

ČNB a hypoteční trh

Jan Frait
viceguvernér

Konference 30 let hypoték

Kongresové centrum ČNB 14. října 2025



Úvěrování realitního trhu a ekonomická nestabilita

- Proč je realitní trh a poskytování úvěrů zajištěných nemovitostmi v centru zájmu ČNB?
 - Kvůli silné vazbě mezi makroekonomickou dynamikou, trhem nemovitostí a úvěry zajištěnými nemovitostmi.
- Poruchy v makroekonomickém vývoji vedou k nestabilitě trhu nemovitostí a následně bankovního sektoru nebo naopak: makro poškodí banky nebo banky naruší makro.
- Švédsko na přelomu 90. let:
 - expanzivní a nekonzistentní makroekonomická politika – devalvace měny – prudký nárůst úrokových sazeb – defaulty dlužníků – úpadek bankovního sektoru a jeho záchrana státem.
- Irsko v letech 2005-2013:
 - ... the slow slide from lower-risk to higher-risk lending, from cash flow-lending to asset-backed lending and from small to large to enormous loan amounts (Nyberg Report, 2011).
 - rychlý ekonomický růst a úvěrová expanze spojená se snížením úrokových sazeb po přijetí eura – nemovitostnímu boom – úpadek celého bankovního sektoru a jeho záchrana státem – v zemi s 5 mil. obyvatel mělo 140 tisíc rodin problém se splácením hypotéky – drastické omezení úvěrování s širokými ekonomickými dopady.

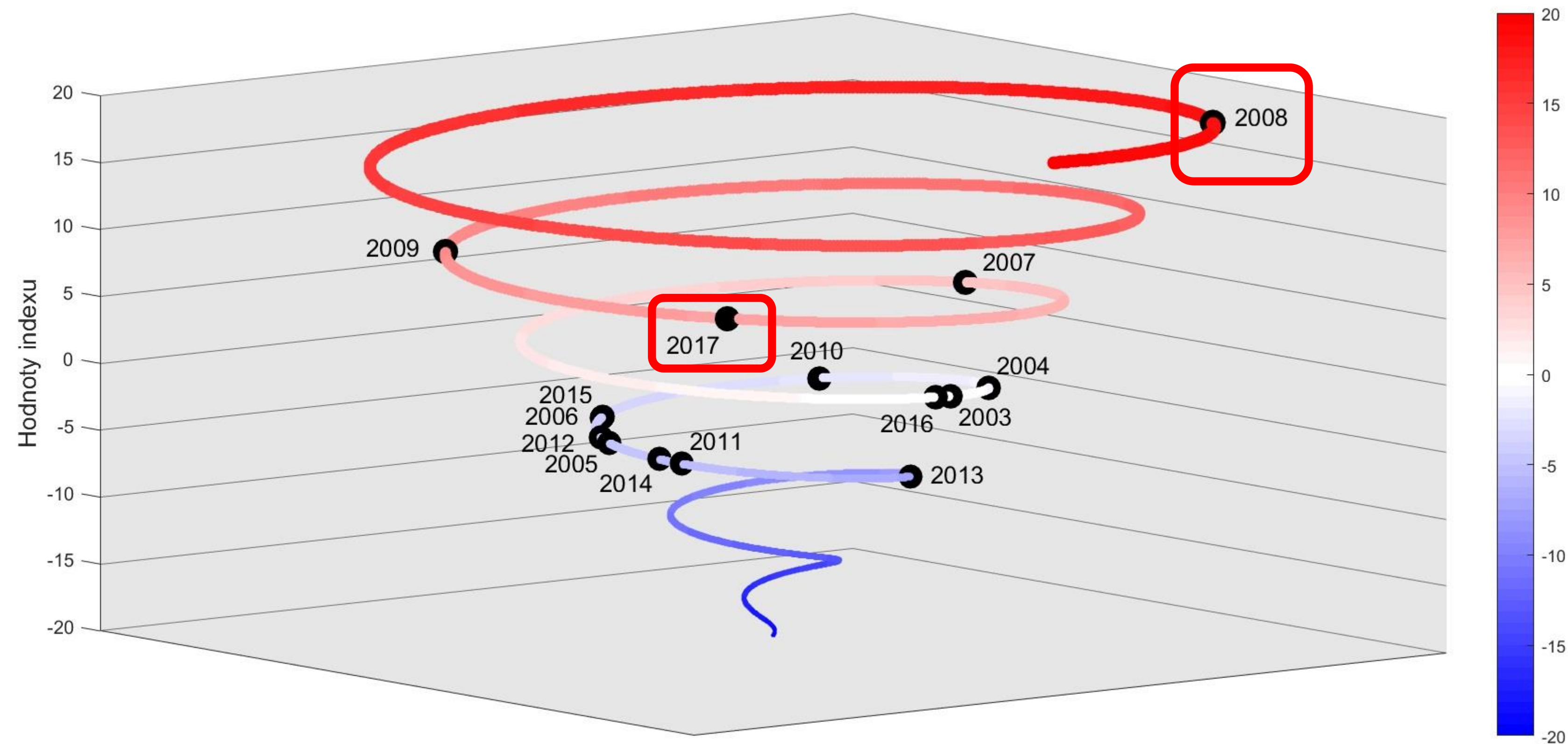
Kořeny makrobezřetnostní politiky v České republice

