

Veřejná vyhláška,
kterou se oznamuje
OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
ze dne 25. listopadu 2021
ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů č. I/2021

Česká národní banka jako příslušný správní orgán vydává podle § 45b odst. 1 zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění zákona č. 219/2021 Sb. (dále jen „zákon o České národní bance“), toto opatření obecné povahy:

I. Horní hranice ukazatele, který vyjadřuje poměr celkové výše dluhů spotřebitele ze spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou obytnou nemovitostí k hodnotě zajištění (dále jen „ukazatel LTV“), se stanovuje

- a) ve výši 90 % pro spotřebitelské úvěry zajištěné obytnou nemovitostí určené k financování pořízení obytné nemovitosti k vlastnímu bydlení žadatele, který k okamžiku poskytnutí úvěru nedosáhl věku 36 let, anebo žadatelů žijících v manželství nebo registrovaném partnerství, z nichž alespoň jeden k okamžiku poskytnutí úvěru nedosáhl věku 36 let,
- b) ve výši 80 % pro spotřebitelské úvěry zajištěné obytnou nemovitostí jiné než podle písmene a).

II. Horní hranice ukazatele, který vyjadřuje poměr výdajů spotřebitele vyplývajících z celkové výše dluhů spotřebitele k jeho příjmům (dále jen „ukazatel DSTI“), se stanovuje

- a) ve výši 50 % pro spotřebitelské úvěry zajištěné obytnou nemovitostí určené k financování pořízení obytné nemovitosti k vlastnímu bydlení žadatele, který k okamžiku poskytnutí úvěru nedosáhl věku 36 let, anebo žadatelů žijících v manželství nebo registrovaném partnerství, z nichž alespoň jeden k okamžiku poskytnutí úvěru nedosáhl věku 36 let,
- b) ve výši 45 % pro spotřebitelské úvěry zajištěné obytnou nemovitostí jiné než podle písmene a).

III. Horní hranice ukazatele, který vyjadřuje poměr celkové výše dluhů spotřebitele k jeho příjmům (dále jen „ukazatel DTI“), se stanovuje

- a) ve výši 9,5 pro spotřebitelské úvěry zajištěné obytnou nemovitostí určené k financování pořízení obytné nemovitosti k vlastnímu bydlení žadatele, který k okamžiku poskytnutí úvěru nedosáhl věku 36 let, anebo žadatelů žijících

- v manželství nebo registrovaném partnerství, z nichž alespoň jeden k okamžiku poskytnutí úvěru nedosáhl věku 36 let,
- b) ve výši 8,5 pro spotřebitelské úvěry zajištěné obytnou nemovitostí jiné než podle písmene a).

IV. Osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr postupují podle ustanovení tohoto opatření obecné povahy od 1. dubna 2022.

Odůvodnění

1. Česká národní banka při stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů přihlíží podle § 45b odst. 2 zákona o České národní bance k faktorům zakládajícím systémová rizika.

Celkový *objem spotřebitelských úvěrů* meziročně výrazně vzrostl. Jeho meziroční tempo růstu se ke konci září 2021 nacházelo výrazně nad dlouhodobějšími průměry.¹ Hlavní vliv na tento vývoj měla nedávná dynamika *nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí*.²

Dynamika *realizovaných cen obytných nemovitostí* v průběhu první poloviny roku 2021 dále zesílila. Dostupná data z trhu naznačují, že ani v průběhu dalších měsíců nedošlo k jejímu zvolnění.³ Ve druhém čtvrtletí 2021 dosahovala míra nadhodnocení bytů podle odhadu ČNB cca 25 %. Pozorovaný vývoj odrážel optimistická očekávání ohledně budoucího zhodnocení nemovitostí v prostředí jejich nedostatečné nabídky, zvýšenou motivaci části dlužníků uchovat kupní sílu finančních rezerv při zrychlující inflaci a nízké výnosnosti alternativních aktiv i stále relativně příznivé podmínky pro dluhové financování.

Rekordní objem nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí v roce 2021⁴ v prostředí pokračujícího růstu cen obytných nemovitostí přispívá k růstu *zadluženosti domácností ve vztahu k jejich disponibilním příjmům*. Roste také *poměr cen obytných nemovitostí k příjmům domácností*.⁵ Průměrné ceny bytů jsou v současnosti bezpečně cenově dosažitelné jen pro zhruba 15 % domácností.

V průběhu roku 2021 zesiloval trend uvolňování úvěrových standardů⁶, který se odrážel v nárůstu podílu nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí se značně rizikovými charakteristikami. Ve druhém čtvrtletí roku 2021 banky poskytly přes 48 % příslušného referenčního objemu úvěrů s DSTI větším než 40 %, 26 % úvěrů s DSTI větším než 45 % a 10 % úvěrů s DSTI nad 50 %. Obdobné tendence bylo možné pozorovat i v případě ukazatele DTI. Ve druhém čtvrtletí roku 2021 bylo s DTI větším než 8 poskytnuto skoro 40 % a s DTI větším než 9 necelých 22 % referenčního objemu úvěrů. Tyto trendy ještě zesílily v červenci a srpnu roku 2021. V bilancích poskytovatelů tak přibývá počet zranitelných dlužníků. Zároveň

¹ Meziroční tempo růstu bankovních úvěrů domácnostem na bydlení se zvýšilo ke konci září 2021 o cca 11 % (pětiletý průměr cca 8 %).

