k dopadům regionálního, národního či globálního charakteru. Případná závažnější nestabilita finančního systému může vygradovat v podobě finanční krize. Pro regulaci bankovních institucí existují tři základní důvody, a to informační asymetrie, vysoká

²³ BLAHOVÁ, Naďa. Rizika bank a jejich regulace. s. 75.

zadluženost banky a systémové riziko.²⁴ Primárním cílem bankovní regulace a dohledu je minimalizace systémového rizika. Systémovým rizikem, jak už je v předchozí kapitole zmíněno, rozumíme situaci, kdy je ohrožena stabilita finančního systému jako celku a v krajním případě může dojít i k jeho kolapsu. Jedná se o případ, kdy se riziko netýká pouze jednotlivé finanční instituce, ale může být přesunuta i na celou finanční soustavu. Hlavními nástroji regulace a doзору jsou²⁵:

- a) tvorba a prosazování podmínek, pravidel a rámce činnosti bankovních institucí (bankovní regulace)
- b) ověřování dodržování pravidel a stanovování sankcí (bankovní dohled)

2.3 Systémové riziko a Evropská rada pro systémová rizika

Potenciální negativní dopad systémového rizika je dlouhodobě znám, důkladněji se jím však začaly instituce zabývat po hospodářské a finanční krizi v roce 2008. V návaznosti na události roku 2008 pověřila Evropská komise bývalého čelního představitele Mezinárodního měnového fondu Jacquesa de Larosiereho o sepsání zprávy s náměty na opětovnou stabilizaci a obnovení důvěry v nastavený finanční systém.²⁶ V úvodu zpráva analyzuje příčiny krize a důvody, které vedly k přehřátí hypotečního trhu, např. nízké úrokové sazby a přebytek likvidity. Zpráva dále obsahuje celkem 31 doporučení k zefektivnění dohledu nad finančním trhem, která obsahují jak dohled na mikro úrovni, tak i na makro úrovni. Mezi ně patří dohled nad ratingovými agenturami, vytvoření celoevropské sítě orgánů finančního dohledu (ESFS = European system of Financial Supervisors) a Evropská rada pro systémová rizika (ESRC = European Systemic Risk Council), které by předsedala Evropská centrální banka a členy rady by byli i představitelé jednotlivých členských států EU.²⁷

²⁴ MEJSTŘÍK, Michal, PEČENÁ, Magda a TEPLÝ, Petr. Bankovníctví v teorii a praxi = Banking in theory and practice. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2014. 855 s. ISBN 978-80-246-2870-7. s. 210-214.

²⁵ Tamtéž. s. 214.

²⁶ BLAHOVÁ, Naďa: Rizika bank a jejich regulace. s. 238.

²⁷ Vyšla dlouho očekávaná zpráva EK o finančním dohledu | Vláda ČR. Úvodní stránka | Vláda ČR [online]. Dostupné z: <<https://www.vlada.cz/cz/mediacentrum/aktualne/vysla-dlouho-ocekavana-zprava-ek-o-financnim-dohledu-54238/>>.

Evropská rada pro systémová rizika (European systemic risk board, dále jen ESRB)

Hlavní úkoly ESRB jsou:

- a) shromažďovat a analyzovat relevantní informace s cílem identifikovat systémová rizika,
- b) vydávat upozornění v případech, kdy systémová rizika budou považována za významná,
- c) vydávat doporučení ohledně opatření na řešení identifikovaných rizik,
- d) monitorovat následná opatření v návaznosti na upozornění a doporučení,
- e) spolupracovat s evropskými orgány dohledu a koordinovat s nimi svou činnost.²⁸

2.4 Makrobezřetnostní politika

Makrobezřetnostní politiku lze podle Mandela a Tomšíka definovat jako: „*aplikaci makrobezřetnostní regulace a dohled s cílem snížit zranitelnost finančního systému prostřednictvím omezování vzniku systémových rizik, která mohou pro systém jako celek vytvářet jednotlivé finanční instituce nebo jejich vzájemné vazby*“.²⁹ Jedná se o preventivní politiku, která vychází z analýz systémového rizika.

2.4.1 Fáze systémového rizika

K výkonu makrobezřetnostní politiky je třeba rozpoznat dvě fáze systémového rizika:

- a) *Fáze akumulace systémového rizika* – Tuto fázi je složité identifikovat, jelikož povětšinou probíhá v dobách ekonomického růstu, kdy se domácnosti a firmy zadlužují, jelikož roste nabídka úvěrů a nejsou k jejich získání velké překážky, je nízká nezaměstnanost a dochází k přecenění odhadu vlastní úvěrové zátěže. Ceny aktiv rostou a je zde vyšší riziko vzniku cenových bublin. Tato situace, kdy se tržní

²⁸ Evropský systém finančního dohledu. [online]. Dostupné z: <<https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/esfs/html/index.cs.html>>.

²⁹ MANDEL, Martin a TOMŠÍK, Vladimír. Monetární ekonomie v období konvergence a krize. V nakladatelství Management Press vydání 1. Praha: Management Press, 2018. 424 s. ISBN 978-80-7261-545-2. s. 336.

ceny výrazně odchyľují od vnitřní hodnoty aktiva a hrozí jejich strmý pokles, je typická především pro nemovitostní trh. Tato fáze je riziková z důvodu ukazatelů, které nemusí vykazovat nebezpečí pro finanční stabilitu a ekonomické subjekty jsou nepřiměřeně optimističtí. V tento moment je důležitý výkon makroobezřetnostní politiky formou zátěžových testů pro ověření míru odolnosti bank, pojišťoven, ale i domácností v případě zhoršení úvěrových podmínek.

- b) *Fáze materializace systémového rizika* – Fáze materializace se vyznačuje omezením nabídky úvěrů, zpřísněním úvěrových podmínek a v krajním případě může dojít i k úplnému zastavení poskytování nových úvěrů, tzv. credit crunch. Přesah materializace systémového rizika do reálné ekonomiky můžeme pozorovat zvýšením míry nezaměstnanosti, poklesem produktu či zvýšením zadluženosti domácností.³⁰

2.4.2 Souvislost s finančním cyklem

Zaměření na sledování finančního cyklu, stejně jako systémového rizika, nebylo v minulosti běžné, více se sledoval cyklus hospodářský. Změna nastala až po finanční krizi v roce 2008. Finanční cyklus považujeme za střídání se úvěrové expanze a úvěrové kontrakce, které způsobují prohlubování hospodářského cyklu. Fáze finančního cyklu můžeme považovat za korespondující s fázemi systémového rizika. Správně určit tyto fáze lze pomocí monitorování a vyhodnocování indikátorů, které jsou podkladem pro nastavení funkční makroobezřetnostní politiky a tím předchází finanční nestabilitě.³¹

Mandel a Tomšík rozlišují tři základní fáze vztahu hospodářského cyklu a úvěrové expanze:

- 1) Fáze oživení hospodářského růstu při současné stagnaci úvěru – tedy fáze, kdy je tempo hospodářského růstu rychlejší než růst úvěru

³⁰ BLAHOVÁ, Naďa. Rizika bank a jejich regulace. s. 286

³¹ Tamtéž. s. 242-243.

- 2) Fáze, kdy je hospodářský růst podporován přiměřeným tempem růstu úvěru – obě tempa růstu jsou přibližně stejná a poměr celkového dluhu soukromého sektoru k HDP je stabilní
- 3) Fáze, kdy je hospodářský růst podporován neustále se zrychlující úvěrovou expanzí – poměr dluhu soukromého sektoru k HDP je rostoucí a postupně dochází k předlužení jednotlivých ekonomických subjektů³²

2.4.3 Nástroje makrobezpečnostní politiky

Makrobezpečnostní politiku v bankovním systému lze realizovat těmito nástroji (viz tabulka č. 3, která reflektuje nástroje makrobezpečnostní politiky v souvislosti se zdroji systémového rizika):

- 1) Dodatečnými kapitálovými rezervami – bezpečnostní kapitálová rezerva, proticyklická kapitálová rezerva a kapitálová rezerva spojená se systémovou významností bank
- 2) Kapitálovou regulací nemovitostních expozic prostřednictvím zvýšených rizikových vah a minimálních hodnot ztrát v případě selhání úvěru
- 3) Zavedením minimálních požadavků likvidity – ukazatel LCR³³
- 4) Zavedením minimálních požadavků na stabilní financování – ukazatel NSFR³⁴
- 5) Omezením finanční páky
- 6) Regulováním poměru LTV³⁵
- 7) Regulováním poměru LTI³⁶
- 8) Zavedením proměnlivého oprávkování
- 9) Regulací rizik spojených se svrchovanými expozicemi
- 10) Omezením angažovanosti

³² MANDEL, Martin a TOMŠÍK, Vladimír. Monetární ekonomie v období konvergence a krize s. 337.

³³ Liquidity Coverage ratio = poměr likviditního krytí

³⁴ Net Stable Funding Ratio = poměr čistého stabilního financování

³⁵ Loan to value = poměr úvěru k hodnotě zástavy

³⁶ Loan to income = poměr úvěru k výši příjmu

Tabulka 3: Zdroje systémového rizika a makroobezřetnostní nástroje

Systémové riziko	Nadměrný růst úvěrů a finanční páka		Nadměrný splatnostní nesoulad a tržní nelikvidnost		Koncentrace expozic	Nežádoucí motivace		
Klíčové nástroje	Proticyklická kapitálová rezerva	Kapitálové nástroje: - pákový poměr - sektorové (nemovitosti, finanční) - rezerva ke krytí systémového rizika	Limity na poměr LTV / limity na poměr LTI	Omezení na stabilní financování (např. NSFR, LTD)	Likviditní poplatky	Omezení angažovanosti (podle protistrany, sektoru, geografické)	Kapitálové rezervy podle systémové významnosti (G-SII a O-SII rezerva)	Rezerva ke krytí systémového rizika
Transmisní kanály	Odolnost bank; příspěvek k oslabení nadměrného (sektorového) růstu úvěrů		Odolnost dlužníků a bank, potlačit procyklické hypoteční úvěrování	Odolnost zdrojové základny vůči odlivům v tísni		Odolnost vůči protistraně a sektorové koncentraci	Nižší pravděpodobnost a důsledky pádu systémově velmi významných institucí; vyšší odolnost bank	

Zdroj: Flagship Report on Macro-prudential Policy in the Banking Sector. [online] ESRB, 2013 [cit. 20.09.2019]. Dostupné z: <https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/other/140303_flagship_report.pdf>. s. 11.

ESRB vydala ve své Zprávě o makroobezřetnostní politice v bankovním sektoru přehlednou tabulku o použití těchto nástrojů k odpovídajícím zdrojům systémového rizika. Dále je již na centrální bance, aby odhadla vhodnou dobu na implementaci nástrojů a komunikovala svoje kroky s veřejností a ESRB.³⁷

Tabulka 4: Mix měnové a makroobezřetnostní politiky

		Inflační tlaky		Desinflační tlaky	
		Silná poptávka	Slabá poptávka	Silná poptávka	Slabá poptávka
Rychlý růst úvěrů a zvyšování cen aktiv	Měnová politika	Zpřísnění	Zpřísnění	Uvolnění	Uvolnění
	Makroob. politika	Zpřísnění	Zpřísnění	Zpřísnění	Zpřísnění
Pokles úvěrů a snižování cen aktiv	Měnová politika	Zpřísnění	Zpřísnění	Uvolnění	Uvolnění
	Makroob. politika	Uvolnění	Uvolnění	Uvolnění	Uvolnění

Zdroj: MANDEL, Martin a TOMŠÍK, Vladimír. Monetární ekonomie v období konvergence a krize. s. 341.

³⁷ BLAHOVÁ, Naďa. Rizika bank a jejich regulace. s. 261.

Stejně jako je obtížná správná volba nástrojů makrobezpečnostní politiky ke zvýšení odolnosti finančního systému, tak je složité i hodnocení účinnosti této politiky. Po identifikaci zdrojů systémového rizika je nutné nastavit vhodný mix měnové a právě makrobezpečnostní politiky. Nutnost koordinace těchto politik vychází z reality, že nástroje obou politik mohou mít přímé i nepřímé dopady v oblasti cenové i úvěrové stability a proto je třeba vycházet z identifikace fáze hospodářského cyklu, zda převládají inflační či deflační tlaky, a fáze finančního cyklu, zda dochází k rychlému růstu úvěrů a zvyšování cen aktiv či k poklesu úvěrů a snižování cen aktiv. Tabulka 4 popisuje vhodné kombinace mixu měnové a makrobezpečnostní politiky.

3 Česká národní banka

3.1 Vývoj centrálního bankovníctví v Československu

Po vzniku nového československého státu 28. října 1918 řídilo ministerstvo financí odluku a vznik nové měny a s tím související peněžní oběh. Ačkoliv byla myšlenka ihned svěřit vývoj nové měny do rukou nové instituce, centrální banky, tak bylo upřednostněno řešení prosazované Aloisem Rašínem, tehdejším ministrem financí, svěřit správu oběhu vznikající měny na základě vládního nařízení a později tzv. měnovým zákonem č. 187/1919 Sb. provizorně Bankovnímu úřadu, který byl zřízen při ministerstvu financí. Vláda si byla vědoma, že vznik nové instituce centrální banky vyžaduje precizní a odborné legislativní i technické přípravy. Následně byla zřízena zákonem č. 347/1920 Sb. cedulová banka. Až o šest let později, v dubnu 1926, začala působit Národní banka Československá, jejíž název byl ustanoven zákonem č. 102/1925 Sb.³⁸

Forma centrální banky byla po diskuzích zvolena jako nezávislá soukromá akciová společnost. Zvažována byla i varianta centrální banky plně pod kontrolou státu, ale vzhledem k historickým zkušenostem, kdy rozsáhlé zásahy státu vedly k finanční nestabilitě, se od této varianty upustilo a pouze se zanechala možnost působení státu na centrální banku prostřednictvím zákonných mechanismů.³⁹

Zásadní změna proběhla během okupace českého území během druhé světové války, kdy centrální banka spadala pod Říšskou banku v Berlíně a vládním nařízením č. 96/1939 Sb. byl změněn název na Centrální banka pro Čechy a Moravu v Praze. Činnost Národní banky Československé byla obnovena opět po osvobození v roce 1945, kdy se však již projevovaly revoluční sklony a po únorovém převratu, kdy vládu převzali komunisté a pod myšlenkou centrálního bankovníctví sloučili veškeré banky do jedné. V Čechách to byla Živnostenská banka a na Slovensku Slovenská Tatrabanka. Následně byl přijat zákon č. 38/1948 Sb. o Národní bance československé, který upravoval postavení centrální banky,

³⁸ JENÍK, Ivo. Dohled a regulace finančního trhu. Vyd. 1. Praha: Spolek českých právníků Všehrd, 2011. 116 s. ISBN 978-80-85305-48-7. s. 12-14.

³⁹ Tamtéž. s. 13.

kteřá měla nyní státní formu, ale i přesto se zde neprojevil příliš totalitní režim a bance byla zachována jistá forma nezávislosti. V další fázi komunistické vlády již byly prvky socialismu znatelnější. Zákonem č. 31/1951 Sb. se ustanovila Státní banka československá, která již byla v tu dobu podřízena ministerstvu financí.⁴⁰

Další významnou změnu přinesl rok 1989, kdy vešly v platnost zákony č.130/1989 Sb. o Státní bance československé a č. 158/1989 Sb. o bankách a spořitelnách, které upravovaly opětovné rozdělení monobankovního systému. Vyjma centrální banky (Státní banka československá, dále pouze SBČS) a Československé obchodní banky (ČSOB) všechny subjekty⁴¹ měly formu státního peněžního ústavu. Bankovní dohled nebyl příliš značně definován, pouze bylo vymezeno, že finanční instituce mají povinnost na požádání předložit SBČS potřebné dokumenty a vyžádané informace.⁴² Postupně transformující se ekonomika ale vyžadovala větší změny v postavení centrální banky, které přišly se zákony č. 22/1992 Sb. o Státní bance československé a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách („bankovní zákon“). Tímto byla pozice centrální banky spojena kromě emise oběživa, měnovou politikou a jinými tradičními funkcemi, i s postavením správního úřadu, což zahrnovalo bankovní dohled a dozor, který byl zcela v pravomoci centrální banky, tak i udílení licencí, kde ale stále byla nutná dohoda s ministerstvem financí. V následujícím roce v návaznostech na události z roku 1992 Státní banka československá zanikla.⁴³

3.2 Vznik České národní banky

Se vznikem samostatné České republiky úzce souvisela i dynamika vývoje českého bankovníctví a s tím vznik České národní banky (dále jen „ČNB“), která působila s platností od 1. 1. 1993. Byla upravena novým zákonem č. 6/1993 Sb. o České národní bance ze dne

⁴⁰ JENÍK, Ivo. Dohled a regulace finančního trhu. s. 15-16.

⁴¹ Komerční banka, Všeobecná úvěrová banka, Česká státní spořitelna, Slovenská štátna sporiteľňa, Investiční banka a Živnostenská banka

⁴² PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1. s. 28-29.

⁴³ JENÍK, Ivo. Dohled a regulace finančního trhu. s. 18-19.

17. 12. 1992, který svou koncepcí navazoval na předchozí zákon z roku 1992. Cíl ČNB, péče o měnovou stabilitu, byl stanoven jak v zákoně o ČNB, tak i v Ústavě.⁴⁴

Zákon č. 6 /1993 Sb. ve svém původním znění ustanovoval ČNB ústřední bankou České republiky a definoval její cíl takto:

„Hlavním cílem České národní banky je zabezpečovat stabilitu české měny. Za tímto účelem Česká národní banka

- a) určuje měnovou politiku;
- b) vydává bankovky a mince;
- c) řídí peněžní oběh, platební styk a zúčtování bank a pečuje o jejich plynulost a hospodárnost;
- d) vykonává dohled nad prováděním bankovních činností a pečuje o bezpečné fungování a účelný rozvoj bankovního systému v České republice;
- e) provádí další činnosti podle tohoto zákona a podle zvláštních zákonů.“⁴⁵

Jako základní pilíř nové centrální banky se považovala nezávislost na vládní exekutivě a její oproštění od politických vlivů, které se ve většině případů zaměřují na krátkodobý růst ekonomiky a nikoli na dlouhodobý dopad z důvodu volebních období. V zákoně je ale vztah centrální vlády a vlády ošetřen ustanovením, kterým oběma ukládá povinnost se navzájem informovat o zásadách měnové a hospodářské politiky a mimoto ČNB plní poradní funkci ve vztahu k vládě.⁴⁶

3.3 Novela zákona o České národní bance

Dne 20. června 2013 byl vydán zákon č. 227/2013 Sb., o České národní bance, kterým se mění znění zákona č. 6/1993 Sb. Touto novelou byla změněna definice cílů ČNB. K zabezpečení stability české měny byla přidána péče o finanční stabilitu a o bezpečné

⁴⁴ PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. s. 39.