- Makroekonomická nestabilita a hluboká bankovní krize v letech 1997-2000 se dvěma závěry:
 - Stát již nikdy nebude zachraňovat banky za peníze daňových poplatníků a za to zodpovídá v plném rozsahu ČNB (přihlásila se k cíli finanční stability již v roce 2004).
- Zpráva o finanční stabilitě 2006/2007 zveřejněná v červnu 2007:
 - Ceny nemovitostí v některých regionech obnovily růst, který nemusí mít vždy zcela fundamentální povahu ...a úvěry developerům mohou být relativně rizikové.
- Zpráva o finanční stabilitě 2007/2008 zveřejněná v červnu 2008:
 - Na trhu nemovitostí pokračovaly v roce 2007 trendy, které předchozí Zpráva o finanční stabilitě 2006 označila za rizikové.
 - České domácnosti jako celek zatím nelze považovat za předlužené, ale ... jedním ze zdrojů předlužení by mohl být nárůst splátek hypotečních úvěrů spojený s nákupem stále dražších nemovitostí.
 - V reakci na problémy trhů nemovitostí v některých vyspělých zemích reagovaly domácí banky na počátku roku 2008 výrazným zpřísněním úvěrových standardů vůči sektoru developerů. To lze považovat za adekvátní reakci na vývoj rizik v odvětví.

Roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry na jejich pořízení

Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017 zveřejněná na jaře 2017

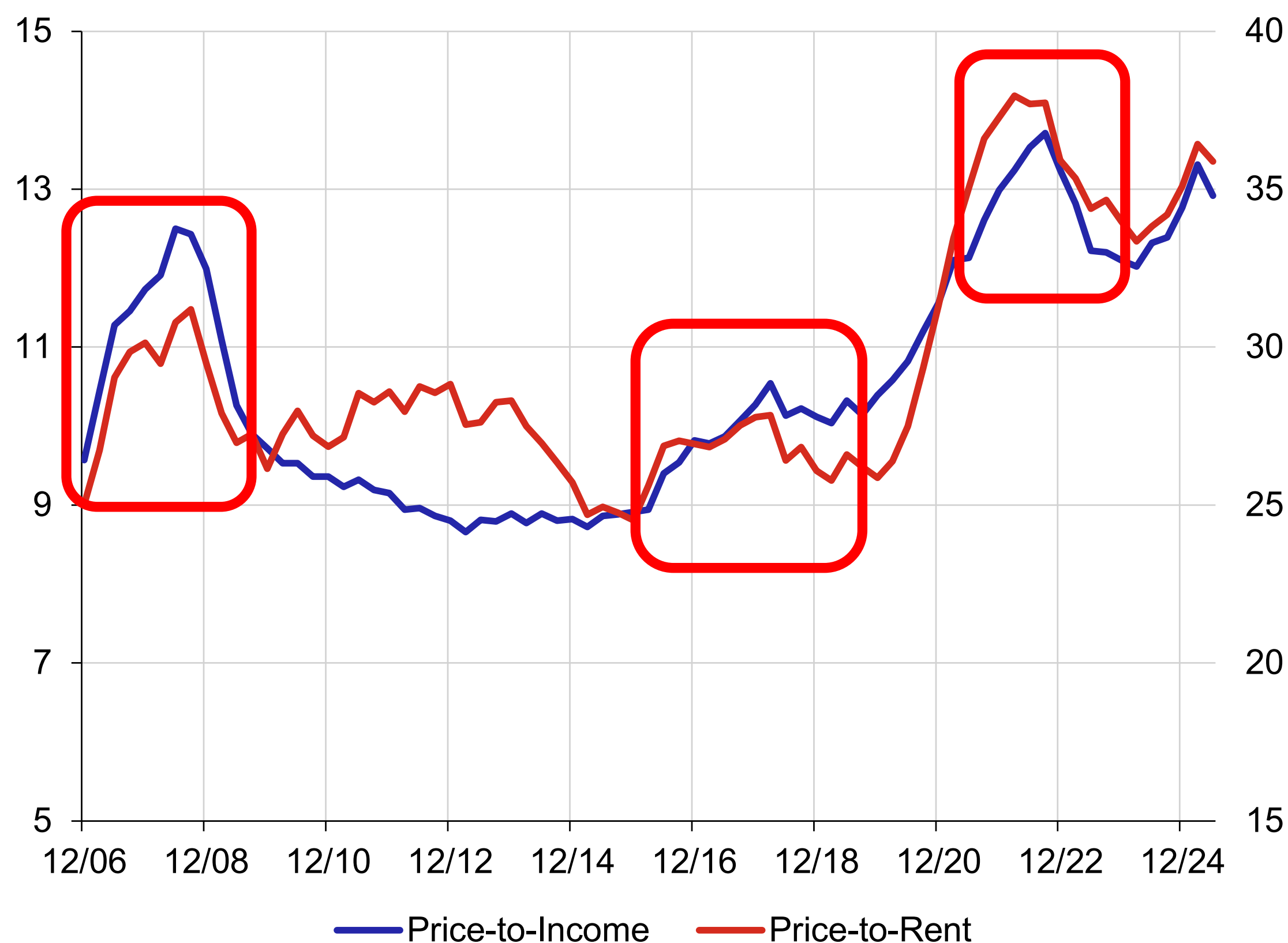
(Body na spirále jsou získány na základě kombinace odhadu míry nadhodnocení bytů odvozeného z poměru ceny bytu a mzdy a rozdílu mezi reálným meziročním zvýšením objemu úvěrů na bydlení a jeho dlouhodobým průměrem.)



Relativní ceny nemovitostí jako ukazatel rizik financování bydlení v České republice

Indikátory PTI a PTR

(podíl ceny průměrného bytu k ročnímu příjmu a ročnímu nájmu)



