
Ceny rezidenčních nemovitostí a jejich financování v ČR a v zahraničí

Jan Frait
sekce finanční stability

REAL ESTATE MARKET AUTUMN 2021: Financování po covidu – trendy
20. říjen 2021



Obsah prezentace

- 1. Další postup ČNB v regulaci hypotečních úvěrů**
2. Ceny bydlení v ČR a ve světě
3. Úvěrová dynamika v ČR a v Evropě



Úvěrové ukazatele

§ 45a

(1) Osoba oprávněná poskytovat spotřebitelský úvěr **nesmí** poskytnout spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí, pokud by tím došlo k **překročení horní hranice 1 nebo více úvěrových ukazatelů**, je-li tato hranice stanovena Českou národní bankou opatřením obecné povahy podle § 45b. To neplatí, pokud k takovému překročení dojde u spotřebitelských úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí představujících **nejvýše 5 % celkového objemu** spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, které tato osoba poskytla **v předcházejícím kalendářním čtvrtletí** s tím, že tyto úvěry již od jejich poskytnutí ve své evidenci vede jako úvěry nesplňující podmínku podle věty první a **řádně odůvodní** jejich poskytnutí z hlediska zajištění jejich návratnosti.

Procesní aspekty uplatnění novely zákona o ČNB (1)

- Zákon § 45b, odst. 1): ČNB je **oprávněna** v návaznosti na rozpoznávání systémových rizik souvisejících s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí (hypoték) **vydat opatření obecné povahy (OOP)**, kterým stanoví **horní hranice jednoho nebo více** úvěrových ukazatelů:

<i>Věk</i>	<i>nad 36</i>	<i>pod 36</i>
LTV	X %	X + 10 p.b.
DSTI	Y %	Y + 5 p.b.
DTI	Z	Z + 1

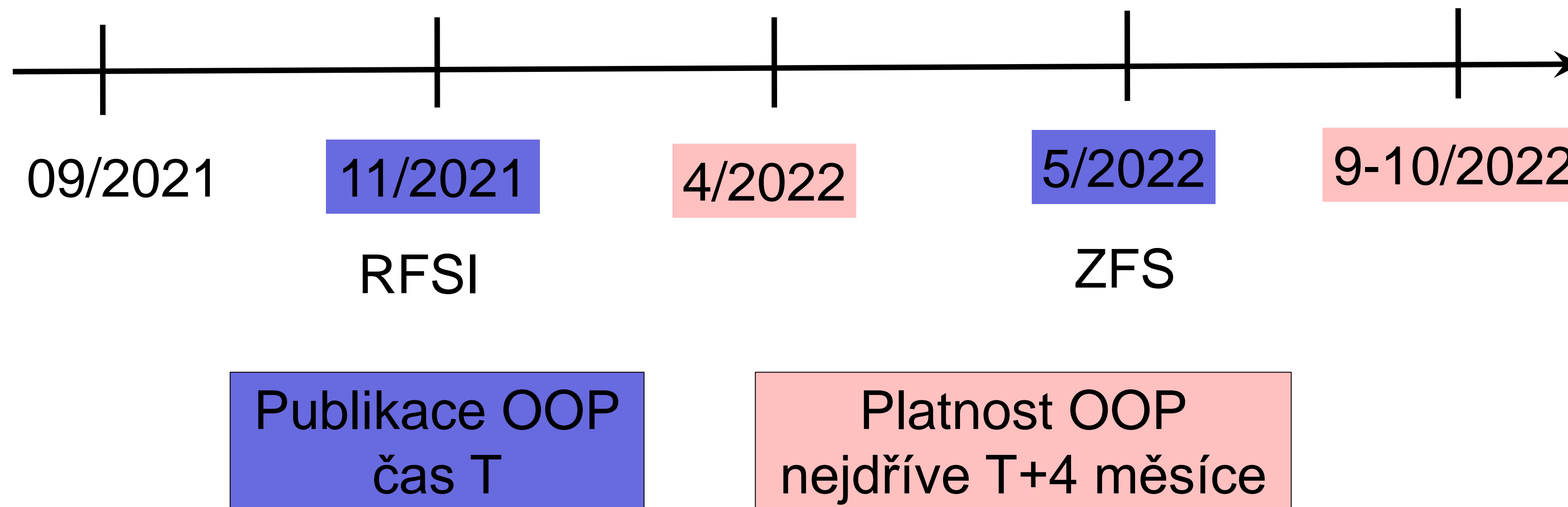
Výjimka: 5% objemu minulého čtvrtletí

- Stanovení limitů ukazatelů bude vycházet z principu, že volnější podmínky pro mladé jsou vědomě **dohodnutým kompromisem**.
 - Limity tedy nebudou nastavovány tak, aby jejich úroveň pro mladé odrážela obecnou úroveň, která by převládala bez kompromisu.