⁴⁵ 6/1993 Sb. Zákon o České národní bance. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. [cit. 10.11.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-6>>.

⁴⁶ PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. s. 154-156.

fungování finančního systému v České republice. Do §2 odst. 2, kde jsou definovány úkoly ČNB, byl doplněn bod e), který zní:

„rozpoznává, sleduje a posuzuje rizika ohrožení stability finančního systému a v zájmu předcházení vzniku nebo snižování těchto rizik přispívá prostřednictvím svých pravomocí k odolnosti finančního systému a udržení finanční stability a vytváří tak makrobezpečnostní politiku; v případě potřeby spolupracuje na tvorbě makrobezpečnostní politiky s orgány státu, jejichž působnosti se tato politika týká,“.⁴⁷ Rozšíření cílů ČNB o finanční stabilitu plyne z reakce na globální finanční krizi. ČNB se snaží tento cíl plnit především preventivně a pomocí komunikace s veřejností o potenciálních rizicích, k čemuž dochází mimo jiné i pomocí zveřejnění Zprávy o finanční stabilitě.⁴⁸

V současné době se připravuje další novela zákona o ČNB, která by měla upravovat postavení ČNB a její výkon měnové a makrobezpečnostní politiky⁴⁹. ČNB by touto novelou náležela pravomoc právně regulovat v případě vyšších systémových rizik závazné ukazatele pro poskytování úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, jako např. LTV, DTI či DSTI. Novela byla již v lednu 2017 schválena předchozí vládou, ale k projednání znění se Poslanecká sněmovna před volbami téhož roku již nedostala.⁵⁰

Dne 10. června 2019 byla novela zákona o ČNB schválena novou vládou. Návrh novely, který ČNB vládě předložila, obsahuje novinku, a to zmírnění ukazatelů pro specifickou skupinu obyvatelstva a to osob mladších 36 let, u kterých se předpokládá, že nemají dostatečné úspory pro pořízení vlastního bydlení.⁵¹ V listopadu roku 2019 bylo zahájeno projednávání návrhu v Poslanecké sněmovně. V září téhož roku bylo v České republice

⁴⁷ 227/2013 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a da.... Zákon pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. [cit. 18.05.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-227>>.

⁴⁸ Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. [online]. 2016. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016.pdf>. s. 3.

⁴⁹ Více o tomto tématu v kapitole č. 4.

⁵⁰ Zpráva o dohledu nad výkonem finančního trhu. ČNB. [online]. 2018. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zpravy_o_vykonu_dohledu/download/dnft_2017_cz.pdf>. s. 14.

⁵¹ Novela zákona o ČNB míří do Poslanecké sněmovny | 2019 | Ministerstvo financí ČR. Ministerstvo financí ČR [online]. 2005 [cit. 10.11.2019]. Dostupné z: <<https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2019/novela-zakona-o-cnb-miri-do-poslanecke-s-35365>>.

vydáno varování ESRB ohledně rizik spojených s trhem rezidenčních nemovitostí v souvislosti s nemožností ČNB stanovovat limity úvěrových ukazatelů právně závazným způsobem.⁵² V termínu finalizace této odborné práce je toto poslední známá informace ze zdroje ČNB.

3.4 Finanční stabilita a aplikace makrobezpečnostní politiky v ČR

Finanční stabilitu ČNB definuje 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“.⁵³

V rámci finanční stability se ČNB snaží dosáhnout takové míry odolnosti finančního systému, která eliminuje rizika vzniku finanční nestability. K naplnění tohoto cíle využívá centrální banka dostupných možných prostředků, mimo jiné makrobezpečnostní politiku, které dovoluje zmíněný zákon o ČNB, zákon o bankách a další legislativní dokumenty.

K institucionalizaci makrobezpečnostní politiky došlo na základě námětů Larosierovy zprávy prostřednictvím založení Evropské rady pro systémová rizika (dále jen „ESRB“ = European Systemic Risk Board). ESRB v roce 2011 vydala doporučení pro členské státy EU, které měly určit svého zástupce výkonu makrobezpečnostní politiky. V ČR se tímto orgánem stala Česká národní banka.

Provádění makrobezpečnostní politiky zavádí Evropská rada pro systémová rizika (dále jen „ESRB“) ve svém Doporučení o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (ESRB/2013/1) ze dne 4. dubna 2013, kde stanovuje, aby členské státy stanovily orgán, který odpovídá za provedení opatření, které jsou potřebná k zabránění systémovému riziku nebo makrobezpečnostním rizikům, která ohrožují finanční stabilitu. ESRB považovala po finanční krizi za nutné, aby existoval makrobezpečnostní dohled,

⁵² Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. [online] 2020. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/rizika_pro_fs/rizika_pro_financni_stabilitu_a_jejich_indikatory_prosinec_2019_cz.pdf>. s. 9.

⁵³ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. [online] 2019. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2018-2019/fs_2018-2019.pdf>. s. 3.

který by případné systémové riziko zmírnil či mu zabránil a byla zachována finanční stabilita, která zajišťuje, aby finanční systém mohl poskytovat úvěry, a tím podporoval udržitelný hospodářský růst. V doporučení A), ESRB definuje průběžné cíle, mezi které řadí:

- a) Zmírnit a vyloučit nadměrný růst úvěrů a finanční páky
- b) Zmírnit a vyloučit nadměrný nesoulad splatností a nedostatek likvidity na trhu
- c) Omezit koncentrace přímých a nepřímých expozic
- d) Omezit systémový dopad nedostatečně sladěných pobídek s cílem snížit morální hazard
- e) Posílit odolnost finančních infrastruktur

Součástí Doporučení je i orientační seznam makrobezpečnostních nástrojů pro dosahování průběžných cílů. Např. pro zmírnění a vyloučení růstu úvěru a finanční páky (jeden z klíčových faktorů finančních krizí) jsou uvedeny tyto nástroje: proticyklická kapitálová rezerva, sektorální kapitálové požadavky, makrobezpečnostní pákový poměr, požadavky na poměr hodnoty úvěru k hodnotě zajištění a na poměr hodnoty úvěru k příjmům či dluhu k příjmům.⁵⁴

⁵⁴ Recommendation of the European Systemic Risk Board. [online] 15.6.2013. Official Journal of the European Union. Dostupné z: https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2013/ESRB_2013_1.en.pdf.

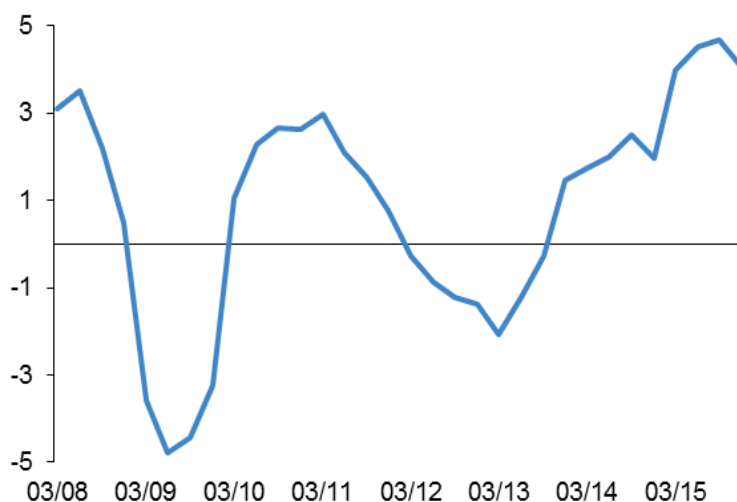
4 Vývoj hypotečního a nemovitostního trhu v ČR do roku 2015

Tato kapitola přiblíží ekonomickou situaci od finanční krize v roce 2008 do roku 2015. A poté vývoj hypotečního a nemovitostního trhu v České republice před rokem 2015, která vedla k zavedení regulací Českou národní bankou. Sledovaný časový úsek je zvolen do konce roku 2015, jelikož v průběhu tohoto roku začalo platit první Doporučení ČNB⁵⁵ s omezením limitu LTV, které již mohlo mít dopad na další vývoj na hypotečním trhu, a ten sledujeme odděleně v kapitole č. 5.

4.1 Makroekonomické ukazatele a domácnosti

Domácí makroekonomický vývoj může být zdrojem silných šoků, které mohou vést ke vzniku zranitelných míst ve finančním sektoru a tím vychýlit finanční stabilitu. Proto je důležité sledovat makroekonomické ukazatele a predikovat jejich vývoj včetně situace nepříznivého vývoje.⁵⁶

Graf 1: Vývoj růstu HDP (meziročně v %)



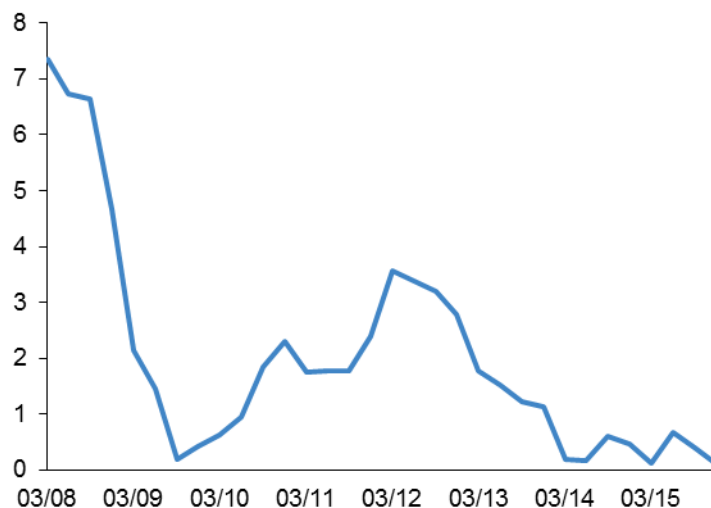
Zdroj: Zprávy o finanční stabilitě. ČNB. – vlastní úprava

⁵⁵ Viz kapitola č. 5

⁵⁶ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 4.

Hospodářský růst po dvou „zlatých“ letech postupně v roce 2007 zpomalil a následně v důsledku světové krize propadnul až na meziroční pokles – 4,8% (viz graf č. 1). K oživení ekonomické situace došlo v průběhu roku 2010, ale od roku 2011 došlo opět ke zpomalení díky dluhové krizi v eurozóně. Na růstový trend se česká ekonomika vrátila opět od roku 2014 po uvolnění měnových podmínek.⁵⁷

Graf 2: Vývoj inflace (meziročně v %)



Zdroj: Zprávy o finanční stabilitě. ČNB. – vlastní úprava

Vývoj inflace zobrazený na grafu č. 2 ilustruje krátkodobé vystřelení hodnoty až na 7,36 % v prvním čtvrtletí 2008 v reakci na uvolnění regulovaných cen a zrychlený růst světových cen komodit.⁵⁸ Od konce roku 2009 začala inflace stoupat a od začátku roku 2010 začal platit nový inflační cíl 2 %. Ve třetím čtvrtletí 2012 se celková inflace nacházela poměrně vysoko nad tímto inflačním cílem. Tento růst byl způsoben zvýšením cen regulovaného nájemného a cen regulovaných položek ve zdravotnictví.⁵⁹ Od této doby již inflace klesala a v letech 2014 až 2015 se pohybovala nízko pod inflačním cílem.

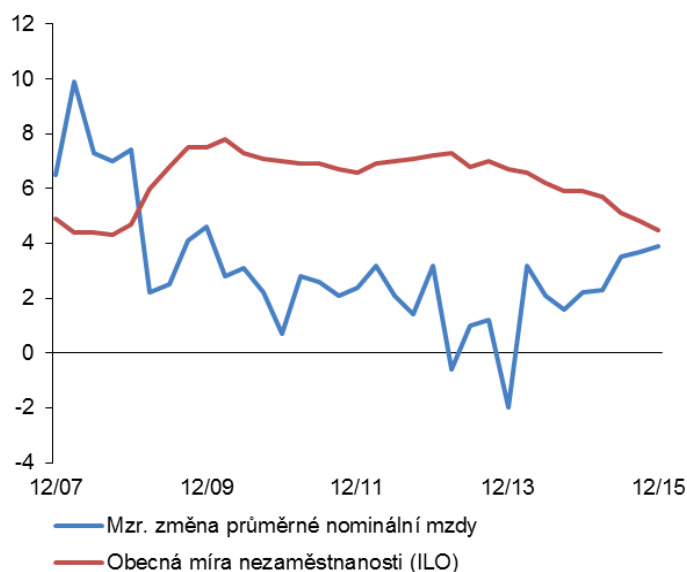
⁵⁷ Ekonomický vývoj na území České republiky - Historie ČNB. [online]. Česká národní banka, 2003 [cit. 20.01.2020]. Dostupné z:

<https://www.historie.cnb.cz/cs/menova_politika/prurezova_temata_menova_politika/1_ekonomicky_vyvoj_na_uzemi_ceske_republiky.html>.

⁵⁸ Tamtéž.

⁵⁹ Zpráva o inflaci - IV/2012 - Česká národní banka. [online]. ČNB 2020 [cit. 10.01.2020]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-IV-2012/>>.

Graf 3: Vývoj ukazatelů trhu práce (v %)

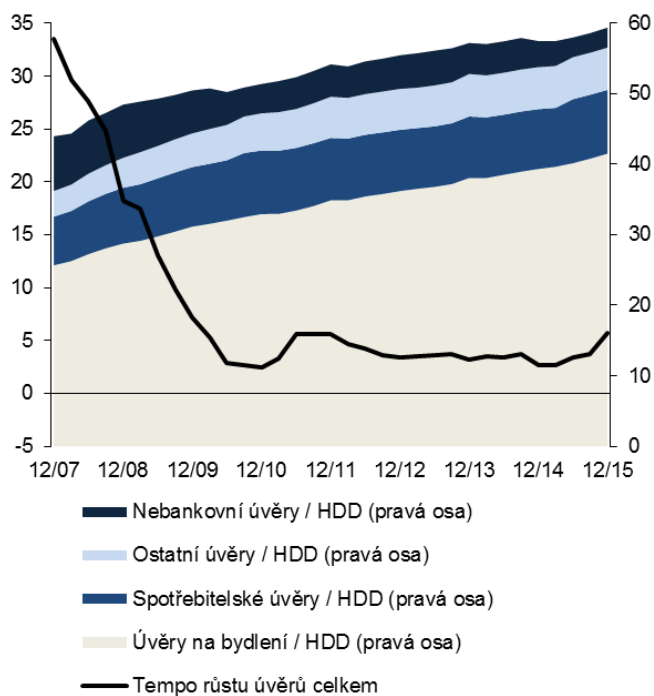


Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 36. – vlastní úprava

Vývoj trhu práce můžeme pozorovat na grafu č. 3. Obecná míra nezaměstnanosti (týká se věkové skupiny 15-64 let) na konci roku 2015 klesla na 4,5 %, což je téměř stejná hodnota jako minimum 4,3 % v září 2008 a blíží se k předkrizovým hodnotám. Poté se od začátku roku 2010 do konce roku 2013 míra nezaměstnanosti držela konstantního vývoje a následně nastal poměrně prudký pokles spojený s hospodářským růstem. Na tento vývoj reagovala také změna průměrné nominální mzdy, která se ke konci roku zvýšila o 3,9 %.⁶⁰

⁶⁰ Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 36.

Graf 4: Ukazatele zadluženosti a příjmů domácností (meziročně v %; pravá osa: podíl v %)



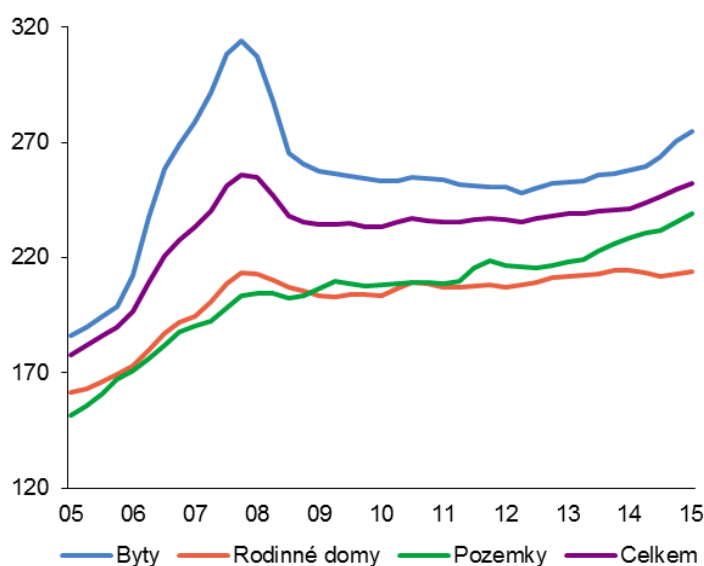
Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 36.

I když se situace na trhu práce (viz graf č. 3) v průběhu roku 2015 vyvíjela příznivě, tak ukazatele zadlužení domácností poukazují, že růst nových úvěrů převyšoval tempo růstu mezd. Na nárůstu úvěrové angažovanosti se nejvíce podílely úvěry na bydlení, které tvořily 41,5 % všech úvěrů (graf č. 4).