Makrobezřetnostní politika ČNB

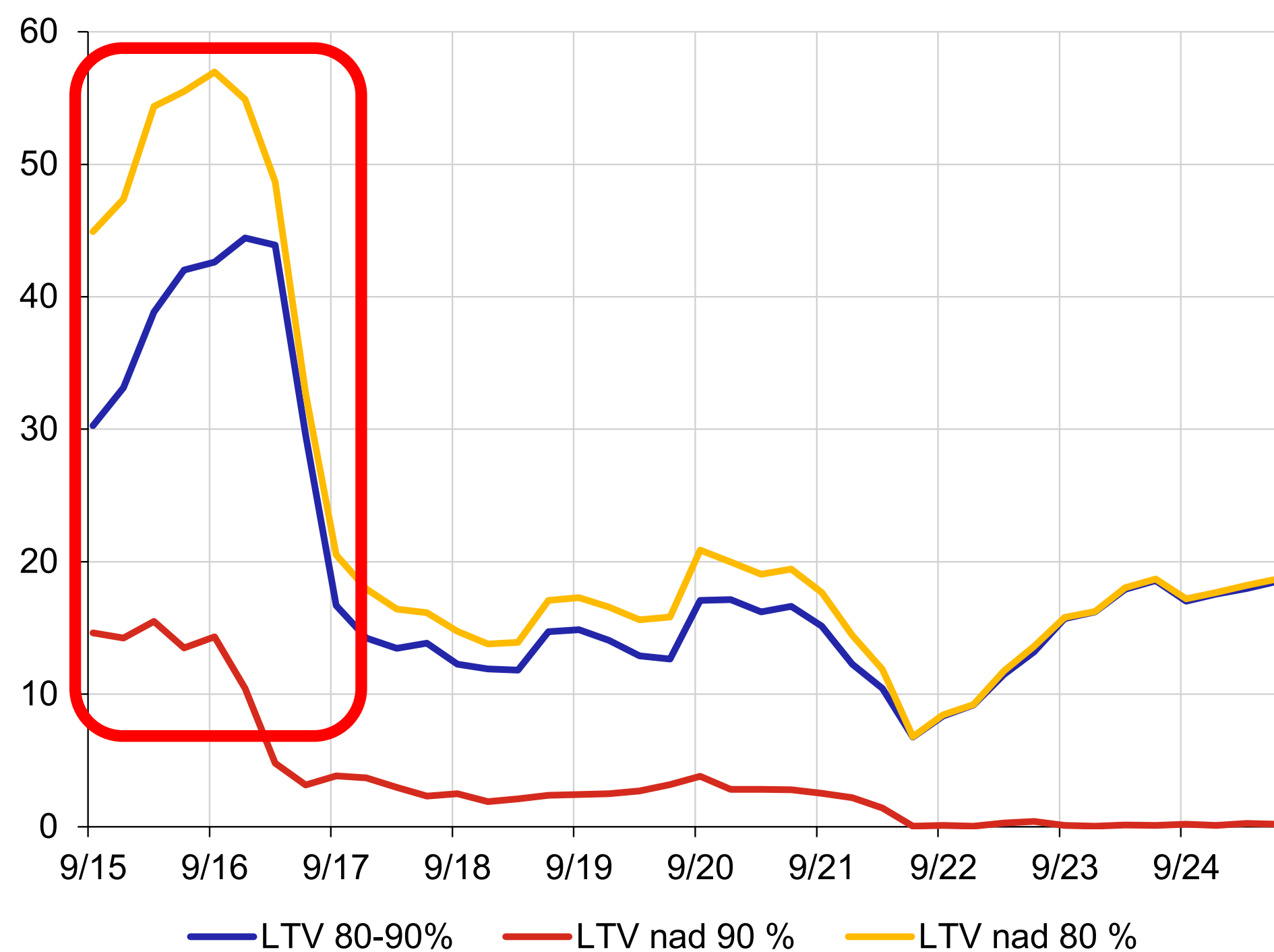
- Formálně byla makrobezřetnostní politika zavedena v letech 2013-2014.
 - Od počátku si kladla za cíl omezovat riziko spojené se spirálou/smyčkou mezi růstem cen bydlení a růstem úvěrů k financování nákupu bydlení, která by ohrozila stabilitu bankovního sektoru a následně makroekonomickou stabilitu.
 - Od počátku si kladla za cíl jít proti finančnímu cyklu.
- Diskuze o úvěrových ukazatelích a dalších ustanoveních doporučení, zákona či vyhlášky byla jednou z nejzajímavějších hospodářsko-politických debat v období po globální finanční krizi.
 - Rizika spojená s hypotečním úvěrováním jsou díky této debatě lépe chápána.
 - Ukazatele a doporučené postupy se staly součástí obecného přemýšlení o hypotékách.
 - Jejich existence podporuje obezřetné/zodpovědné úvěrování a makroekonomickou stabilitu.

Zavedení ukazatele LTV

- Ukazatel LTV byl zaveden v roce 2016 s cílem snížit podíl úvěrů s velmi nízkým podílem vlastních zdrojů.