Spotřebitelské úvěry poskytnuté bankami celkem vzrostly o cca 9 % (pětiletý průměr cca 7 %).

² Meziroční tempo růstu nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí vzrostl za 2 čtvrtletí 2021 o cca 80 %.

³ Realizované ceny rezidenčních nemovitostí vzrostly ke konci června meziročně o cca 15 %.

⁴ Objem nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí za první až osmý měsíc roku 2021 dosáhl 322 mld. Kč.

⁵ Zadluženost domácností ve vztahu k disponibilním příjmům a dosáhla hodnoty 60 %, a ukazatel ceny bytu k příjmům hodnoty 12.

⁶ Viz též Šetření úvěrových podmínek bank IV/2021, https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/statistika/setreni-uverovych-podminek-bank/.galleries/uverove_setreni/2021_q3_BLS.pdf.

v bilancích bank zůstávají rizika přijatá v minulých letech, jejichž materializace mohla být odložena v důsledku hospodářských politik přijatých v průběhu pandemie. To v kombinaci s některými nepříznivými šoky z reálné ekonomiky (např. skokové zdražení cen energií) zvyšuje systémová rizika. Zároveň mezi jednotlivými poskytovateli převládaly značné rozdíly v úvěrových standardech. To vytváří riziko, že konzervativnější poskytovatelé budou na potenciální ztrátu tržního podílu reagovat jejich uvolněním směrem k úrovním u jejich méně konzervativních konkurentů. Vzájemně vynucované uvolňování úvěrových standardů by se pak projevilo v rychlejší akumulaci systémových rizik.

2. S přihlédnutím k výše uvedeným faktorům, které indikují systémová rizika pro finanční stabilitu, stanovila bankovní rada ČNB horní hranici úvěrového ukazatele LTV na 80 %, resp. 90 %, DSTI na 45 %, resp. 50 % a DTI na 8,5, resp. na 9,5. Souběžné působení faktorů vyžaduje stanovení horní hranice všech úvěrových ukazatelů. Posílí dlouhodobou stabilitu poskytovatelů spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí⁷ a omezí poskytování spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí potenciálně zranitelným domácnostem.

Stanovení horních hranic úvěrových ukazatelů může i při zohlednění 5 % výjimky dle § 45a) odst. 1) Zákona o ČNB vést za určitých podmínek⁸ k poklesu objemu nově poskytnutých úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí. Zkušenosti s aplikací dříve doporučených horních hranic úvěrových ukazatelů však naznačují schopnost žadatelů přizpůsobit se nově stanoveným podmínkám, aniž by při daných makroekonomických podmínkách docházelo k výraznějšímu poklesu objemu poskytnutých úvěrů.

Potenciální vliv opatření na objem nově poskytnutých úvěrů, který podle odhadů ČNB nebude činit více než desetinu úvěrů hypoteticky poskytnutých bez jejich existence, bude vyvažovat jejich konzervativnější rizikový profil.

3. Česká národní banka nejméně jedenkrát za 6 měsíců přezkoumává důvody pro vydání opatření obecné povahy a posoudí je vzhledem k existenci a předpokládanému dalšímu vývoji faktorů podle § 45b odst. 2 zákona o České národní bance. Pokud dojde k podstatné změně těchto faktorů, vydá Česká národní banka nové opatření obecné povahy nebo vydané opatření obecné povahy změní nebo zruší.
4. Osoba oprávněná poskytovat spotřebitelský úvěr postupuje při výpočtu úvěrových ukazatelů v souladu s Vyhláškou č. 399/2021 Sb. ze dne 25. října 2021.
5. Česká národní banka může osobě, která v rozporu s § 45a odst. 1 zákona o České národní bance poskytne spotřebitelský úvěr, uložit podle § 45c odst. 1 zákona o České národní bance opatření k nápravě zjištěného nedostatku. Pro odstranění zjištěného nedostatku Česká národní banka určí této osobě přiměřenou lhůtu. Nesplní-li tato osoba povinnost uloženou rozhodnutím o opatření k nápravě, dopustí se tím přestupku podle § 46 odst. 4 písm. b) zákona o České národní bance, za který lze podle § 46 odst. 5 písm. a) zákona o České národní bance uložit pokutu.

⁷ Která vytváří předpoklady pro plynulé poskytování finančních služeb ekonomice i v nepříznivých fázích finančního cyklu.

⁸ V případě, kdy by portfolio budoucích žadatelů o spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí vykazovalo obdobné hodnoty úvěrových ukazatelů jako v období leden až srpen 2021.

6. Podle § 45b odst. 3 se opatření obecné povahy vydává bez řízení o návrhu opatření obecné povahy.

Účinnost

Toto opatření nabývá účinnosti 1. dubna 2022.

Ing. Tomáš Nidetzký
viceguvernér
(podepsáno elektronicky)

prof. Dr. Ing. Jan Frait
ředitel sekce finanční stability
(podepsáno elektronicky)

otisk úředního razítka

Toto opatření obecné povahy bylo zveřejněno 26. listopadu 2021.