4.2 Nemovitostní trh

Nemovitostní trh je velmi citlivý na finanční cyklus, jelikož je zde problém úvěrové expanze a cenových bublin. Je to jeden z hlavních důvodů, proč ČNB věnuje pozornost vývoji cen nemovitostí. Po hospodářské krizi, kdy ve 3. čtvrtletí 2008 dosáhly realizované ceny rezidenčních nemovitostí svého maxima, začaly ceny nemovitostí klesat. Trend klesajících cen pokračoval až do 4. čtvrtletí roku 2010 a poté se již pomalým tempem zvyšovaly ve všech segmentech (graf č. 5).

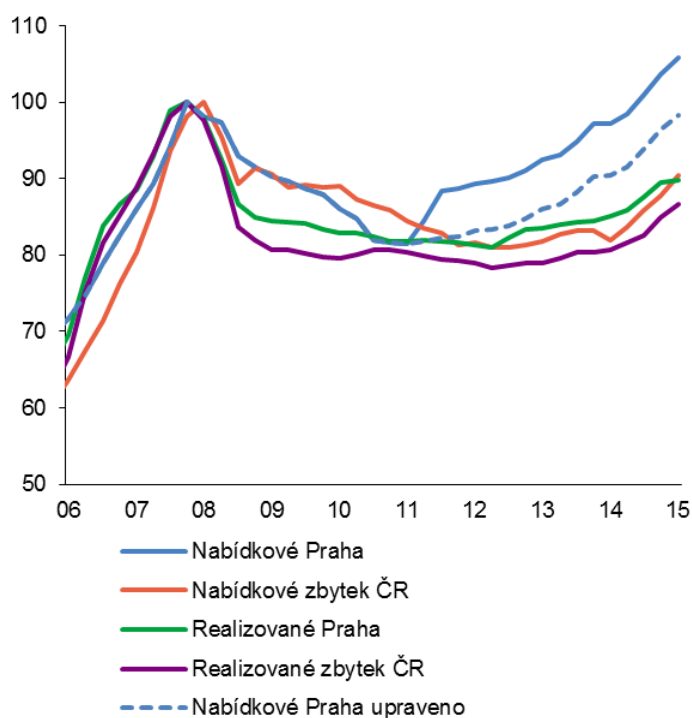
Graf 5: Ceny rezidenčních nemovitostí v České republice – realizované ceny (1Q 1999 = 100)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 27.

V březnu roku 2013 dosáhly realizované ceny svého minima. V případě Prahy se jednalo o hodnotu 81 % (při 9/2008 = 100 %) a v případě zbylé části České republiky o hodnotu 78 %. Od 2. čtvrtletí 2013 do 4. čtvrtletí 2015 následně realizované ceny vzrostly v celé České republice přibližně o stejnou hodnotu a to o 8,5 %. U nabídkových cen rezidenčních nemovitostí byl růst už podstatně vyšší, zejména v oblasti Prahy, kde od minima 81,5 % v prosinci 2011 do prosince 2015 proběhl nárůst o více než 23 % (viz graf č. 6).

Graf 6: Ceny bytů – realizované a nabídkové (cyklické maximum = 100)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 27.

Dle výpočtů ČNB se ke konci 4. čtvrtletí 2014 pohybovalo nadhodnocení cen bytových jednotek okolo 2,5%⁶¹, ke konci 4. čtvrtletí roku 2015 už nadhodnocení vzrostlo na 5 %. Jeden z určujících parametrů, který může toto nadhodnocení podceňovat, je úroková sazba z hypotečních úvěrů. ČNB předpokládala prohlubování nadhodnocení cen bytů i během následujících 2 let. Ačkoliv je rychlejší růst nabídkových cen vůči realizovaným, signálem pro nástup fáze cenového oživení, tak jejich nadměrný růst může vést především k očekávání roztočení cenové spirály.⁶²

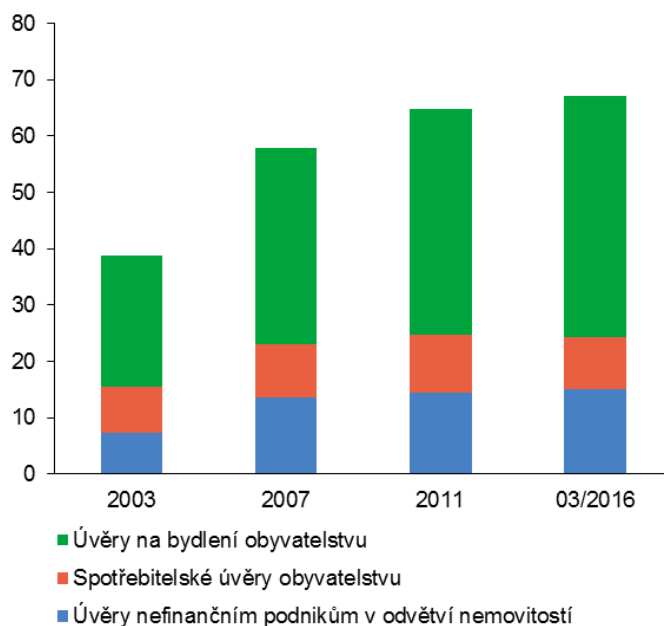
⁶¹ Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015. ČNB. s. 84.

⁶² Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 27-28.

4.3 Hypoteční trh

Od roku 2003 se význam úvěrů poskytovaných domácnostem na bydlení zvyšuje. Na grafu č. 7 můžeme vidět největší skok mezi lety 2003 a 2007, a to o 11,6 % z celkového počtu úvěrů poskytnutých nefinančnímu sektoru. Tento vývoj předcházel hospodářské a finanční krizi v roce 2008. Od té doby až do počátku roku 2016 vzrostl podíl úvěrů na bydlení o dalších téměř 9 %. Fakt, že procento úvěrů na bydlení tvoří podstatnou část celkových úvěrů tlačí ČNB do preventivních opatření proti nárůstu úvěrů na bydlení s rizikovým profilem.⁶³

Graf 7: Vývoj podílu vybraných kategorií úvěrů na celkových úvěrech soukromému nefinančnímu sektoru (v %)

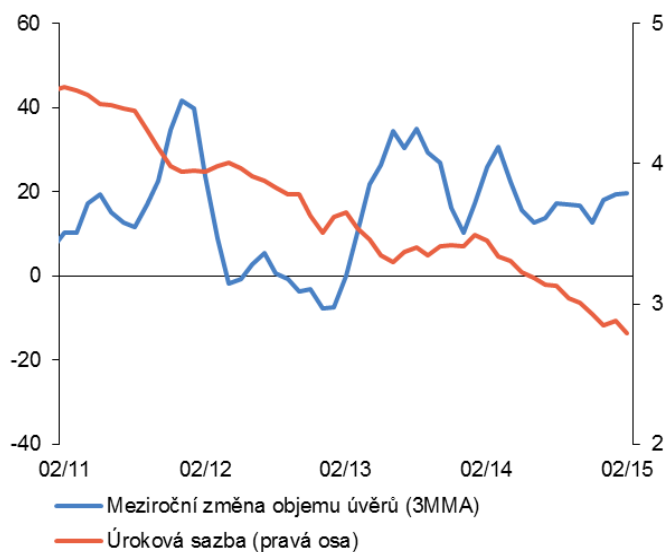


Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 78.

Finanční cyklus domácí ekonomiky se nachází se od roku 2013 v počáteční fázi oživení a meziroční změna nově poskytnutých bankovních úvěrů domácnostem na bydlení od roku 2013 až do počátku roku 2015 se pohybovala průměrně na 19 % při konstantním poklesu úrokových sazeb (graf č. 8).

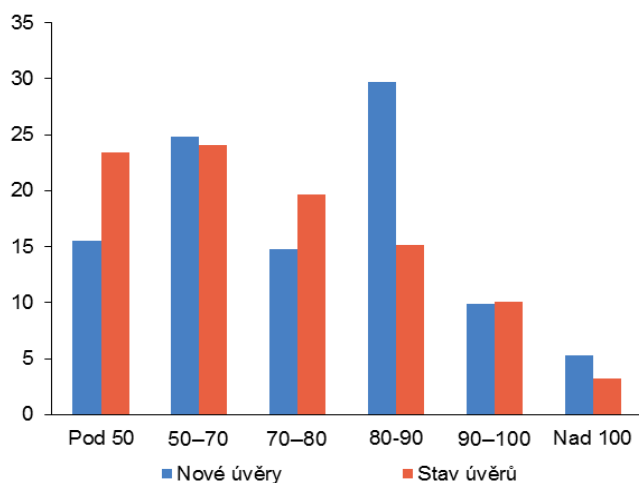
⁶³ Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015. ČNB. s. 75.

Graf 8: Nové korunové úvěry domácnostem na bydlení (v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015. ČNB. s. 71.

Graf 9: Srovnání distribuce úvěrů podle LTV u nových úvěrů a stavu úvěrů v roce 2014
(osa x: LTV v %, osa y: podíl úvěrů v %)

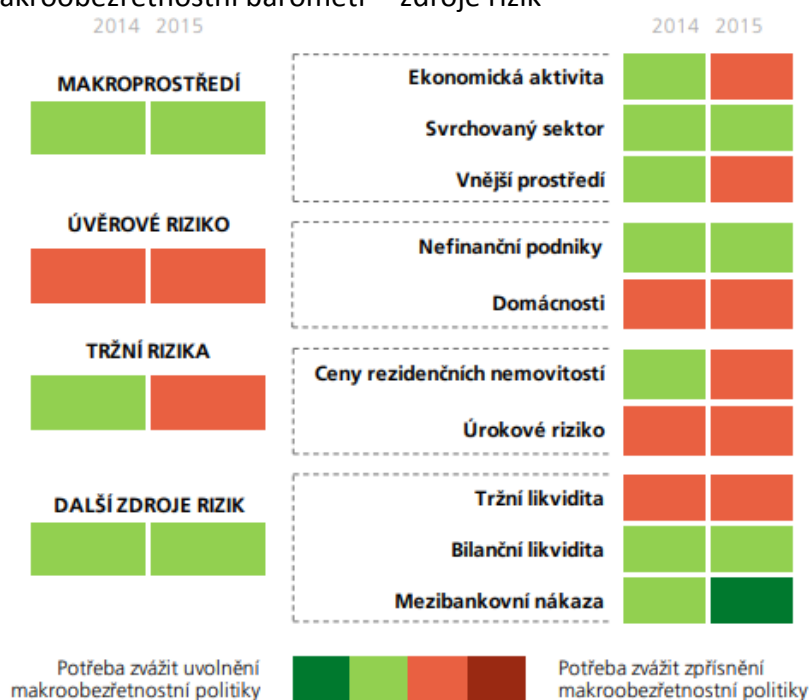


Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015. ČNB. s. 85.

Aby Česká národní banka mohla zhodnotit, v jakém stavu se nachází úvěrová rozvolněnost, tak v roce 2014 sledovala rozdělení nových úvěrů dle ukazatelů LTV a srovnávala je s celkovým stavem úvěrů. V rámci nových úvěrů v průběhu roku 2014 bylo poskytnuto dvojnásobné množství úvěrů s hodnotami mezi 80 a 90 % LTV. S hodnotami nad 100 % LTV bylo poskytnuto dokonce 5,3 % nových úvěrů oproti stavu úvěrů s hodnotou nad 100 % LTV ve výši 3,2 % z celkového počtu úvěrů. Podíl úvěrů v rozmezí 70 až 80 % LTV a pod 50 % LTV je naopak nižší u nově poskytnutých úvěrů a v případě intervalu 50 až 70 % a 90 až 100 % LTV zůstává podíl úvěrů na stejné úrovni. (graf č. 9)

4.4 Makrobezpečnostní barometr

Obrázek 1: Makrobezpečnostní barometr – zdroje rizik⁶⁴



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 73.

⁶⁴ Makrobezpečnostní barometr je nástroj ČNB, který podává rychlý přehled aktuálních zdrojů systémových rizik a základ pro nastavení vhodné makrobezpečnostní politiky. Má vpředhledící (rizika pro finanční stabilitu v budoucnosti) i vzadhlédící (skutečný vývoj) charakter. Finanční stabilitu hodnotí rozděleně do několika kategorií.

Makroobezřetnostní barometr České národní banky indikuje v průběhu roku 2015 zesílení možných rizik pro finanční stabilitu zejména v oblasti tržního rizika. Konkrétně zdroj rizik můžeme sledovat v úrokovém riziku spočívajícího z dlouhodobě nízkých úrokových sazeb, v úvěrovém riziku způsobeném zvýšenou úvěrovou angažovaností domácností a v pokračujícím růstu cen rezidenčních nemovitostí (viz obrázek č. 1). Vzhledem k tomu, že úvěrová angažovanost je tažena úvěry k financování koupě a výstavby nemovitostí (viz graf č. 4), tak dochází k vhodnému základu pro tvorbu spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na bydlení.⁶⁵

⁶⁵ Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 72.

5 Současná politika ČNB a vývoj situace na hypotečním trhu v letech 2016 až 2019

Tato kapitola se podrobně zabývá současnou makrobezpečnostní politikou České národní banky a jejím vlivem na hypoteční a nemovitostní trh za poslední čtyři roky, tedy období, kdy je hypoteční trh ČNB významněji regulován. Kapitulu otevírá úvod do Zpráv o finanční stabilitě a konkrétního nástroje makrobezpečnostní politiky používané ČNB. Dále v časové posloupnosti navazují informace o finanční stabilitě z jednotlivých let, kde ČNB hodnotí rizika narušení finančního systému, a rozbor případných vydaných Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které na hodnocení finanční stability systému reagují. Následně sledujeme vývoj hypotečního a nemovitostního trhu v letech 2016 až 2019 a možné scénáře pro budoucí vývoj.

5.1 Zprávy o finanční stabilitě a doporučení ČNB

ČNB každý rok v červnu vydává Zprávu o finanční stabilitě, jež je hlavní publikací v oblasti péče o finanční stabilitu a strategie makrobezpečnostní politiky a vychází z cíle ČNB, jak je ustanoven v zákonu č. 6/1993 Sb. První Zpráva o finanční stabilitě byla publikována v roce 2005. V roce 2019 vyšla zatím v pořadí patnáctá zpráva.⁶⁶

V rámci Zpráv o finanční stabilitě ČNB vyhodnocuje výši systémových rizik, jejichž zdrojem je roztáčení spirály mezi úvěrovým financováním nemovitostí a jejich rostoucími cenami. ČNB po posouzení rizik reaguje na situaci prostřednictvím nástroji makrobezpečnostní politiky a mikrobezpečnostního dohledu. ČNB využila nástroje prostřednictvím stanovení sady kvantitativních limitů některých ukazatelů, jejich přehled můžeme vidět v tabulce č. 4, v úředním sdělení Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Rizika spojená s poskytováním hypotečních

⁶⁶ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 4.

úvěrů a dodržování Doporučení ze strany bank posuzuje ČNB dvakrát ročně dle aktuální situace ve finančním sektoru.⁶⁷

Tabulka 5: Přehled vydaných doporučení ČNB

Doporučení ze dne	Začátek platnosti	Předmět úpravy a hlavní změny
16. 6. 2015	16. 6. 2015	Stanovení limitů LTV
14. 6. 2016	14. 6. 2016	Zpřísnění limitů LTV
13. 6. 2017	13. 6. 2017	Rozšíření platnosti na: • Všechny osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr • Všechny úvěry poskytované klientům s úvěrem zajištěným rezidenčních nemovitostí Označení rizikových hodnot DTI a DSTI
12. 6. 2018	12. 6. 2018	Stanovení limitů DTI a DSTI
11. 6. 2019	11. 6. 2019	Technické změny v určení referenčního objemu úvěrů (pro výpočet podílu nových úvěrů spadajících do výjimek z limitů LTV, DTI a DSTI)
13. 12. 2019	13. 12. 2019	• Doporučení týkající se poskytování “dalších” hypotečních úvěrů, které mohou mít investiční účel: rozlišovat dva typy “dalších” hypotečních úvěrů a samostatně je monitorovat • Doporučení obezřetně vyhodnocovat majetkovou a příjmovou situaci klientů žádajících o “další” hypoteční úvěr • Upřesnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů ke koupi rezidenční nemovitosti k pronájmu • Možnost plnění výjimek z limitů LTV, DTI a DSTI na úrovni skupiny poskytovatelů

Zdroj: Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů - Česká národní banka. [online]. ČNB. 2020 [cit. 10.01.2020]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuzeni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/>>.

⁶⁷ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019, s. 93

5.1.1 Zátěžové testy

Nástroj zátěžového testování využívá ČNB pro hodnocení odolnosti finančního systému jako celku a finančních institucí. ČNB aplikuje v rámci agregátního/makro přístupu (tzv. top-down) makrozátěžové testy, které hodnotí odolnost bankovního sektoru a sektoru penzijních společností jako celku. Naopak v rámci individuálního/mikro přístupu (tzv. bottom-up) aplikuje mikrozátěžové testy, které hodnotí odolnosti jednotlivých finančních institucí, tedy bank a pojišťoven. Dále ČNB zátěžově testuje i domácnosti s úvěrem u úvěrových institucí na území České republiky. Frekvence provádění testů je na bázi pravidelnosti, nejčastěji roční či pololetní. Metodologie zátěžových testů je zveřejňována ve Zprávách o finanční stabilitě, případně na internetových stránkách ČNB.⁶⁸

5.1.2 Šetření úvěrových podmínek bank

ČNB zavedla šetření úvěrových podmínek bank v létě 2012. V mnoha zemích již patří ke standardním nástrojům, pomocí kterých centrální banky a případně i další uživatelé, mohou získat detailnější informace o vývoji na úvěrovém trhu, než které jsou pravidelně reportovány. Součástí je šetření formou dotazníku, který se předkládá vybranému vzorku bank působící na území České republiky. ČNB na jeho základě vyhodnocuje faktory, které stojí za změnami nabídky ze strany bank či poptávky po úvěrech ze strany domácností a firem. ČNB má díky tomuto šetření přehled o vývoji úvěrových podmínek v předcházejícím čtvrtletí a také o vývoji v následujícím čtvrtletí.⁶⁹ Výsledky čtvrtletí ČNB zveřejňuje vždy v lednu, dubnu, červenci a říjnu jako publikaci na svých internetových stránkách.