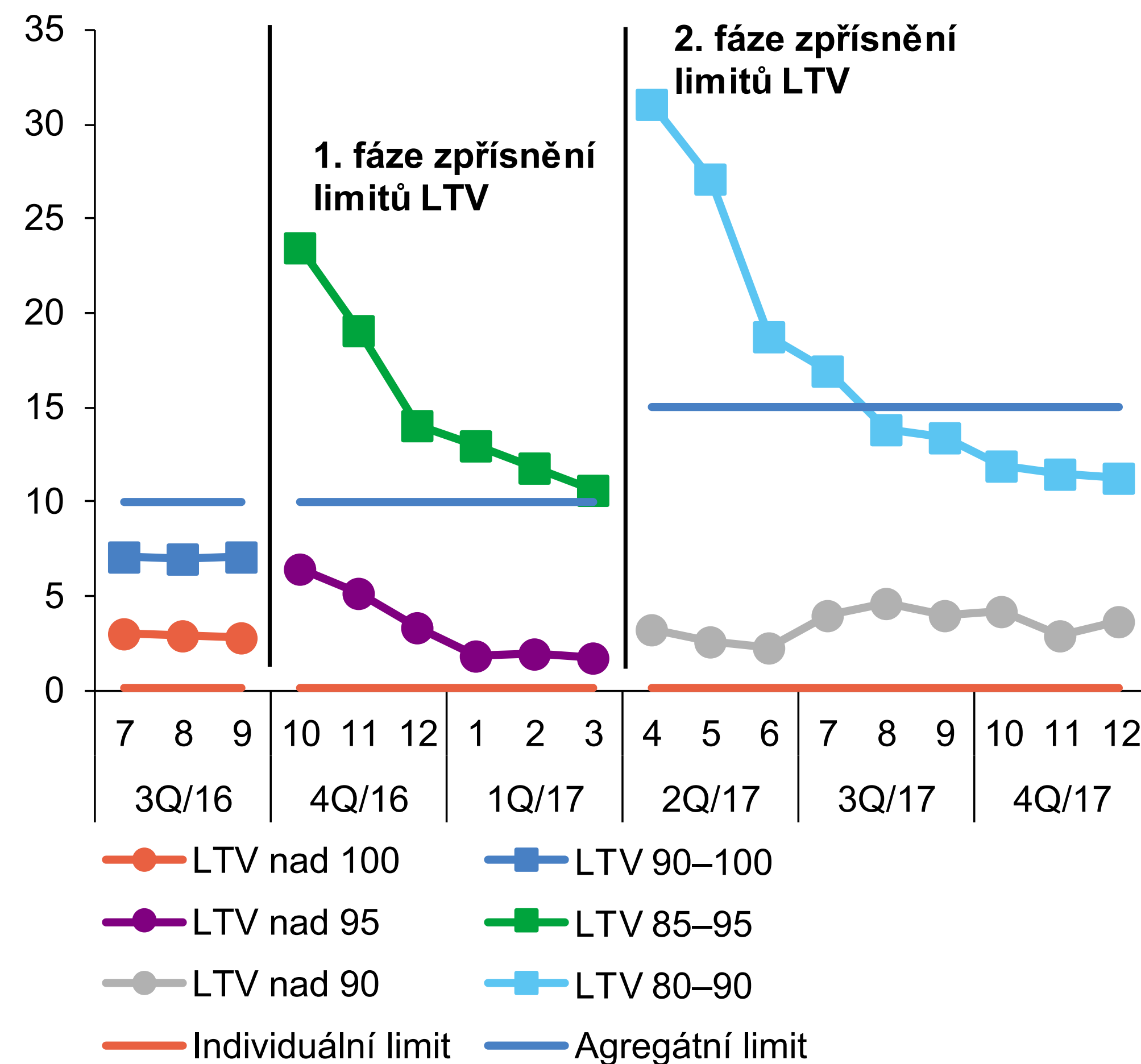
Úvěry s LTV ve vybraných pásmech

(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v daném čtvrtletí v %)



Plnění doporučených limitů LTV v letech 2016-2017

(LTV v %, osa y: podíl úvěrů v %)