Procesní aspekty uplatnění novely zákona o ČNB (2)

- § 45b, odst. 4) ČNB **nejméně jedenkrát za 6 měsíců** přezkoumává důvody pro vydání OOP a posoudí je vzhledem k existenci a předpokládanému dalšímu vývoji faktorů zakládajícím systémová rizika (příští jednání 25.11.2021).

Hypotetická časová osa procesu stanovení ukazatelů:



- ČNB bude apelovat na poskytovatele, aby v případě zpřísnění jednoho či více ukazatelů nevyužívali 4měsíční implementaci k „oportunistickému frontloadingu“.

- Horní hranice úvěrových ukazatelů ČNB stanoví **opatřením obecné povahy (ООP)** – to se vydává bez řízení o návrhu ОOP.
- **Vyhláškou** bude stanoven způsob a pravidla výpočtu úvěrových ukazatelů včetně vymezení jednotlivých položek, které jsou součástí výpočtu.
- Poté, co dojde k přechodu na stanovování úvěrových ukazatelů podle nových pravidel, bude nadále existovat **Doporučení** k vybraným aspektům poskytování hypotečních úvěrů.
 - To bude podobně jako v současnosti upravovat některé parametry, které nejsou upraveny zákonem, a bude stanovovat některé obecné a kvalitativní principy.
 - Oproti současné verzi bude Doporučení stručnější.
 - Nepředpokládá se, že by upravená verze Doporučení obsahovala nová dílčí doporučení z dosud neupravovaných oblastí.
 - Doporučení by mělo být v čase stabilní a nepředpokládá se jeho změna při každé úpravě horních hranic ukazatelů prostřednictvím ОOP.