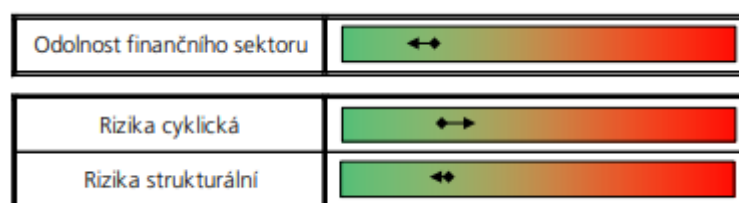
⁶⁸ Zátěžové testy - Česká národní banka. [online]. ČNB 2019 [cit. 10.02.2019]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/zatezove-testy/>>.

⁶⁹ Šetření úvěrových podmínek bank - Česká národní banka. [online]. ČNB 2019 [cit. 10.02.2019]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/statistika/setreni-uverovych-podminek-bank/>>.

5.1.3 Finanční stabilita v letech 2014/2015

Finanční sektor v roce 2014 vykazoval příznivou finanční stabilitu s potenciálním zdrojem rizika v budoucnosti v oblasti cyklických rizik. Na zvýšení cyklických rizik se podílel především pokles úrokových sazeb z úvěrů, s tím spojené oživení poptávky po úvěrech a uvolňování úvěrových standardů (viz podkapitola č. 4.2).⁷⁰

Obrázek 2: Celkové hodnocení finanční stability dle České národní banky



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015. ČNB. s. 10.

S pozvolným hospodářským růstem v eurozóně je spojeno i zlepšení na trhu práce v podobě mírného růstu mezd a s tím i lepší finanční podmínky sektoru domácností. Ceny rezidenčních nemovitostí v průběhu roku rostly jen mírně a to především v Praze, v ostatních regionech zůstávají konstantní.⁷¹ Ke konci roku 2014 ČNB hodnotila vývoj cen nemovitostí jako mírně nadhodnocené a s výhledem do budoucnosti s horizontem 2 let jen mírného zrychlujícího se růstu cen rezidenčních nemovitostí.⁷² Nízké úrokové úvěrové sazby a nízká zadluženost domácností mají za následek snížení úvěrového rizika, ale zároveň se nízké sazby mohou stát zdrojem systémového rizika díky zájmu o nové úvěry, akceptaci vyššího zadlužení a dostupnosti pro skupinu dlužníků s nižší výší a stabilitou příjmů. Situace může vést až ke vzniku spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení. ČNB ve Zprávě o finanční stabilitě uvedla, že vzhledem k začínající expanzivní fázi finančního cyklu bude úvěrové standardy pečlivě sledovat.⁷³

⁷⁰ Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015. ČNB. s. 10.

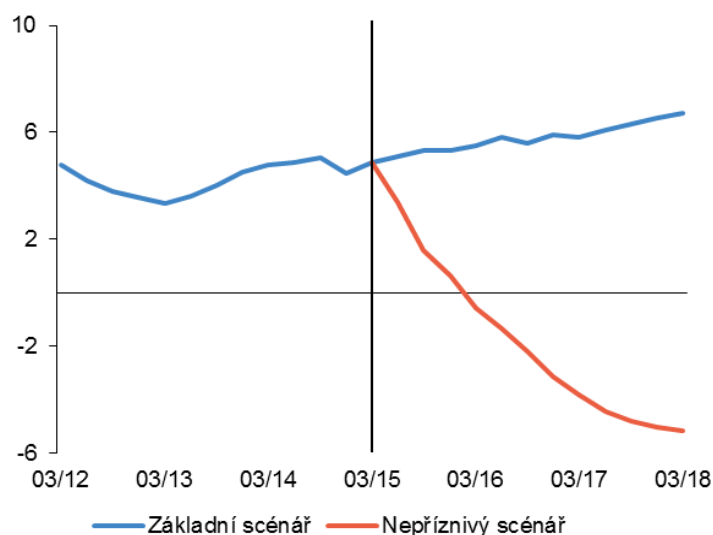
⁷¹ Tamtéž. s. 11.

⁷² Tamtéž. s. 13.

⁷³ Tamtéž. s. 13.

Růst objemu úvěrů poskytnutých domácnostem rostl meziročně o 4,5 %, z čehož objem úvěrů na bydlení vzrostl meziročně o 6 % a spotřebitelských úvěrů o 1%. Stejný trend ČNB, v případě základního scénáře, předpovídá i do budoucna (viz graf č. 10).

Graf 10: Meziroční tempo růstu bankovních úvěrů obyvatelstvu (v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015. ČNB. s. 31.

Na základě hodnocení poskytování nových úvěrů domácnostem podle parametrů LTV a LTI, ČNB shledala mírné rozvolnění úvěrových standardů, které však vzhledem ke konstantnímu mírnému růstu cen nemovitostí nepovažuje za bezprostřední riziko pro finanční stabilitu (viz kapitola č. 4). Ačkoliv díky tomuto šetření ČNB pozorovala v rámci dohledové činnosti, že úvěrové instituce jsou poměrně obezřetné v oblasti poskytování úvěrů, tak s ohledem na zkušenosti ze zahraničí se rozhodla zavést preventivní opatření proti riziku nárůstu objemu úvěrů, kdy je ještě situace stabilní a vydala sadu kvantitativních a kvalitativních doporučení.⁷⁴ I dle výzkumu od ESRB je efektivita nástrojů makroobezřetnostní politiky podmíněna jejich včasným zavedením.⁷⁵

⁷⁴ Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015. ČNB. s. 86-88.

⁷⁵ HLAVÁČEK M., HEJLOVÁ H.: Metoda komplexního vyhodnocování udržitelnosti cen nemovitostí

5.1.4 Doporučení ČNB z roku 2015

Dne 16. června 2015 Česká národní banka uveřejnila první Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí ve kterém uvedla, že se jedná o preventivní opatření, jelikož existují náznaky uvolňování úvěrových standardů v tomto segmentu poskytování úvěrů. Toto uvolňování by se dle ČNB ve spojení s velmi nízkými úrokovými sazbami, růstem cen nemovitostí a bilanční likviditou úvěrových institucí se mohlo stát zdrojem systémového rizika. Z tohoto důvodu ČNB vydává kvantitativní a kvalitativní doporučení, která jsou určena pro banky, pobočky zahraničních bank a družstevní záložny a měla by podpořit obezřetný přístup v oblasti poskytování úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí fyzickým osobám – domácnostem.

V doporučení A) týkající se dodržování limitů pro hodnoty LTV u nově poskytovaných retailových úvěrů se doporučuje, aby podíl těchto úvěrů s ukazatelem LTV nad 90% nečinil více než 10% objemu úvěrů poskytnutých v daném čtvrtletí. A i v případě poskytnutí úvěru s LTV nad 90% by instituce měla posoudit s opatrností, zda je fyzická osoba schopna úvěr řádně splácet. Zároveň se doporučuje, aby žádný úvěr nevykazoval LTV nad 100% zajištění nemovitostí. Dále ČNB nabádá, aby instituce neobcházely toto omezení ukazatele LTV pomocí souběžného poskytnutí nezajištěného spotřebitelského úvěru, kterým by se nahradily vlastní zdroje klienta v souvislosti s úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí.

V rámci Doporučení B: Hodnocení schopnosti klienta splácet a odolat zvýšené zátěži ČNB nabádá instituce ke stanovení interních limitů pro ukazatele schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů, např. LTI či DSTI, a to i za zhoršených podmínek, zejména při výrazném poklesu příjmů či navýšení úrokových sazeb.

Doporučení C) zmiňuje, že délka splatnosti úvěru by neměla přesahovat hranici věku ekonomické aktivity klienta či životnosti nemovitosti. Zpravidla se jedná o splatnost 30 let u úvěru zajištěného a splatnost 8 let u úvěru nezajištěného. Ohledně refinancovaných úvěrů, u kterých se navyšuje zůstatková hodnota jistiny, hovoří Doporučení D) o tom, že by instituce měly postupovat stejným způsobem jako u poskytování úvěrů nových. Dále

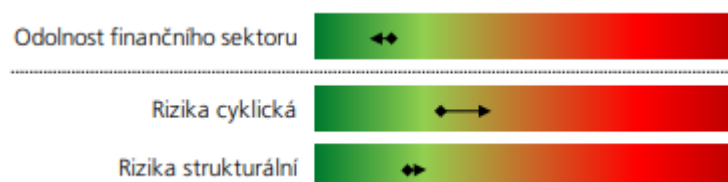
ČNB doporučuje, aby instituce odděleně sledovaly úvěry k financování vlastního bydlení a úvěry sloužící k nákupu nemovitosti k dalšímu pronájmu, ale neuvádí žádné bližší ukazatele.

V závěru doporučení ČNB ohlašuje, že bude pravidelně reportovat plnění doporučení ze strany institucí a výsledky uveřejňovat ve Zprávě o finanční stabilitě, ale bude přihlížet k časovému prostoru nutnému pro úpravu systémů řízení rizik.

5.1.5 Finanční stabilita v letech 2015/2016

V celkovém hodnocení oblasti finančního sektoru od jara 2015 procházela příznivým vývojem (obrázek č. 3). Strukturální rizika zmíněná ve zprávě z předchozího roku se i nadále jeví pouze jako potenciální. Nárůst rizik cyklických je založený především na růstu nově poskytnutých úvěrů založeného na nízkých úrokových sazbách a uvolňování úvěrových standardů.⁷⁶

Obrázek 3: Celkové hodnocení finanční stability dle České národní banky



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016

Nárůst v oblasti úvěrů na bydlení ČNB nehodnotí jako rizikové pro finanční stabilitu. Ačkoliv úvěrové standardy jsou rozvolněné, tak nespějí k přehřátí trhu. U finančních institucí jsou ale viditelné zvýšené rizikové ukazatele u nově poskytovaných úvěrů. Jedná se především o vysoké hodnoty ukazatelů LTV, LTI a DSTI.⁷⁷ Což dle ČNB vyžaduje makroobezřetnostní opatření. Z tohoto důvodu zpřísňuje prostřednictvím druhého Doporučení pro poskytování úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí maximální hodnoty

⁷⁶ Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s.10.

⁷⁷ Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s.16.

LTV (tabulka č. 5). Zároveň ČNB uveřejňuje, že v souladu s doporučeními ESRB bude usilovat o legislativní ukotvení pravomoci stanovovat závazné limity LTV, LTI a DSTI a případně i dalších parametrů u úvěru na bydlení, aby mohla účinně reagovat na potenciální rizika.⁷⁸

Tabulka 6: Přehled nástrojů makrobezpečnostní politiky⁷⁹

Systémové riziko	Klíčové nástroje	Specifické riziko	Existence specifického rizika v ČR	Meziroční změna intenzity specifického rizika	Využití v ČR
Nadměrný růst úvěrů a finanční páka	Proticyklická kapitálová rezerva	Výraznější oživení úvěrů doprovázené uvolňováním úvěrových standardů	Ano		Ano, od r. 2014, 0,5 % od 1. 1. 2017
	Pákový poměr	Rostoucí finanční páka, nízká úroveň agregátních rizikových vah, rostoucí riziko podrozvahy	Potenciální		Předpokládá se od r. 2018
	Kapitálové požadavky podle sektorů (zejm. nemovitostní expozice)	Zvýšený růst úvěrů a rizik v sektoru	Potenciální		Prozatím bez zvýšení
	Rezerva ke krytí systémového rizika	Akumulace rizik např. v oblasti druhově specifických expozic	Potenciální		Ano, ale za účelem krytí jiného zdroje systémového rizika (viz nežádoucí motivace)
	Limity na poměr LTV / limit na poměr LTI	Riziko spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry k jejich financování	Ano		Ano, od r. 2015

Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s. 76.

5.1.6 Doporučení ČNB z roku 2016

Hlavním sdělením v Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí ze dne 14. června 2016 je doporučení dodržování limitů pro hodnoty LTV, u kterých ČNB stanovuje procentuální limit v určitém limitu u nově poskytnutých úvěrů. Aby podíl nově poskytnutých úvěrů zajištěných nemovitostí v intervalu hodnot 90 až 100% LTV nečinil více než 10% celkového objemu v daném čtvrtletí s účinností do 30. září 2016, v intervalu 85 až 95% rovněž 10% celkového objemu s účinností od 1. října 2016 a v intervalu 80 až 90% nečinil více než 15% celkového objemu s účinností od 1. dubna 2017.⁸⁰ Hodnoty jsou ve stanovených intervalech určeny jako limitní a je žádoucí, aby finanční instituce poskytnutí úvěru spadajícího do těchto intervalů

⁷⁸ Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. s.16.

⁷⁹ Vzhledem k zaměření diplomové práce uvádím pouze nástroje makrobezpečnostní politiky vztahující se k nadměrnému růstu úvěrů a finanční páce.

⁸⁰ Úřední sdělení České národní banky ze dne 14. června 2016: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. ČNB. s. 4.

řádně odůvodnily a zhodnotily. S těmito intervaly je spojeno doporučení, aby finanční instituce neposkytovaly úvěry, u kterých by ukazatel LTV překročil hodnotu 100% do 30. Září 2016, hodnotu 95% od 1. října 2016 a hodnotu 90 % od 1. dubna 2017. V logické souvislosti by od dubna 2017 neměly instituce poskytovat žádné nové úvěry s ukazatelem LTV překračující hodnotu 90%. Stejně jako v doporučení z roku 2015 platí, že by nemělo docházet k obcházení stanovení limitů LTV souběžným poskytováním nezajištěných spotřebitelských úvěrů související s totožnou rezidenční nemovitostí.

Schopnost uchazeče splácet úvěr se nadále doporučuje sledovat pomocí ukazatelů LTI, DSTI, apod., ale nejsou určeny jejich konkrétní limitní hodnoty. Pouze totožně jako v předcházejícím doporučení ČNB nabádá k hodnocení schopnosti klienta splácet i v zhoršených životních podmínkách. Doporučení ohledně délky splatnosti a refinancovaných úvěrů nechává ČNB ve stejném znění. Změna nastává u úvěrů sloužící k financování koupě nemovitosti k dalšímu pronájmu, kde ČNB nově zavádí, že ukazatel LTV by neměl překračovat hranici 60 % z důvodu vyšší rizikovosti splácení z vlastních zdrojů.⁸¹

Na závěr ve věstníku ČNB opět upozorňuje, že v případě identifikace zvýšených rizik je připravena opatření zpřísnit či rozšířit.

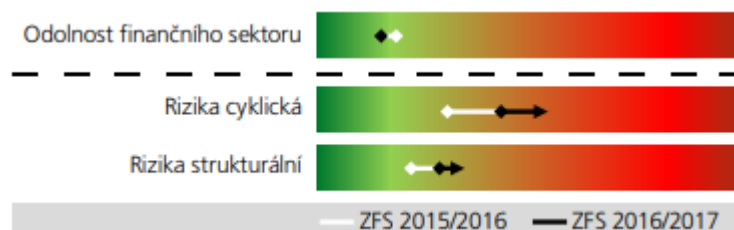
5.1.7 Finanční stabilita v letech 2016/2017

Ve shrnutí v úvodu zprávy ČNB uvádí celkové hodnocení finanční stability od jara 2016, které hodnotí příznivě. Nově také v grafickém zobrazení uvádí rozdíl stavu finanční stability a rizik oproti loňské zprávě (obrázek č. 4). Zde můžeme vidět mírný nárůst cyklických i strukturálních rizik. Zdrojem cyklického rizika je domácí prostředí, ve kterém pokračuje roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení. Na tuto situaci ČNB reaguje vhodnými makroobezřetnostními nástroji.⁸²

⁸¹ Úřední sdělení České národní banky ze dne 14. června 2016: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. ČNB. s. 6.

⁸² Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017. ČNB. s. 10.

Obrázek 4: Celkové hodnocení finanční stability dle České národní banky



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017. ČNB. s. 10

V roce 2016 a na počátku roku 2017 meziroční růst cen nemovitostí o 11 % patřil mezi nejvyšší v EU. Kromě cen bytových jednotek v regionu Praha dosáhly ceny nemovitostí svých maxim či je dokonce překonaly z roku 2008. Vysoké ceny lze přisoudit jejich omezené nabídce a také růstu mezd, který ale nedosahuje úrovně růstu cen nemovitostí. V prvním čtvrtletí roku 2017 bylo zaznamenáno také velmi rychlé meziroční tempo růstu nově poskytnutých úvěrů na bydlení, a to na téměř 30 %, což nepovažuje ČNB za dlouhodobě udržitelné.⁸³

Tabulka 7: Přehled nástrojů makroobezřetnostní politiky

Průběžné cíle	Klíčové nástroje	Specifické riziko	Existence specifického rizika v ČR	Meziroční změna intenzity specifického rizika	Využití v ČR
Zmírnit nadměrný růst úvěrů a finanční páky	Proticyklická kapitálová rezerva	Zvýšený růst úvěrů a cen nemovitostí	Ano	→	Ano, 0,5 % od r. 2017, 1 % od r. 2018
	Makroobezřetnostní pákový poměr	Rostoucí finanční páka, nízká úroveň agregátních rizikových vah, rostoucí riziko podrozkvahy	Potenciální	→	Předpokládá se zavedení mikroobezřetnostní složky od r. 2018
	Kapitálové požadavky podle sektorů (zejm. nemovitostní expozice)	Zvýšený růst úvěrů a rizik v konkrétním sektoru	Potenciální	→	Prozatím ne
	Limity na poměr LTV	Riziko spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry k jejich financování	Ano	→	Ano, od r. 2015, zpřísnění 2016 a 2017
	Limit na poměr LTI, DTI, DSTI	Riziko nadměrně zadluženosti a dluhové služby domácností	Ano	→	Prozatím ne

Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017. ČNB. s. 79.

⁸³ Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017. ČNB. s. 12.

5.1.8 Doporučení ČNB z roku 2017

Třetí Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí ČNB vydala dne 13. června 2017. V rámci doporučení A) ČNB radí nepřekračovat u žádného nově poskytnutého úvěru hodnotu 90 % ukazatele LTV a v intervalu 80 až 90 %, aby nečinil více než 15 % celkového objemu úvěrů poskytnutých v daném čtvrtletí současně s posouzením, zda je vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.