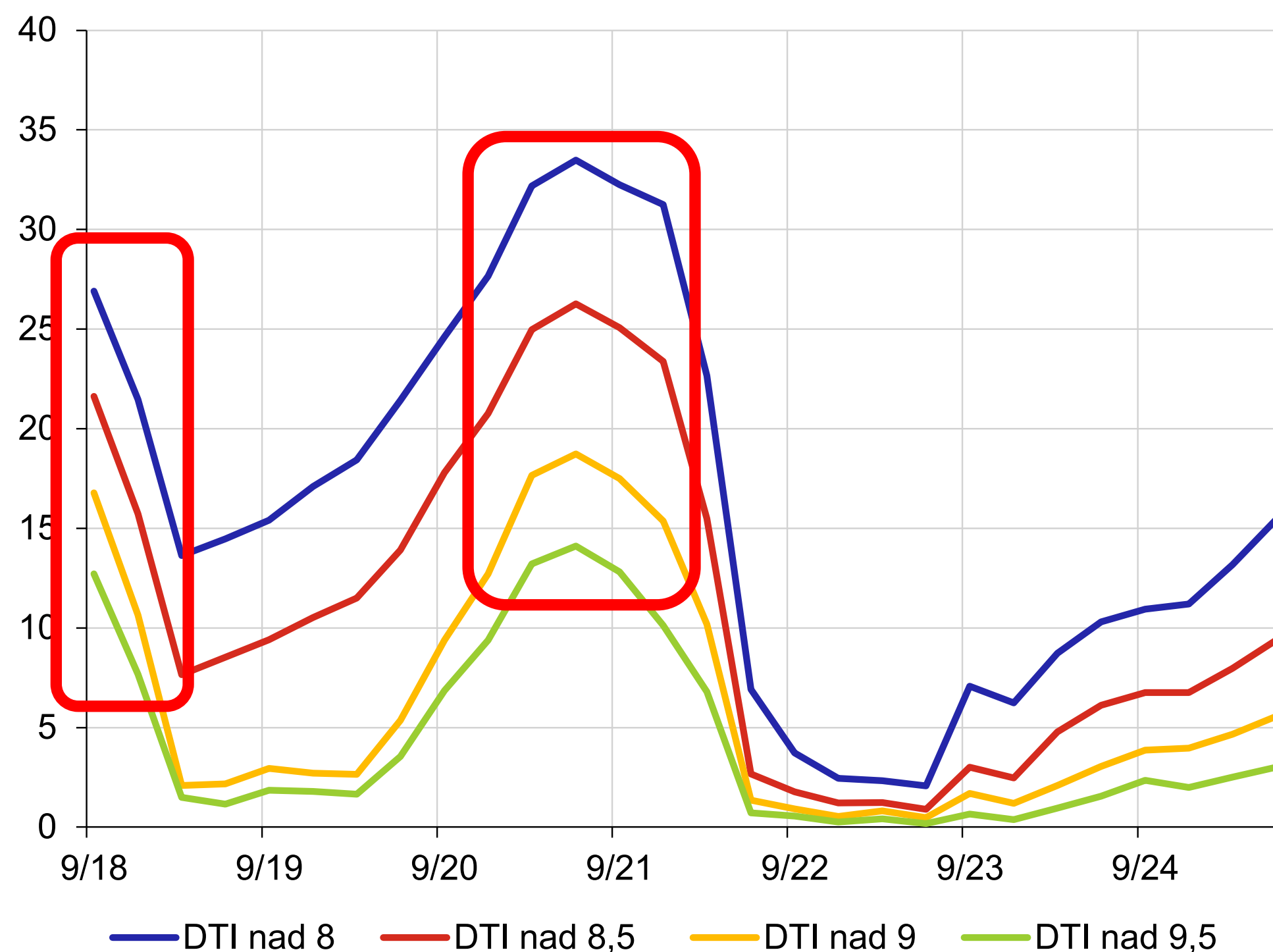


Vývoj úvěrů podle ukazatelů DTI a DSTI

- Ukazatele DTI a DSTI byly zavedeny v roce 2018 a dočasně znovuoobnoveny v roce 2022 v reakci na výrazně zvýšené podíly úvěrů s vysoce rizikovými charakteristikami.