V rámci hodnocení schopnosti klienta splácet a odolat zvýšené zátěži vynechává ČNB zmínění ukazatele LTI a nabádá ke sledování ukazatelů DTI a DSTI a stanovení jejich interních limitů. Pozornost by finanční instituce měly věnovat především posouzení poskytnutí hypotečního úvěru klientům, kteří přesahují u DTI hodnotu 8 a u DSTI hodnotu 40 %, a to zejména pokud spadají i do intervalu 80 až 90% ukazatele LTV.⁸⁴

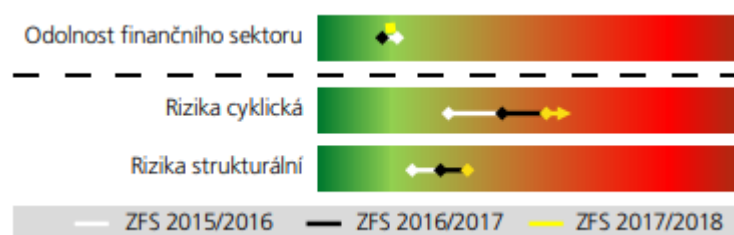
V oblasti délky splatnosti úvěru, refinancování a poskytování hypotečních úvěrů k dalšímu pronájmu zůstává v platnosti znění stejné jako v doporučení z roku 2016.

5.1.9 Finanční stabilita v letech 2017/2018

Finanční sektor si dle ČNB od jara 2017 držel odolnost vůči možným nepříznivým šokům. Systémová rizika spojená s fázemi hospodářského a finančního cyklu se i nadále zvyšují a spočívají především v roztočení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení.

⁸⁴ Úřední sdělení České národní banky ze dne 13. června 2017: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. [online] Věstník ČNB, 2017. Dostupné z: < https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2017/vestnik_2017_07_20717180.pdf>. s. 4.

Obrázek 5: Celkové hodnocení finanční stability dle České národní banky



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018. ČNB. s. 10.

Vzhledem k predikcím ČNB o pokračujícím příznivém vývoji mzdových podmínek v České republice a postupným zpomalováním růstu cen nemovitostí nepřikračuje k další regulaci ukazatele LTV, ale v rámci nového Doporučení stanovuje limity pro zadluženost žadatelů o úvěr DTI a DSTI (viz tabulka č. 7).

Tabulka 8: Přehled nástrojů makrobezpečnostní politiky

Průběžné cíle	Klíčové nástroje	Specifické riziko	Existence specifického rizika v ČR	Meziroční změna intenzity specifického rizika	Využití v ČR
Zmírnit nadměrný růst úvěrů a finanční páky	Proticyklická kapitálová rezerva	Výraznější oživení úvěrů doprovázené uvolňováním úvěrových standardů	Ano	→	Ano, 0,5 % od r. 2017, 1 % od r. 2018, 1,25 % a 1,5 % od r. 2019
	Makrobezpečnostní pákový poměr	Rostoucí finanční páka, nízká úroveň agregátních rizikových vah, rostoucí riziko podrozvahy	Potenciální	→	Mikrobezpečnostní limit zaveden od r. 2018
	Kapitálové požadavky podle sektorů (zejm. nemovitostní expozice)	Zvýšený růst úvěrů a rizik v konkrétním sektoru	Potenciální	→	Prozatím ne, na rizika nemovitostních expozic ČNB reaguje jinými nástroji
	Limity na poměr LTV	Riziko spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry k jejich financování	Ano	→	Ano, od r. 2015, zpřísnění 2016 a 2017
	Limit na poměr LTI, DTI, DSTI	Riziko nadměrné zadluženosti a dluhové služby domácností	Ano	→	DTI a DSTI ano, od r. 2018

Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018. ČNB. s. 85.

5.1.10 Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2018

Dokument Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory ČNB uveřejňuje z důvodu zájmu veřejnosti o makrobezpečnostní politiku. Hlavní dokument Zpráva o finanční stabilitě je zveřejněná vždy v červnu daného roku a toto slouží jako její aktualizace. První vydání bylo zveřejněné v lednu 2018 a druhé právě v prosinci 2018 a následně bude vydávána každý prosinec daného roku.⁸⁵

⁸⁵ Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2018. ČNB. s. 2

V první polovině roku 2018 i nadále pokračoval trend zvyšování realizačních cen nemovitostí, které v porovnání s cenovým vrcholem před globální krizí v roce 2008 byly vyšší téměř o čtvrtinu. V posledních dvou letech se ukazatele příjmové dostupnosti bydlení PTI (cena bytu ve vztahu k příjmům) a LSTI (výše dluhové služby vůči příjmům) zhoršují. ČNB tento vývoj přisuzuje nedostatečné nabídce bytů v Praze a dalších velkých městech vzhledem k velikosti poptávce.⁸⁶

5.1.11 Doporučení ČNB z roku 2018

Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí ze dne 12. června 2018 s účinností od 1. října 2018 má primární zaměření na určení limitů pro ukazatele DTI a DSTI. Finančním institucím ČNB doporučuje, aby ukazatel DTI nepřekročil hodnotu 9 ve více než 5 % celkového objemu nově poskytnutých úvěrů v předcházejícím měsíci a i tak pouze v případech, kdy bude vyhodnocena schopnost klienta splácet. Stejně pravidlo platí i u ukazatele DSTI s tím rozdílem, že zde by nemělo dojít k přesažení hodnoty 45 %. Kromě těchto limitů se institucím doporučuje detailně posuzovat žádosti o úvěr, u kterých klienti vykazují hodnoty větší než 8 u ukazatele DTI a 40 % u ukazatele DSTI. Nově se také ČNB zaměřuje konkrétněji na to, jak by finanční instituce měly vyhodnocovat schopnost klienta splácet při horších podmínkách, a to především v případě zvýšení úrokových sazeb. K tomuto účelu by měly počítat s úrokovou sazbou navýšenou o 2 procentní body.⁸⁷ Pravidla pro hodnoty ukazatele LTV zůstávají stejné.

Délky pro splatnost úvěrů zůstávají stejné. Pro úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí 30 let a pro nezajištěné spotřebitelské úvěry u klienta, který má již sjednán úvěr zajištěný nemovitostí, 8 let. ČNB ale upozorňuje, že limit 8 let u spotřebitelských úvěrů se nevztahuje na úvěry poskytované dle Zákona o stavebním spoření. Ostatní doporučení

⁸⁶ Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2018. ČNB. s. 7.

⁸⁷ Úřední sdělení České národní banky ze dne 12. června 2018: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. [online]. Věstník ČNB, 2018. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2018/vestnik_2018_08_21018180.pdf>. s. 5.

zůstávají ve stejném znění jako v roce 2017 včetně možnosti zpřísnění či rozšíření jednotlivých doporučení.⁸⁸

5.1.12 Finanční stabilita v letech 2018/2019

Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019 je zatím poslední vydanou zprávou o finanční stabilitě a vzhledem k tomu, že s platností od října 2018 platí limity DTI a DSTI, tak šetření z této zprávy rozeberu podrobněji.

Dle této Zprávy jsou měnové a finanční podmínky v zahraničí uvolněné a měnovopolitické sazby se stále ponechávají na velmi nízkých úrovních, které podporují hospodářský růst a s tím spojené uvolněné úvěrové podmínky a zrychlený růst cen nemovitostí i v okamžiku, kdy již došlo k oživení ekonomiky. Několik členských zemí EU již v reakci na tento vývoj přistoupilo k využití makrobezřetnostních nástrojů na rizika úvěrování nákupu nemovitostí. ČNB v rámci normalizace měnové politiky přistoupila ke zvýšení své základní sazby postupně od srpna 2017 až na hodnotu 2 % s účinností od května 2019. Měnová a makrobezřetnostní politika České republiky tak působí stejnosměrně k udržení finanční stability.⁸⁹ V tabulce č. 8 vidíme přehled existujících specifických rizik v ČR a k nim příslušné využití nástroje.

ČNB hodnotí finanční sektor v České republice jako odolný vůči možným nepříznivým šokům. Hranice ukazatelů DTI a DSTI, které ČNB stanovila v roce 2018, považuje za hraniční vzhledem k nadhodnoceným cenám nemovitostí, ale v blízké budoucnosti nepovažuje za nutné jejich zpřísnění. Proces přizpůsobení bank během čtvrtého čtvrtletí roku 2018 však ČNB nepovažuje za úplné a předpokládá, že situace plnění doporučených limitů se během prvního pololetí roku 2019 výrazně zlepší. I tak ale lze pozorovat, že v říjnu 2018 po vydání doporučení, se množství úvěrů s překročenými limity přibližuje k povolené 5% výjimce.⁹⁰

⁸⁸ Úřední sdělení České národní banky ze dne 12. června 2018: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. s. 5-7.

⁸⁹ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 8.

⁹⁰ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 8-11.

Tabulka 9: Přehled specifických rizik a nástrojů makrobezpečnostní politiky

Průběžné cíle	Specifické riziko	Existence specifického rizika v ČR	Klíčové nástroje	Využití v ČR
Zmírnit nadměrný růst úvěrů a finanční páky	Výraznější oživení úvěrů doprovázené uvolňováním úvěrových standardů	Ano	Proticyklická kapitálová rezerva	Ano, 1,25 % od 1/2019; 1,5 % od 7/2019; 1,75 % od 1/2020; 2,0 % od 7/2020
	Rostoucí finanční páka, rostoucí riziko podrozvahy	Potenciální	Makrobezpečnostní pákový poměr	Ne
	Nízká úroveň rizikových vah významných úvěrových portfolií	Potenciální	Makrobezpečnostní nástroj k omezení systémového rizika na úrovni členského státu (čl. 458 CRR)	Ne
	Zvýšený růst úvěrů a rizik v konkrétním sektoru	Potenciální	Kapitálové požadavky podle sektorů (zejm. nemovitostní expozice)	prozatím ne, na rizika nemovitostních expozic ČNB reaguje jinými nástroji
	Riziko spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry k jejich financování	Ano	Limity na poměr LTV	Ano, od r. 2015, zpřísnění v 2016 a 2017
	Riziko nadměrné zadluženosti a dluhové služby domácností	Ano	Limit na poměr LTI, DTI, LSTI, DSTI	DTI a DSTI ano, od r. 2018

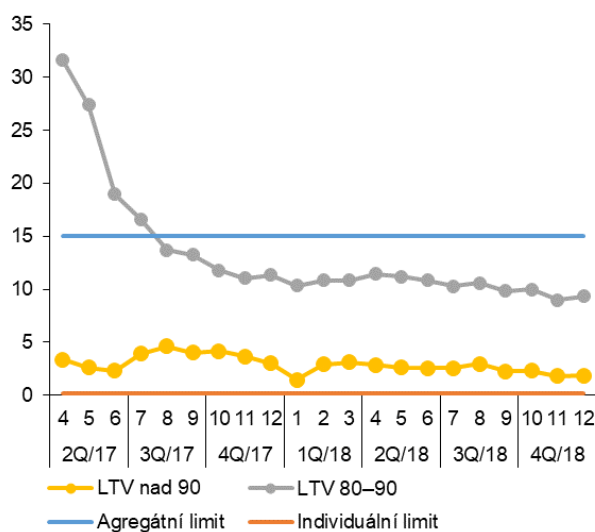
Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 81.

Růst domácí ekonomiky v roce 2018 zpomalil na necelá 3 % a lehké zpomalení se očekává i nadále.

Data ze Šetření ČNB z druhé poloviny roku 2018 ukazují, že bankovní instituce i nadále dodržují doporučení ohledně limitů LTV, a to poskytování nad 90 % do 5 % objemu všech nových úvěrů a mezi 80 a 90 % do 15 % objemu všech úvěrů. Můžeme dokonce pozorovat i zlepšení. Zatímco ve druhém kvartálu roku 2018 banky poskytly s limitem LTV nad 90 2,9 % úvěrů, tak ve čtvrtém kvartálu poskytly již jen 2,3 %. A pokud se jedná o hodnotu LTV mezi 80 a 90, tak zde ve druhém kvartálu se jednalo o 11,4 % úvěrů a ve čtvrtém kvartálu o 10 % na poskytnutém objemu úvěrů (viz graf. č. 11). V roce 2018 také nadále docházelo k přesunu objemu poskytovaných úvěrů do kategorií s hodnotami LTV do 80 %. Ke snížení došlo i u kategorie LTV nad 90 %, ve které by ale dle Doporučení ČNB nemělo k uzavírání nových úvěrů již vůbec docházet. V kategorii 90-100 % došlo od konce roku 2017 do konce roku 2018 ke snížení z 1,79 % na 0,83 %, tedy o 0,96 %, a v kategorii nad 100 % z 2,22 % na 1,54 %, tedy o 0,68 % (viz graf č. 12).⁹¹

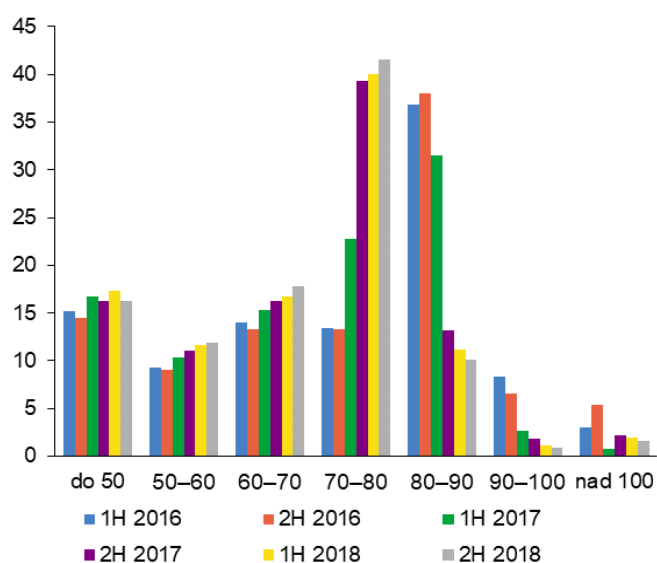
⁹¹ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019, s. 95-96

Graf 11: Plnění doporučených limitů LTV (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019, s. 96

Graf 12: Rozdělení úvěrů podle LTV (osa x: LTV v %; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)

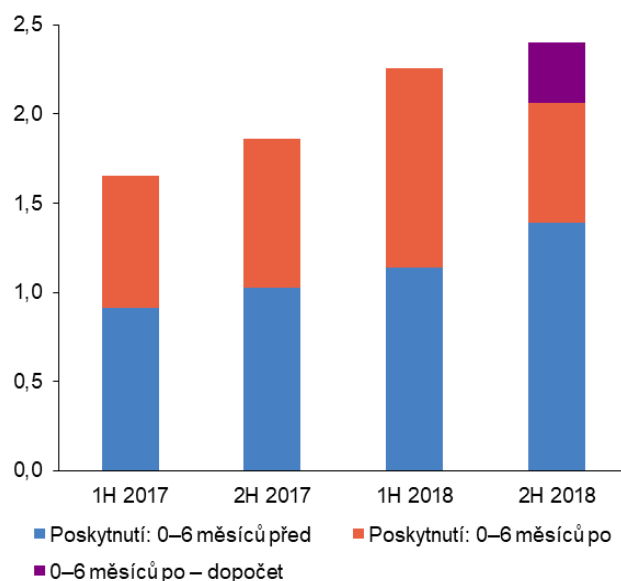


Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019, s. 96

Ze Šetření vyšlo dále najevo, že téměř 17,5 % dosáhlo přesně hranice LTV 80 %, což vede ČNB k domněnce, že dochází k obcházení Doporučení a buď je ovlivněna hodnota zastavované nemovitosti, nebo výše úvěru jakožto proměnné v poměru LTV. Další sledovanou možností obejití limitu LTV je souběžné poskytnutí nezajištěného a hypotečního úvěru. Tuto situaci lze odvodit ze zvyšujícího se objemu poskytnutých

nezajištěných úvěrů v časovém rámci 6 měsíců před a 6 měsíců po poskytnutí hypotéky, které ale ČNB nepovažuje za příliš významné (viz graf č. 13). ČNB hodlá tuto situaci i nadále monitorovat.

Graf 13: Souběžné poskytnutí nezajištěného a hypotečního úvěru (osa x: pololetí, kdy byl poskytnut hypoteční úvěr; osa y: nezajištěné úvěry v mld. Kč)

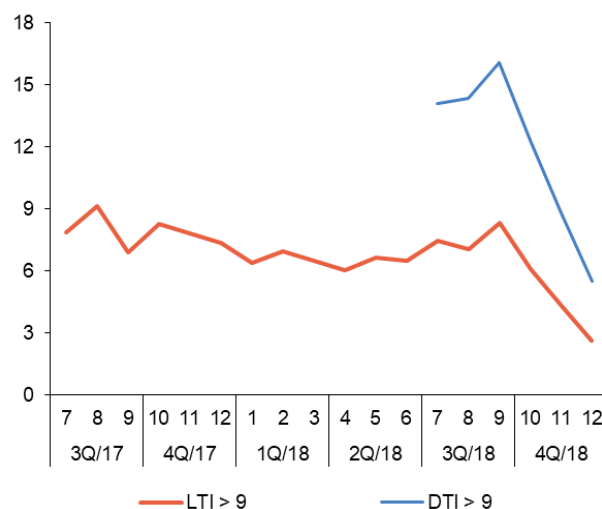


Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 112.

Platnost doporučených limitů ukazatelů DTI a DSTI od října roku 2018 výrazně ovlivnila rozhodování bank ve vyhodnocování bonity žadatele o hypoteční úvěr. Hodnoty těchto ukazatelů známe pouze od třetího kvartálu roku 2018, kdy je ČNB začala sledovat. Těsně před platností limitů, tedy během třetího kvartálu roku 2018, došlo k navýšení ukazatele, jelikož si klienti vědomi blížící se regulace rychle sjednávali úvěr. Nad hodnotu DTI 9 bylo poskytnuto během září 2018 dokonce 16,1 % úvěrů z celkového objemu nově poskytnutých hypoték. Po zavedení limitů klesl procentuální podíl úvěrů s DTI nad 9 během října na 12,3 %, v listopadu na 8,8 % a v prosinci na 5,5 %. Což znamená, že banky se postupně blíží k povolené hranici 5% výjimky (viz graf č. 14).⁹²

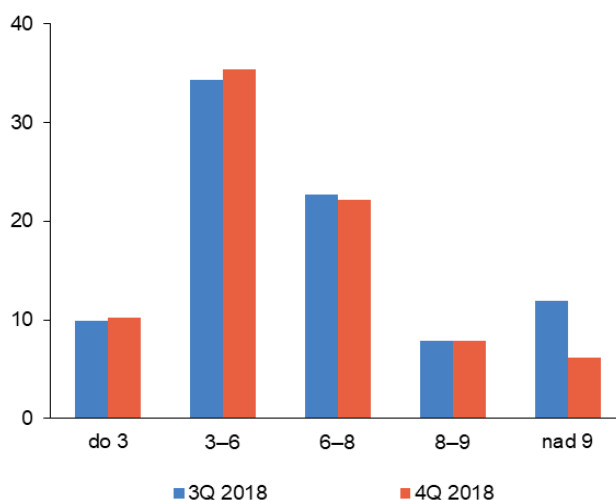
⁹² Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. s. 97.

Graf 14: Plnění doporučených limitů DTI (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 97.

Graf 15: Rozdělení nových úvěrů podle DTI (osa x: DTI v letech; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)

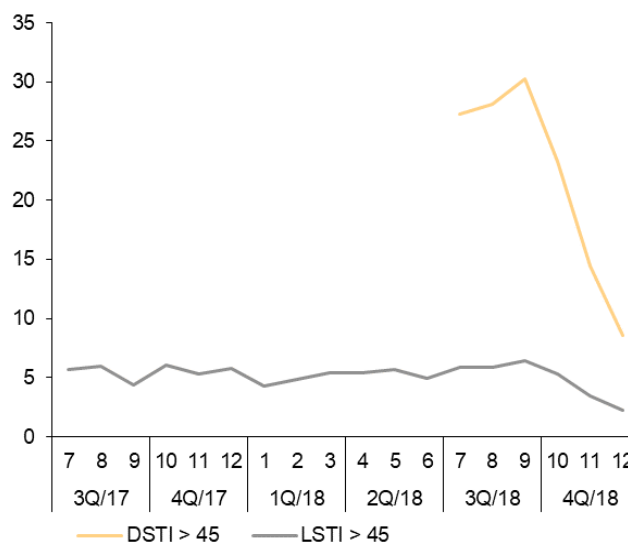


Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 98.

Nedodržování limitů bankovními institucemi se dotýkalo především ukazatele DSTI, kdy ve třetím čtvrtletí roku 2018 podíl úvěrů s DSTI nad 45 % dosáhl hodnoty až 30,2 % (září 2018) a ve čtvrtém čtvrtletí 2018 klesl až na 8,6 % (prosinec 2018, viz graf č. 15). Ke snížení podílů úvěrů z 24,04 % na 11,55 % mezi třetím a čtvrtým čtvrtletí 2018 došlo

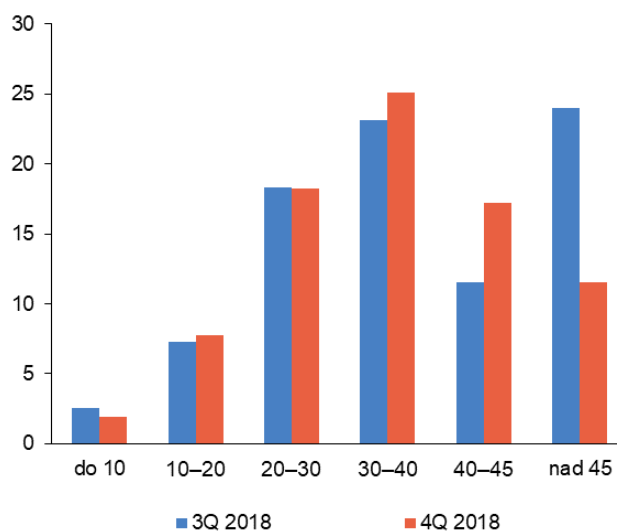
především díky jejich přesunutí do kategorie DSTI 40-45, kde došlo k procentuálnímu nárůstu z 11,52 % na 17,22 %. (viz graf č. 16).⁹³

Graf 16: Plnění doporučených limitů DSTI (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 97.

Graf 17: Rozdělení nových úvěrů podle DSTI (osa x: DSTI v %; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 98.

⁹³ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 97-98.

5.1.13 Doporučení ČNB z roku 2019

V průběhu roku 2019 ČNB vydala dvě další Doporučení. První Doporučení vydané v červnu týkající se technických změn v určení referenčního objemu úvěrů pro výpočet podílu nových úvěrů spadajících do výjimek z limitů LTV, DTI a DSTI. Procentuální hranice výjimek limitů zůstaly i nadále neměnné, avšak ČNB považovala za nutné definovat tzv. referenční objem úvěrů, který bude sloužit jako základna pro výpočet objemu nových úvěrů, které do výjimek spadají a tím výpočet sjednotí a zabráni možnosti obcházení limitů ze strany bankovních institucí. *„Referenční objem je stanoven jako polovina součtu objemu všech retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých za dvě předcházející čtvrtletí nebo polovina součtu objemu jiných spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých za dvě předcházející čtvrtletí.“*⁹⁴

Druhé doporučení vydala ČNB v prosinci roku 2019 se zaměřením na poskytování úvěrů k financování koupě rezidenční nemovitosti pro další pronájem. V původním znění doporučení ČNB stanovovala pouze limit pro ukazatel LTV, a to 60 %. Nově tento limit pro LTV platí, pokud žadatel o úvěr překračuje stanovené limity pro ukazatele DTI ve výši 9 a pro DSTI ve výši 45 %. Dále v doporučení ČNB upozorňuje na důležitost vyhodnocování majetkové a příjmové situace klientů, kteří již mají sjednán jiný retailový úvěr ke koupi rezidenční nemovitosti. ČNB v tomto případě vychází z dostupných informací, kdy podíl nově poskytnutých hypotečních úvěrů klientům, kteří už jeden či dokonce více hypotečních úvěrů mají, tvoří téměř třetinu celkového objemu nově poskytnutých úvěrů a přitom klienti nepřiznávají v žádosti o úvěr příjem z pronájmu, ale dle indicií lze identifikovat investiční záměr.⁹⁵

⁹⁴ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 13.

⁹⁵ Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 8-9.

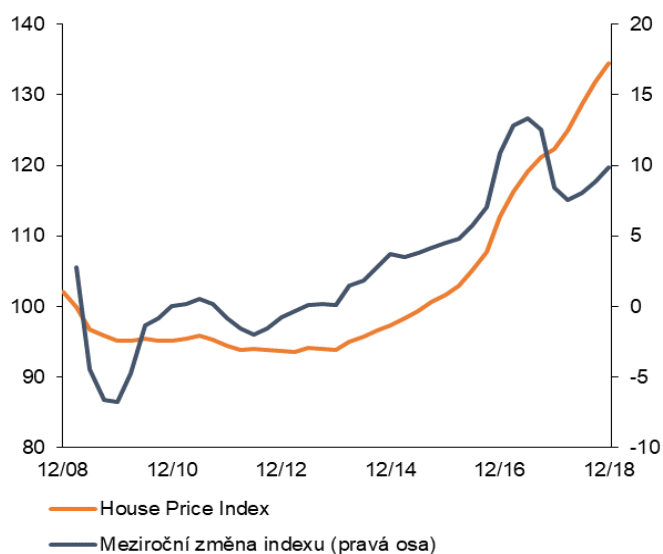
5.2 *Situace na hypotečním a nemovitostním trhu v ČR v letech 2016 až 2019*

5.2.1 Nemovitostní trh

Na grafu č. 18 je vidět vývoj realizovaných cen rezidenčních nemovitostí v široké časové souvislosti. Můžeme pozorovat, že aktuální hladina cen nemovitostí je ve srovnání s posledním cyklickým vrcholem vyšší o 30 %. Dále můžeme vidět, že realizované ceny se vrátily k růstu po předchozím oslabení v druhé polovině roku 2017 (8,4 %) a první polovině roku 2018 (7,6 %). K 31. prosinci roku 2018 již růst cen činil opět 9,9 %. Tento růst realizovaných cen je tažen především novými byty (viz graf č. 19), zejména v regionu Praha a dalších velkých městech, který je způsoben nedostatečnou nabídkou. Neschopnost přizpůsobení výstavby nových bytů poptávce je spojeno mimo jiné i s dlouhým procesem získání stavebního povolení, které by mělo být do budoucna také výrazně zjednodušeno. ČNB očekává do budoucna mírné oslabování růstu cen a zlepšení situace na nemovitostním trhu. Signály na toto zlepšení vydává oslabení růstu nabídkových cen ve druhé polovině roku 2018.⁹⁶

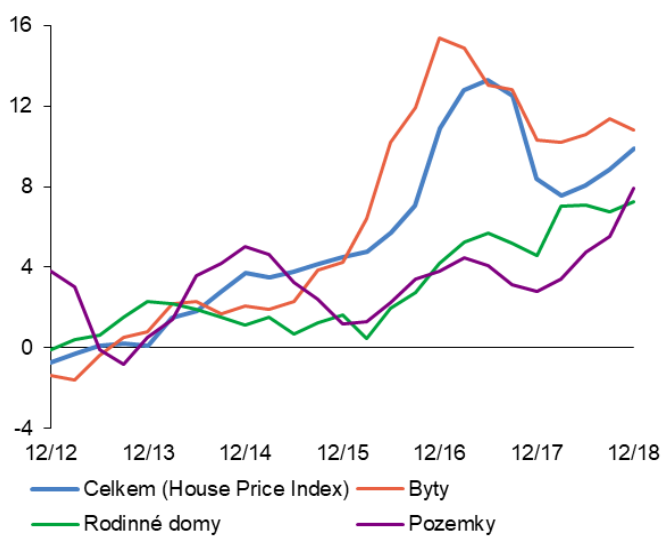
⁹⁶ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 21-22.

Graf 18: Realizované ceny rezidenčních nemovitostí (2015 = 100, pravá osa: v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 21.

Graf 19: Realizované ceny podle typu nemovitosti (meziroční růst v %)

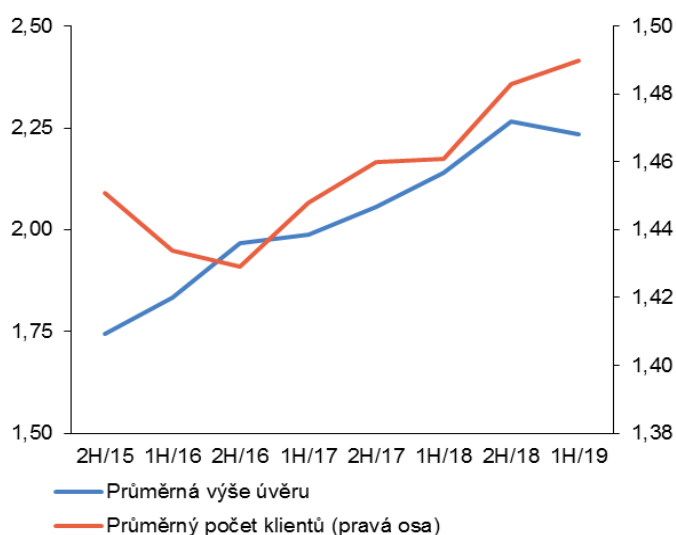


Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 104.

5.2.2 Hypoteční trh

Spolu s růstem cen nemovitostí souvisí úzce i průměrná výše poskytovaných hypotečních úvěrů. Zatímco v druhém pololetí roku 2015 se jednalo o průměrnou výši úvěru 1,74 mil., tak v druhém pololetí roku 2018 se hodnota zvedla až na 2,27 mil. (graf č. 20) Tento nárůst byl vyšší nežli nárůst čistých příjmů, což po zavedení limitů DTI a DSTI žadatelé o úvěr částečně řešili zvýšením počtu žadatelů kvůli navýšení bonity, což znamená, že např. velmi často žádají páry spolu, což dříve nebylo nutné.⁹⁷

Graf 20: Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru a počtu deklarovaných příjmů podle šetření (v mil. Kč; pravá osa: v jednotkách osob)



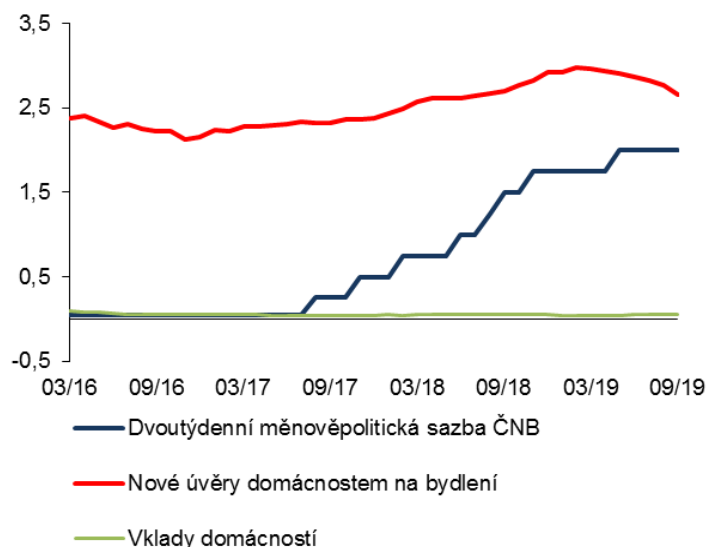
Zdroj: Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 46.

ČNB přistoupila od první poloviny roku 2018 na zvýšení měnověpolitické sazby až na dvojnásobek a to hodnotu 2 %. Dvoutýdenní repo sazbu navyšovala postupně o 25 bazických bodů. Celkem za rok 2018 ČNB základní sazbu navýšila pětkrát. Dne 27. 6. 2018 došlo k navýšení na 1 %, dne 2. 8. 2018 na 1,25 %, dne 26. 9. 2018 na 1,5 %, dne 1. 11. 2018 na 1,75 % a zatím poslední navýšení sazby proběhlo na jednání Bankovní rady ČNB

⁹⁷ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 95.

dne 2. 5. 2019 na 2 %.⁹⁸ Nárůst této měnověpolitické sazby se odrazil i ve zvýšení průměrných úrokových sazeb pro poskytování úvěrů domácnostem na bydlení. Růst sazeb na hypoteční úvěry pokračoval až do února 2019 na 2,98 %, poté sazby začaly nízkým tempem klesat až na hodnotu 2,65 % na konci září 2019 (viz graf č. 21). Tento pokles byl způsoben především vývojem světové měnové politiky.⁹⁹

Graf 21: Vývoj vybraných úrokových sazeb (v %)



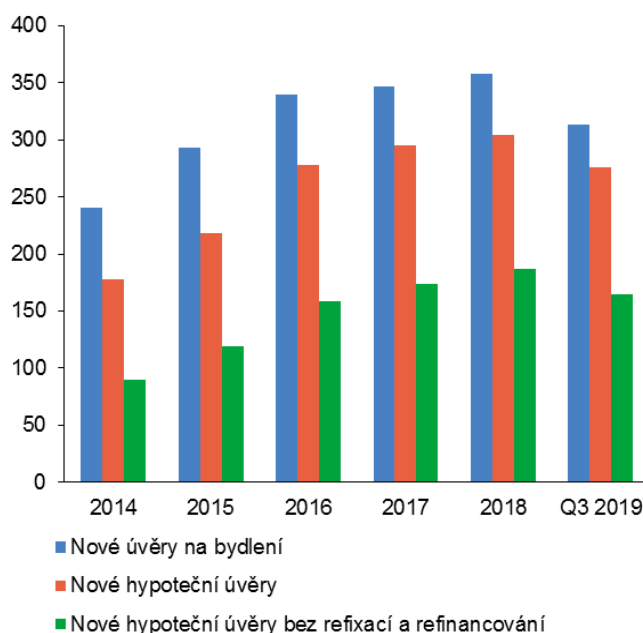
Zdroj: Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 15 – vlastní úprava.

Po vydání Doporučení ČNB v červnu 2018, které vešlo v platnost v říjnu téhož roku, nastala mediální kampaň pro poskytování hypotečních úvěrů žadatelům, kteří si ho po platnosti limitů DTI a DSTI nebudou moci dovolit. Díky tomu se ještě objem nových úvěrů bez refixací a refinancování v roce 2018 zvedl až na 187 mld. Kč. Největší skok v růstu objemu nových úvěrů byl za rok 2016, o 39 mld. Kč, jelikož úrokové sazby byly v tomto roce na historickém minimu. Za rok 2019 do třetího čtvrtletí, po zavedení limitů DTI a DSTI, celkový objem nových úvěrů klesl na 164 mld. Kč. (graf č. 22)

⁹⁸ Tiskové zprávy - Česká národní banka. [online]. ČNB 2020 [cit. 10.01.2020]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/>>.

⁹⁹ Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 15.