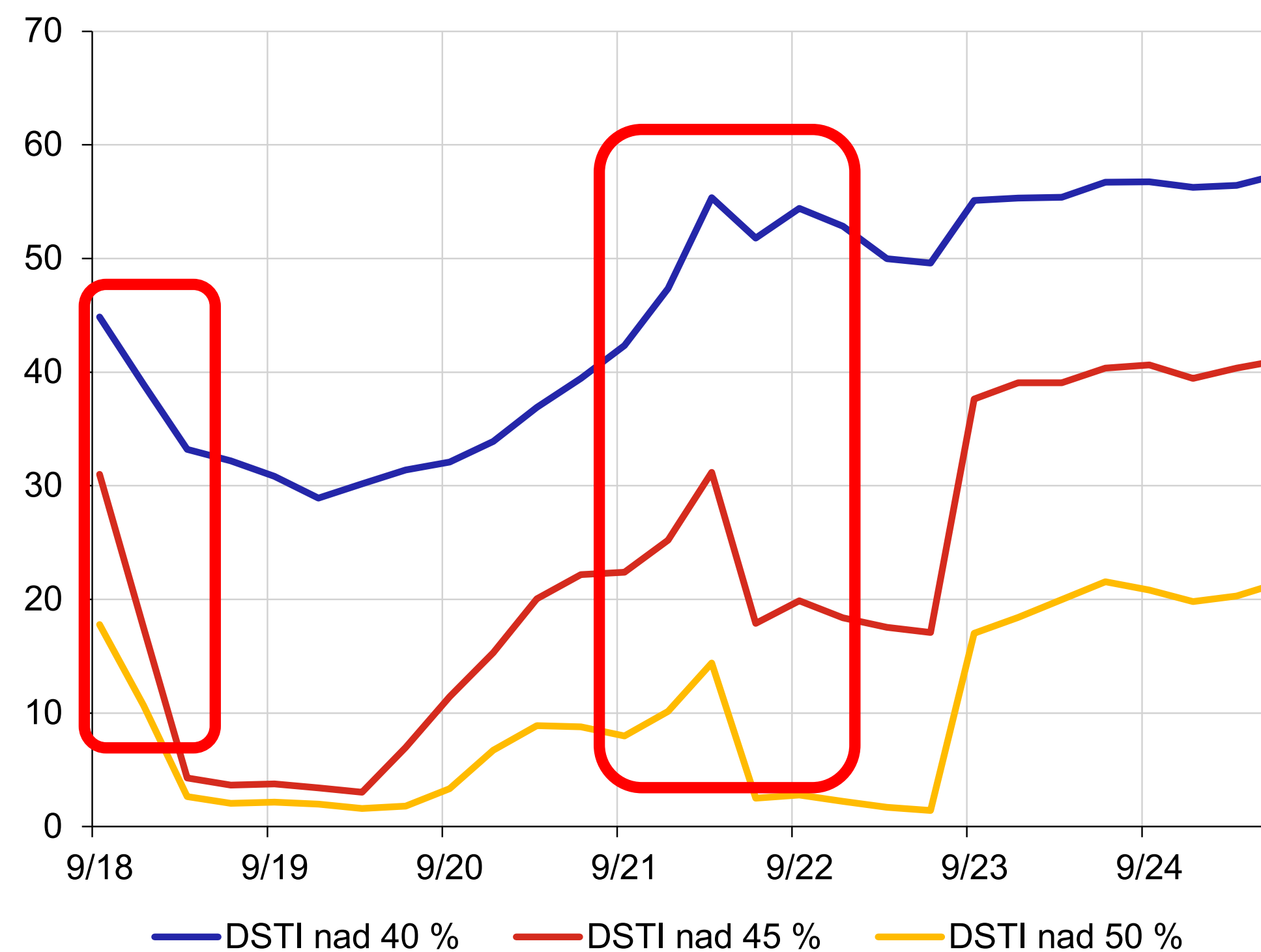
Úvěry s DTI ve vybraných pásmech

(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v daném čtvrtletí v %)