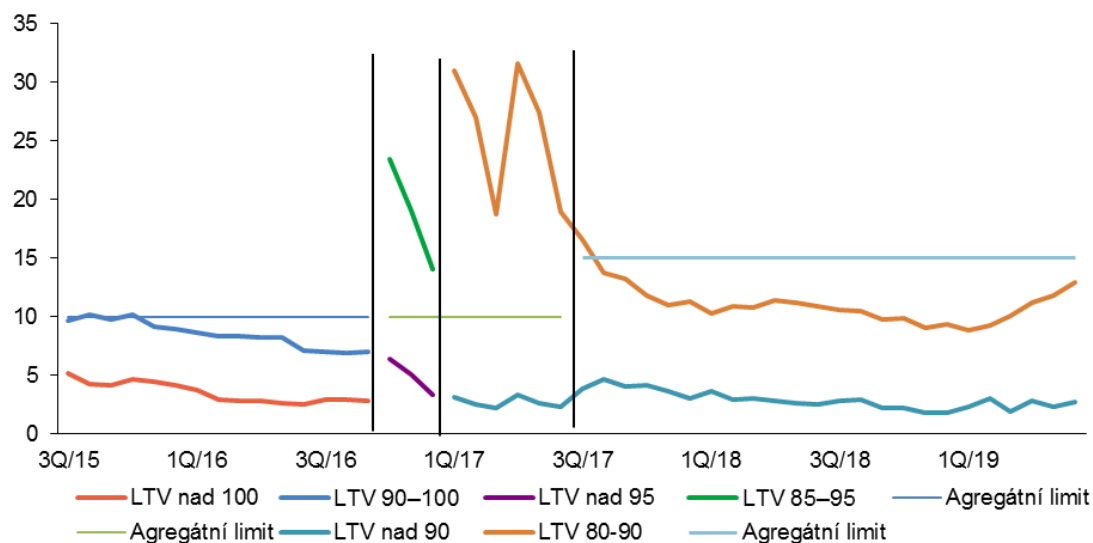
Graf 22: Nové úvěry na bydlení a hypoteční úvěry (roční úhrny v mld. Kč)



Zdroj: Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 46.

Ohledně úvěrového ukazatele LTV můžeme sledovat první vývoj dodržování doporučených limitů stanovených ČNB bankovními institucemi v druhém čtvrtletí 2015. Ze začátku se bankám příliš nedařilo plnit limit 10 % poskytnutých úvěrů s LTV nad 90 %, dodržovaly pouze interval 90-100 %, ale nadále poskytovaly hypoteční úvěry s LTV nad 100 %, které by v ideálním případě neměly poskytovat již vůbec. V druhé polovině roku 2016 se stále nové úvěry s LTV nad 100 % udržovaly okolo 3 %. Dle aktuálně platného Doporučení se od třetího kvartálu roku 2017 daří udržovat v intervalu 80-90 % LTV. Na konci prvního pololetí 2019 se hodnota objemu úvěrů v tomto intervalu blížila ke 13 %. V intervalu nad 90 % banky poskytly 2,75 % nových úvěrů, což celkem dává 15,75 % úvěrů s LTV nad 80 % a to již značí, že některé bankovní instituce limity nedodržují. Úvěry s LTV 90 % by se dle Doporučení ČNB neměly poskytovat již vůbec. (graf č. 23)

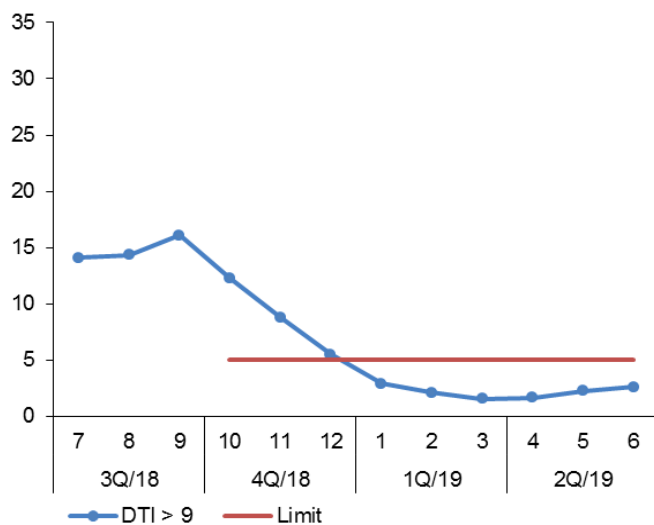
Graf 23: Vývoj podílu úvěrů s LTV nad doporučenými limity (LTV v %, osa y: podíl úvěrů v %)



Zdroj: Zprávy o finanční stabilitě. ČNB. – vlastní úprava

Plnění doporučených limitů DTI a DSTI sledujeme od října 2018, kdy vešlo v platnost Doporučení ČNB z června 2018. Během čtvrtého čtvrtletí finanční instituce limity neplnily, ale na grafu č. 24 můžeme vidět, že na ně zareagovaly a hodnoty DTI u úvěrů snižovaly. Pod hranici limitu 5 % se dostaly na konci roku 2018 a v průběhu roku 2019 se již limit dařil naplňovat.

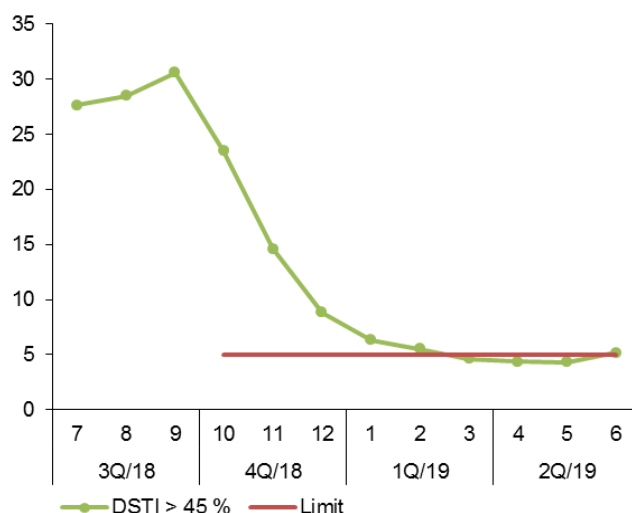
Graf 24: Plnění doporučených limitů DTI (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Zdroj: Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 48.

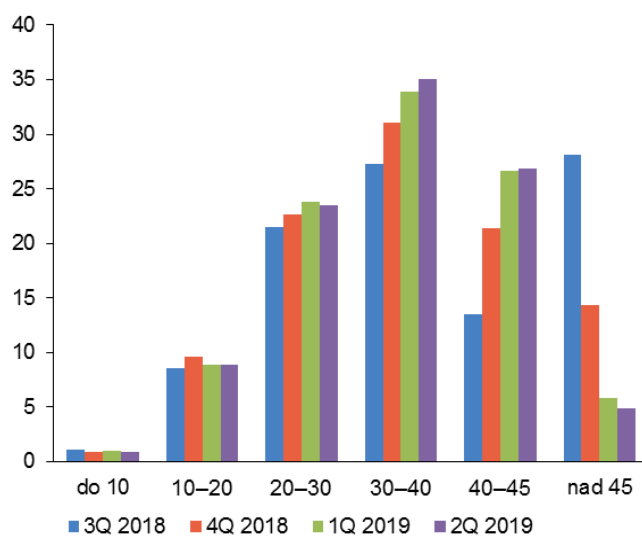
V případě ukazatele DSTI se limit 5% výjimky podařilo plnit až od února roku 2019 a to ještě na její hranici. V červnu 2019 se objem úvěrů poskytnutých s DSTI nad 45 % pohyboval na hodnotě 5,17 %. (graf č. 25)

Graf 25: Plnění doporučených limitů DSTI (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)



Zdroj: Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 48.

Graf 26: Rozdělení nových úvěrů podle DSTI (osa x: DSTI v %; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)



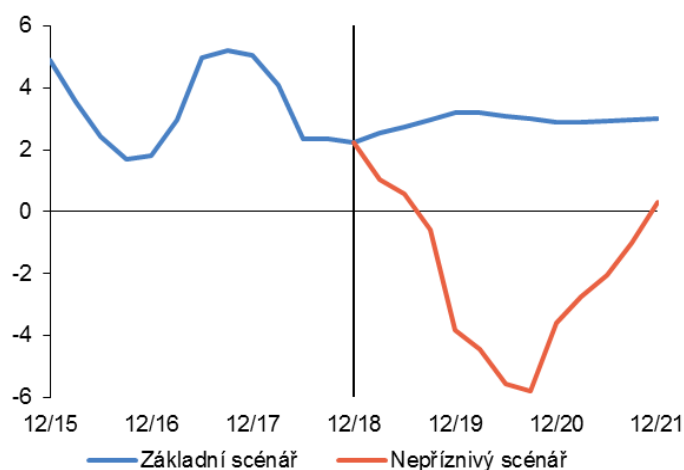
Zdroj: Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 48.

Za nejvíce problémové můžeme považovat dodržování doporučeného limitu u ukazatele DSTI, který nejvíce omezoval poskytování hypotečních úvěrů. Na grafu č. 26 můžeme vidět, že ke splnění limitu v prvním pololetí roku 2019 bylo využito především přesunu úvěrů z kategorie DSTI nad 45 % do intervalu 40-45%, který vzrostl od třetího kvartálu 2018 dvojnásobně. Zátěžové testy ČNB ze Zprávy o finanční stabilitě 2018/2019 však prokazují, že tento interval je spojen s vysokým rizikem a toto varování platí i pro rok 2019, kdy opětovně klesají úrokové sazby hypotečních úvěrů.¹⁰⁰

5.2.3 Alternativní scénáře vývoje ekonomiky

Ve Zprávách o finanční stabilitě ČNB používá pro účely zátěžových testů alternativní scénáře, a tudíž nejsou oficiální prognózou. ČNB využívá jak základního scénáře, tak scénáře nepříznivého. Základní scénář předpokládá průměrný roční ekonomický růst za rok 2019 o 2,9 % a za další dva roky setrvání růstu HDP okolo 3 % (graf č. 27). S příznivým ekonomickým růstem je spojeno i nadále očekávání stavu nízké nezaměstnanosti v blízké budoucnosti (graf č. 29). Tržní úrokové sazby se očekávají v průměru během roku 2019 konstantní a během dalším dvou let jejich vzrůst k 3% hranici (graf č. 28).

Graf 27: Alternativní scénáře: vývoj růstu reálného HDP (meziročně v %)

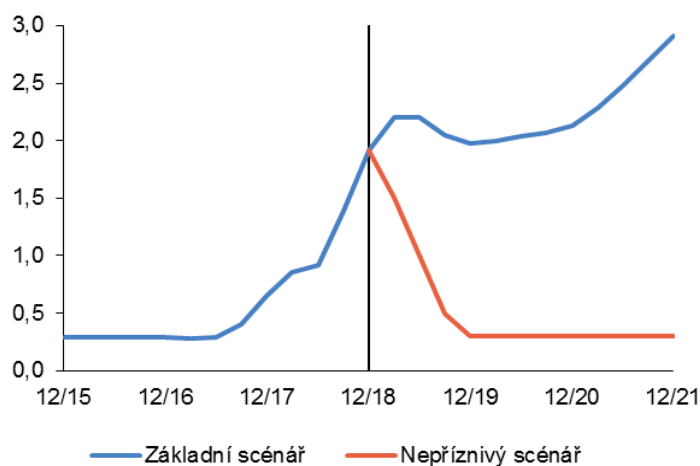


Zdroj: Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 35

¹⁰⁰ Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. s. 48.

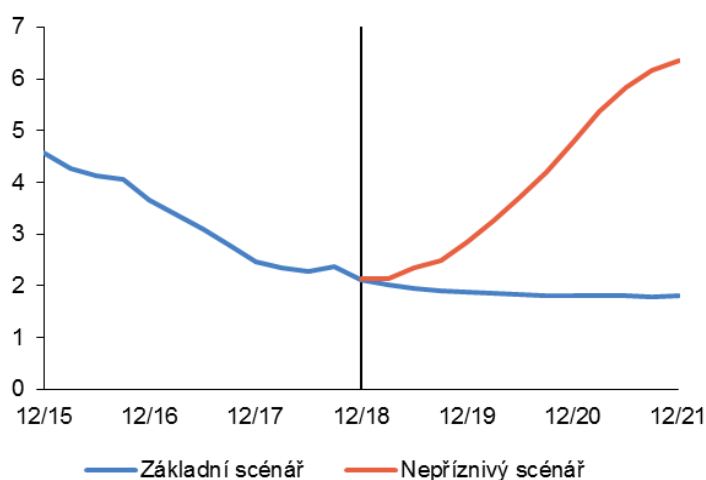
V rámci nepříznivého scénáře, který je stanoven radikálně, ale i takto je to stále reálně možný scénář, ČNB předpokládá výrazný pokles světové ekonomické aktivity, poté se dostává do recese i domácí ekonomika. Trvání recese se odhaduje na devět čtvrtletí a způsobí pokles meziročního reálného HDP z 2,3 % ve čtvrtém čtvrtletí 2018 na -5,8 % v roce 2020 (graf č. 27). Domácnosti v této ekonomické situaci a v souvislosti s negativním vývojem na trhu práce, kdy se předpokládá růst nezaměstnanosti nejdříve v roce 2020 na 4,79 %, a pak až na hodnotu 6,36 % v roce 2021 (graf č. 29), nejsou schopny plnit své závazky.

Graf 28: Alternativní scénáře: vývoj 3M PRIBOR (v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 25.

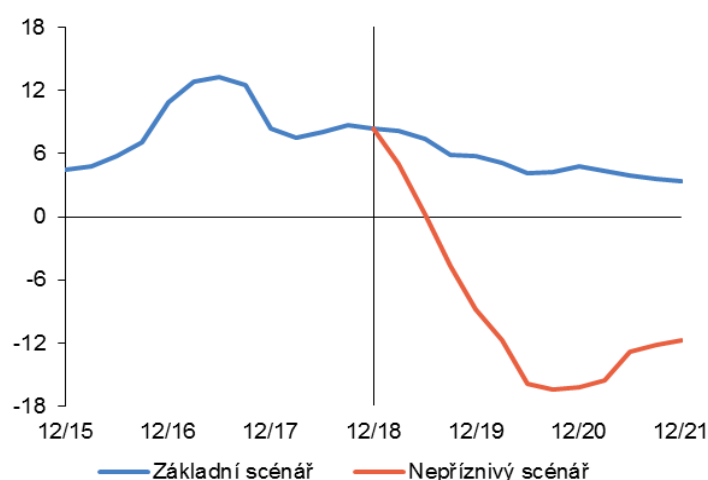
Graf 29: Alternativní scénáře: vývoj nezaměstnanosti (v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 25.

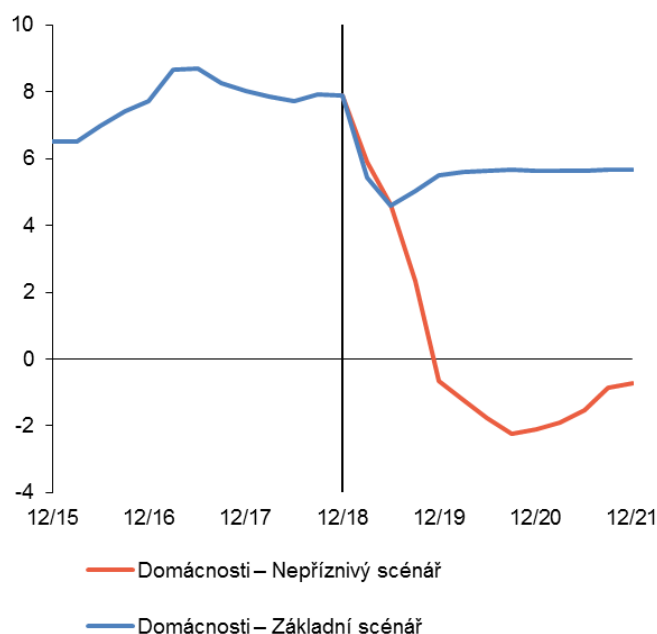
V nepříznivém scénáři se u meziročního růstu cen nemovitostí předpokládá značný prudký propad až na hodnotu -16,45 % třetího čtvrtletí v roce 2020, poté by mělo nastat mírné zlepšení -11,67 % ke konci roku 2021 (graf č. 30). Vzhledem k negativnímu vývoji finanční situace domácností se očekává i negativní meziroční tempo růstu bankovních úvěrů domácnostem. Odhad nejnižší hodnoty je opět ve třetím čtvrtletí 2020, a to -2,23 % a poté mírný růst na -0,71 % na konci roku 2021 (graf č. 31).

Graf 30: Alternativní scénáře: meziroční tempo růstu cen nemovitostí (v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 25.

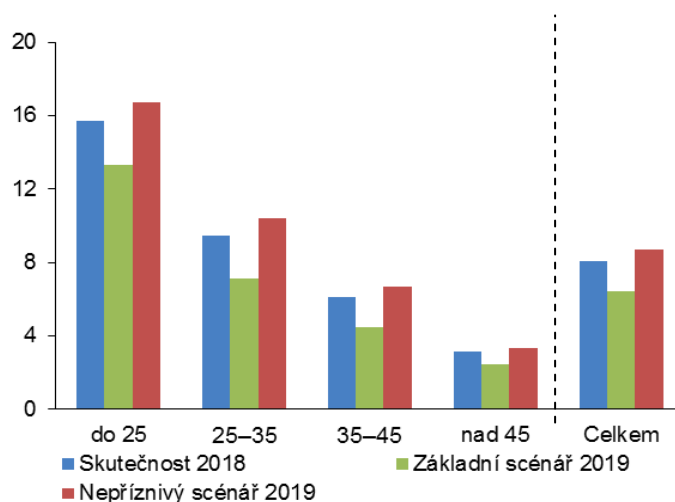
Graf 31: Meziroční tempa růstu bankovních úvěrů domácnostem (v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 33 – vlastní úprava

Spolu s poskytováním hypotečních úvěrů souvisí i předlužování domácností. Během roku 2018 - 15 % domácností s příjmy do 25 tisíc Kč měsíčně byly předlužené, což ČNB definuje jako stav, kdy domácnost má minimální (méně než 10 % čistých příjmů) nebo dokonce zápornou velikost finanční rezervy (graf č. 32).¹⁰¹

Graf 32: Podíl předlužených domácností s hypotečním úvěrem podle příjmových skupin (osa x: čistý příjem dlužníka v tis. Kč; osa y: v %)



Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s. 75.

Za povšimnutí také stojí velký rozdíl v zadluženosti mezi různými příjmovými skupinami. V případě základního scénáře pro rok 2019 by celkový podíl zadlužených domácností klesl o 2,5 % oproti roku 2018, zatímco v případě nepříznivého scénáře by celkový podíl zadluženosti naopak vzrostl (graf č. 32).¹⁰²

¹⁰¹ Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s.75.

¹⁰² Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. s.75.