Úvěry s DSTI ve vybraných pásmech

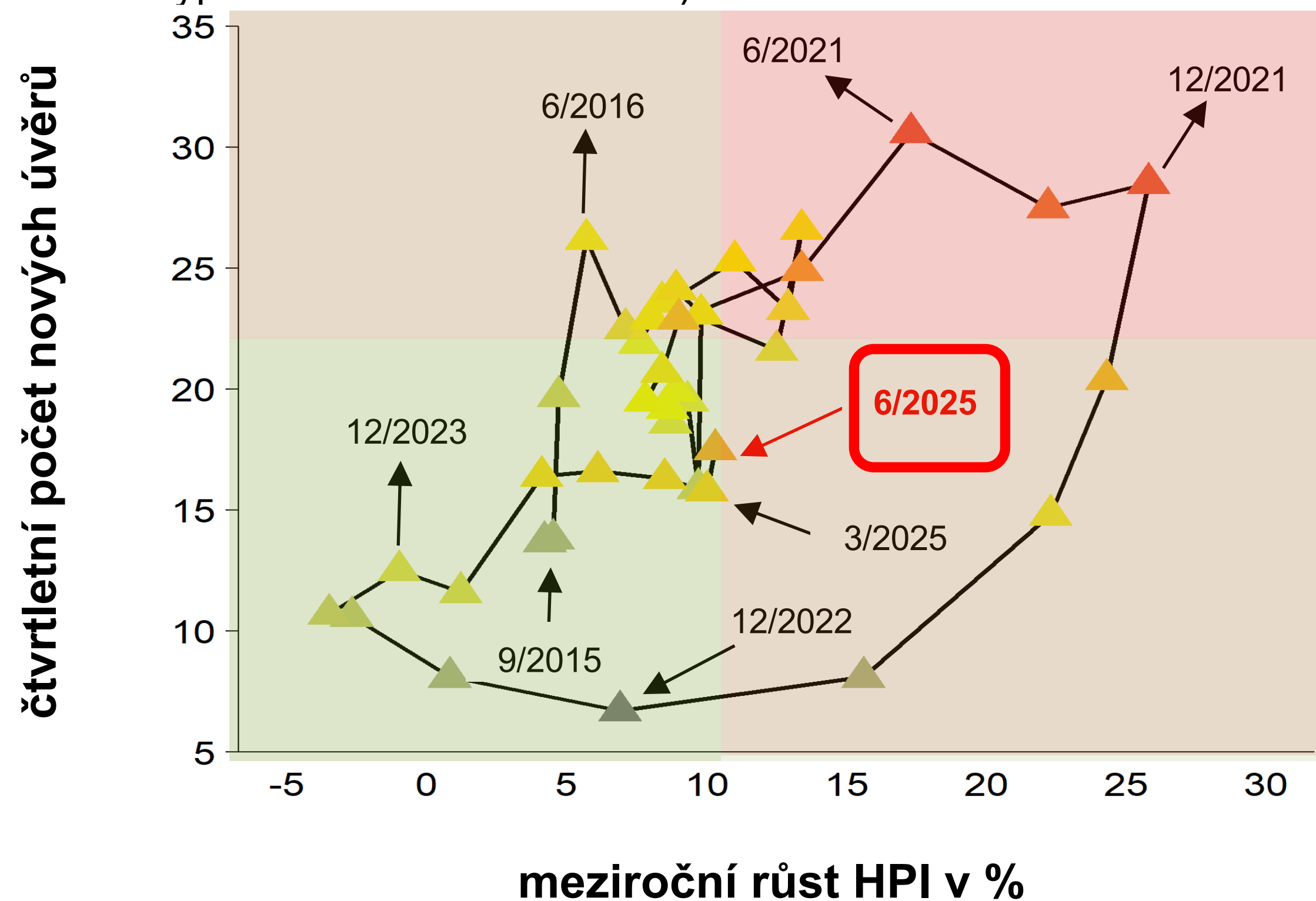
(podíl úvěrů na poskytnutém objemu v daném čtvrtletí v %)



Kde se nacházíme nyní?

Spirála mezi růstem cen bytových nemovitostí a počtem čistých nových hypotečních úvěrů

(osa x: meziroční růst HPI v %; osa y: počet čistých nových hypotečních úvěrů v tis. kusů)



Mezera objemu hypoték
(proti dlouhodob. průměru)



v mld. Kč, čtvrtletně, dlouhodobý průměr činí 50 mld. Kč

Místo závěru – osobní pohled na 30 let hypoték

- Hypoteční úvěrování je celých 30 let považuji za zdroj hospodářského úspěchu České republiky, nikoli makroekonomické či finanční nestability.
- Poskytování hypotečních úvěrů v současnosti hodnotím jako obezřetné, jakkoli trh nemovitostí a jeho financování vnímám jako potenciální zdroj rizik.
- Za „optimální politiku“ považuji pružnou reakci na intenzitu systémových a makroekonomických rizik nástroji měnové i (makro)obezřetnostní politiky v obou směrech v souladu zákonnými mandáty ČNB a její obecnou zodpovědností za zdravý vývoj v domácí ekonomice.
- Uvítám posun debaty od cen nemovitostí a nákladů financování směrem k dlouhodobější stabilitě a šířeji definované dostupnosti bydlení.

Díky za pozornost

Jan Frait

jan.frait@cnb.cz

Follow us on