Závěr

Česká národní banka pravidelně sleduje stav finanční stability v České republice, což je jeden z jejích klíčových cílů, a vyhodnocuje systémová rizika, která tuto stabilitu ohrožují. ČNB se těmto rizikům snaží předcházet vytvářením tzv. makroobezřetnostní politiky, kterou lze provádět prostřednictvím několika nástrojů. Akumulace systémových rizik vedoucí k ohrožení finanční stability mohou způsobovat uvolněné úvěrové standardy v období expanze ekonomiky spolu se zvyšujícím se růstem nově poskytnutých hypotečních úvěrů a rostoucích cen rezidenčních nemovitostí, které jsou nadhodnocené. Od hospodářské krize 2008 úrokové sazby hypotečních úvěrů klesaly až k historickému minimu, hodnotě 1,77 %, v roce 2016. Spolu s tím souvisí i nárůst objemu nových hypotečních úvěrů, kdy jsme mohli v roce 2016 sledovat jako nejvyšší.

V reakci na tento vývoj na hypotečním a nemovitostním trhu ČNB v letech 2015 až 2019 vydala postupně šest Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, ve kterých doporučuje finančním institucím dodržování limitů úvěrových ukazatelů a obezřetné postupování při poskytování úvěrů. Primárním cílem této diplomové práce bylo podat ucelený pohled na regulaci českého hypotečního trhu Českou národní bankou. Sekundárními cíli bylo analyzovat situaci na hypotečním a nemovitostním trhu před rokem 2015, která k regulacím vedla a poté analyzovat dopad těchto regulací v letech 2016 až 2019 na poskytování nových úvěrů.

Prvním Doporučením v červnu 2015 ČNB stanovila limity poměru výše úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti (loan to value, LTV) na 90 %, kdy nad 90 % LTV by měly finanční instituce schvalovat úvěry velmi obezřetně a v odůvodněných případech a nad 100 % LTV by úvěry neměly být poskytovány vůbec. Druhým Doporučením v červnu 2016 ČNB tyto limity ještě zpřísnila na hodnotu 80 % a určila pro intervaly maximální podíl z objemu z nových úvěrů poskytnutých v daném čtvrtletí. Pro interval 90-100 % umožnila 10 % nových úvěrů, pro interval 85-95 % také 10 % a pro interval 80-90 % podíl 15 %. Zatím poslední zpřísnění limitů LTV je z června 2017, kdy ČNB doporučuje, aby bankovní instituce neposkytly žádný úvěr s hodnotou LTV nad 90 % a v intervalu 80-90 % maximálně 15 % objemu úvěrů poskytnutých ve čtvrtletí. Doporučením z června 2018

došlo ke stanovení limitů výše celkového zadlužení žadatele k jeho příjmům (debt to income, DTI a výše dluhové služby k příjmům žadatele (debt service to income, DSTI). U DTI se jednalo o nepřesážení hodnoty 9 a u DTI 45 %, pokud žadatel o úvěr tyto hodnoty přesáhne, úvěr mu může být poskytnut pouze v odůvodněných případech.

Od roku 2016, v průběhu zavádění limitů ČNB, se růst ročního objemu nových úvěrů na bydlení zpomalil. V první polovině roku 2019 dokonce objem klesl o 22,5 mld. Kč, a to i přesto, že v tomto období úrokové sazby hypotečních úvěrů opět klesaly. Realizované ceny nemovitostí konstantně rostou, ale pomalejším tempem než ČNB očekávala, ale zároveň je růst stále rychlejší než růst příjmů domácností. Ačkoliv již v roce 2019 k roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry nedocházelo, tak díky nižším úrokovým sazbám úvěrů na bydlení toto riziko opět hrozí.

Pro finanční instituce bylo nejsložitější dodržování doporučených limitů ukazatele LTV, jelikož po každé fázi zpřísnění těchto limitů bylo poměrně dlouhé období přizpůsobování poskytování hypotečních úvěrů v daných intervalech, ale i přesto došlo v posledních čtyřech letech k přesunu velkého procenta poskytovaných úvěrů z LTV nad 90 % do intervalu 80-90 % a pod 80 %. V intervalu LTV 70-80 % došlo mezi prvním čtvrtletím roku 2016 a čtvrtým čtvrtletím 2018 k nárůstu dokonce o 30 % z celkového objemu poskytnutých úvěrů. Oproti tomu plnění ukazatelů DTI a DSTI, platných od října 2018, se finančním institucím poměrně dařilo, i když se zpožděním. Hůře se naplňovaly limity ukazatele DSTI, který je pro žadatele o úvěr na bydlení více omezující, ale i v tomto případě se dařilo udržet na hranici 5% výjimky. A ačkoliv se považuje hodnota DSTI 45 % za hraniční a poskytnuté úvěry z těchto hodnot byly převedeny do intervalu 40-45 %, který se označuje za rizikový, tak nic nenasvědčuje tomu, že by ČNB v blízké budoucnosti mířila ke zpřísnění těchto doporučených limitů.

Z celkového pohledu se finanční instituce poskytující úvěry na bydlení snaží doporučeným limitům ČNB blížit, ale dodržování nemůžeme hodnotit jako stoprocentní. Dle mého názoru je to způsobeno především tím, že v České republice není toto stanovování úvěrových limitů uzákoněno v pravomoci ČNB. Návrh zákona byl však vládou v červnu 2019 schválen a v listopadu 2019 má být projednán v Poslanecké sněmovně. Česká

republika obdržela varování od ESRB, která provedla ve druhé polovině 2018 a první polovině 2019 průzkum ohledně rizik spojených s trhem rezidenčních nemovitostí a shledala makroobezřetnostní politiku ČNB za nedostačující a očekává od ní reakci, jaké konkrétní kroky hodlá podstoupit k nápravě. Je tedy otázkou času, kdy banky budou nuceny právně limity dodržovat.

Zkratky

ČNB	Česká národní banka
DTI	Debt to income (poměr výše dluhu a ročních čistých příjmů)
DSTI	Debt service to income
ESFS	European system of Financial Supervisors (celoevropská síť orgánů finančního dohledu)
ESRB	European Systemic Risk Board (Evropská rada pro systémové riziko)
ESRC	European Systemic Risk Council (Evropská rada pro systémová rizika)
EU	Evropská unie
LCR	Liquidity Coverage ratio (poměr likviditního krytí)
LSTI	výše dluhové služby vůči příjmům
LTI	Loan to income
LTV	Loan to value
NSFR	Net Stable Funding Ratio = poměr čistého stabilního financování
PTI	Payment to income (cena bytu ve vztahu k příjmům)

Zdroje

Knižní publikace

BLAHOVÁ, Naďa. Rizika bank a jejich regulace. Jesenice: Ekopress, 2018. 283 s. ISBN 978-80-87865-47-7.

BOHANESOVÁ, Eva: Finanční gramotnost. 1. vydání, 2018, 146 stran, ISBN 978-80-244-5397-2.

ČERNOHORSKÝ, Jan a TEPLÝ, Petr. Základy financí. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.

HYBLEROVÁ, Šárka. Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. V Liberci: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7.

JENÍK, Ivo. Dohled a regulace finančního trhu. Vyd. 1. Praha: Spolek českých právníků Všehrd, 2011. 116 s. ISBN 978-80-85305-48-7.

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. Osobní finance. 1. vyd. Brno: ESF MU, Brno, 2010. 203 s. Osobní finance, 1. ISBN 978-80-210-5157-7.

MANDEL, Martin a TOMŠÍK, Vladimír. Monetární ekonomie v období konvergence a krize. V nakladatelství Management Press vydání 1. Praha: Management Press, 2018. 424 s. ISBN 978-80-7261-545-2.

MEJSTŘÍK, Michal, PEČENÁ, Magda a TEPLÝ, Petr. Bankovníctví v teorii a praxi = Banking in theory and practice. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2014. 855 s. ISBN 978-80-246-2870-7.

PETRAŠKOVÁ, Vladimíra a Zuzana HORVÁTHOVÁ. Vybrané kapitoly z finanční gramotnosti. 1. vyd. České Budějovice: Jihočeská univerzita, 2010, 133 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7394-233-5. s. 87-89.

POLOUČEK, Stanislav. Bankovníctví. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9.

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

PTATSCHEKOVÁ, J. a J. DITTRICHOVÁ. Dvacet let české koruny: na pozadí vývoje obchodního bankovníctví v České republice. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4681-4.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vydání. Praha: Grada publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Elektronické zdroje

6/1993 Sb. Zákon o České národní bance. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. [cit. 10.11.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-6>>.

190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online] [cit. 13.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>>.

227/2013 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a da.... Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. [cit. 18.05.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-227>>.

257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. [cit. 13.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>>.

Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů - Česká národní banka. [online]. ČNB. 2020 [cit. 10.01.2020]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/>>.

DTI – Nebudu předlužený? - Česká národní banka. [online] ČNB 2020 [cit. 27.01.2020]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>>.

DSTI – Zvládnou splácet? - Česká národní banka. [online]. ČNB 2019 [cit. 15.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>>.

Ekonomický vývoj na území České republiky - Historie ČNB. [online]. Česká národní banka, 2003 [cit. 20.01.2020]. Dostupné z: <https://www.historie.cnb.cz/cs/menova_politika/prurezova_temata_menova_politika/1_ekonomicky_vyvoj_na_uzemi_ceske_republiky.html>.

Evropský systém finančního dohledu. [online]. Dostupné z: <<https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/esfs/html/index.cs.html>>.

Flagship Report on Macro-prudential Policy in the Banking Sector. [online] [cit. 20.09.2019]. Dostupné z: <https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/other/140303_flagship_report.pdf>.

Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online] EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 29.01.2019]. Dostupné z: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>>.

Novela zákona o ČNB míří do Poslanecké sněmovny | 2019 | Ministerstvo financí ČR. Ministerstvo financí ČR [online]. 2005 [cit. 10.11.2019]. Dostupné z: <<https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2019/novela-zakona-o-cnb-miri-do-poslanecke-s-35365>>.

Přehled fixací a úrokových sazeb na trhu hypoték - Finparáda. Finparáda [online]. [cit. 3.08.2019]. Dostupné z: <<https://www.finparada.cz/5188-Prehled-fixaci-a-sazeb-na-trhu-hypotek.aspx>>.

Recommendation of the European Systemic Risk Board. [online] 15.6.2013. Official Journal of the European Union. Dostupné z: <https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2013/ESRB_2013_1.en.pdf>.

Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2018. ČNB. [online] 2019. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/rizika_pro_fs/rizika_pro_financni_stabilitu_a_jejich_indikatory_prosinec_2018_cz.pdf>.

Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory – prosinec 2019. ČNB. [online] 2020. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/rizika_pro_fs/rizika_pro_financni_stabilitu_a_jejich_indikatory_prosinec_2019_cz.pdf>.

Šetření úvěrových podmínek bank - Česká národní banka. [online]. ČNB 2019 [cit. 10.02.2019]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/statistika/setreni-uverovych-podminek-bank/>>.

Tiskové zprávy - Česká národní banka. [online]. ČNB 2020 [cit. 10.01.2020]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/>>.

Úrokové sazby hypoték 2019. Hypotéka - srovnání pro rok 2019 [online]. 2010 [cit. 3.08.2019]. Dostupné z: <<https://www.hypotecnispecialista.cz/urokove-sazby-hypotek/>>.

Úřední sdělení České národní banky ze dne 16. června 2015: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. [online] Věstník ČNB, 2015. Dostupné z: < https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2015/vestnik_2015_06_20615180.pdf>.

Úřední sdělení České národní banky ze dne 14. června 2016: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. [online] Věstník ČNB, 2016. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2016/vestnik_2016_06_20616180.pdf>.

Úřední sdělení České národní banky ze dne 13. června 2017: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. [online] Věstník ČNB, 2017. Dostupné z: < https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2017/vestnik_2017_07_20717180.pdf>.

Úřední sdělení České národní banky ze dne 12. června 2018: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. [online]. Věstník ČNB, 2018. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2018/vestnik_2018_08_21018180.pdf>.

Úřední sdělení České národní banky ze dne 11. června 2019: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. [online]. Věstník ČNB, 2019. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2019/vestnik_2019_08_21119180.pdf>.

Úřední sdělení České národní banky ze dne 13. prosince 2019: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. [online]. Věstník ČNB, 2019. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2019/vestnik_2019_15_21919180.pdf>.

Vyšla dlouho očekávaná zpráva EK o finančním dohledu | Vláda ČR. Úvodní stránka | Vláda ČR [online]. Dostupné z: <<https://www.vlada.cz/cz/mediacentrum/aktualne/vysla-dlouho-ocekavana-zprava-ek-o-financnim-dohledu-54238/>>.

Zátěžové testy - Česká národní banka. [online]. ČNB 2019 [cit. 10.02.2019]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/zatezove-testy/>>.

Zpráva o dohledu nad výkonem finančního trhu. ČNB. [online]. 2018. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zpravy_o_vykonu_dohledu/download/dnft_2017_cz.pdf>.

Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015. ČNB. [online]. 2015. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2014-2015/fs_2014-2015.pdf>.

Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016. ČNB. [online]. 2016. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016.pdf>.

Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017. ČNB. [online]. 2017. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2016-2017/fs_2016-2017.pdf>.

Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018. ČNB. [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf>.

Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019. ČNB. [online] 2019. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2018-2019/fs_2018-2019.pdf>.

Zpráva o inflaci - IV/2012 - Česká národní banka. [online]. ČNB 2020 [cit. 10.01.2020]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-IV-2012/>>.

Seznam obrázků

Obrázek 1: Makroobezřetnostní barometr – zdroje rizik.....	40
Obrázek 2: Celkové hodnocení finanční stability dle České národní banky.....	45
Obrázek 3: Celkové hodnocení finanční stability dle České národní banky.....	48
Obrázek 4: Celkové hodnocení finanční stability dle České národní banky.....	51
Obrázek 5: Celkové hodnocení finanční stability dle České národní banky.....	53

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled úrokových sazeb pro srpen 2019 u jednotlivých fixací	14
Tabulka 2: Rozdělení finančních rizik a jejich aplikace v jednotlivých činnostech banky ...	19
Tabulka 3: Zdroje systémového rizika a makroobezřetnostní nástroje	24
Tabulka 4: Mix měnové a makroobezřetnostní politiky.....	24
Tabulka 5: Přehled vydaných doporučení ČNB	43
Tabulka 6: Přehled nástrojů makroobezřetnostní politiky.....	49
Tabulka 7: Přehled nástrojů makroobezřetnostní politiky.....	51
Tabulka 8: Přehled nástrojů makroobezřetnostní politiky.....	53
Tabulka 9: Přehled specifických rizik a nástrojů makroobezřetnostní politiky	56

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj růstu HDP (meziročně v %)	32
Graf 2: Vývoj inflace (meziročně v %).....	33
Graf 3: Vývoj ukazatelů trhu práce (v %).....	34
Graf 4: Ukazatele zadluženosti a příjmů domácností (meziročně v %; pravá osa: podíl v %)	35
Graf 5: Ceny rezidenčních nemovitostí v České republice – realizované ceny (1Q 1999 = 100).....	36
Graf 6: Ceny bytů – realizované a nabídkové (cyklické maximum = 100).....	37

Graf 7: Vývoj podílu vybraných kategorií úvěrů na celkových úvěrech soukromému nefinančnímu sektoru (v %)	38
Graf 8: Nové korunové úvěry domácnostem na bydlení (v %)	39
Graf 9: Srovnání distribuce úvěrů podle LTV u nových úvěrů a stavu úvěrů v roce 2014 (osa x: LTV v %, osa y: podíl úvěrů v %)	39
Graf 10: Meziroční tempo růstu bankovních úvěrů obyvatelstvu (v %)	46
Graf 11: Plnění doporučených limitů LTV (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)	57
Graf 12: Rozdělení úvěrů podle LTV (osa x: LTV v %; osa y: podíl úvěrů na objemu v %) ...	57
Graf 13: Souběžné poskytnutí nezajištěného a hypotečního úvěru (osa x: pololetí, kdy byl poskytnut hypoteční úvěr; osa y: nezajištěné úvěry v mld. Kč)	58
Graf 14: Plnění doporučených limitů DTI (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)	59
Graf 15: Rozdělení nových úvěrů podle DTI (osa x: DTI v letech; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)	59
Graf 16: Plnění doporučených limitů DSTI (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)	60
Graf 17: Rozdělení nových úvěrů podle DSTI (osa x: DSTI v %; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)	60
Graf 18: Realizované ceny rezidenčních nemovitostí (2015 = 100, pravá osa: v %)	63
Graf 19: Realizované ceny podle typu nemovitosti (meziroční růst v %)	63
Graf 20: Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru a počtu deklarovaných příjmů podle šetření (v mil. Kč; pravá osa: v jednotkách osob)	64
Graf 21: Vývoj vybraných úrokových sazeb (v %)	65
Graf 22: Nové úvěry na bydlení a hypoteční úvěry (roční úhrny v mld. Kč)	66
Graf 23: Vývoj podílu úvěrů s LTV nad doporučenými limity (LTV v %, osa y: podíl úvěrů v %)	67
Graf 24: Plnění doporučených limitů DTI (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)	67
Graf 25: Plnění doporučených limitů DSTI (podíl úvěrů na poskytnutém objemu v %)	68
Graf 26: Rozdělení nových úvěrů podle DSTI (osa x: DSTI v %; osa y: podíl úvěrů na objemu v %)	68
Graf 27: Alternativní scénáře: vývoj růstu reálného HDP (meziročně v %)	69
Graf 28: Alternativní scénáře: vývoj 3M PRIBOR (v %)	70
Graf 29: Alternativní scénáře: vývoj nezaměstnanosti (v %)	70

Graf 30: Alternativní scénáře: meziroční tempo růstu cen nemovitostí (v %)	71
Graf 31: Meziroční tempa růstu bankovních úvěrů domácnostem (v %)	71
Graf 32: Podíl předlužených domácností s hypotečním úvěrem podle příjmových skupin (osa x: čistý příjem dlužníka v tis. Kč; osa y: v %)	72