Obsah prezentace

1. Další postup ČNB v regulaci hypotečních úvěrů
- 2. Ceny bydlení v ČR a ve světě**
3. Úvěrová dynamika v ČR a v Evropě

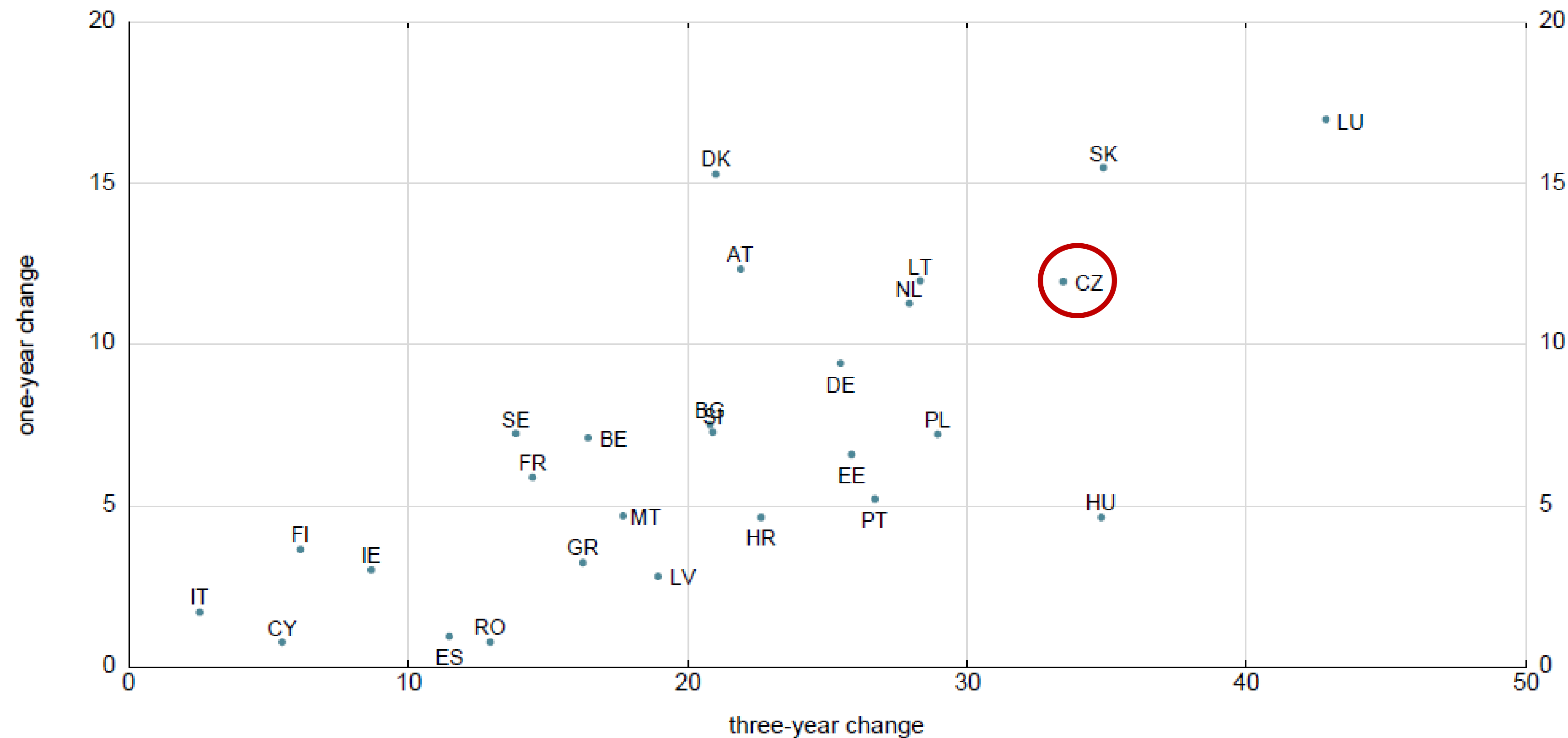


Nominální ceny rezidenčních nemovitostí

- Ceny bydlení se v loňském roce zvýšily ve všech evropských zemích, nárůst v ČR patřil k nejvyšším v ročním i tříletém horizontu.

Růst cen bydlení v evropských zemích

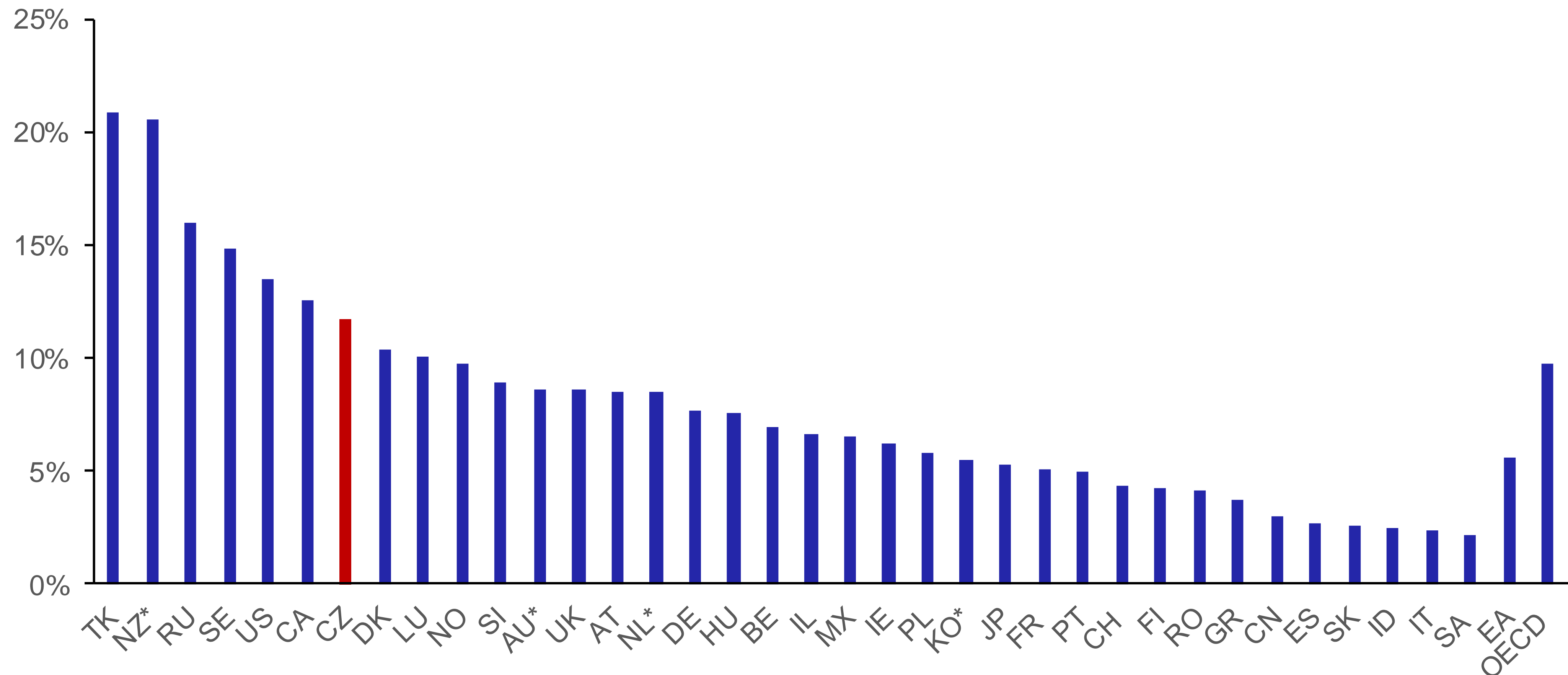
(meziročně v %, 1Q 2021)



Zdroj: ECB, ESRB

Nominální ceny rezidenčních nemovitostí

Meziroční nominální nárůst cen bydlení ve vybraných zemích OECD (k 2Q 2021, * k 1Q 2021)

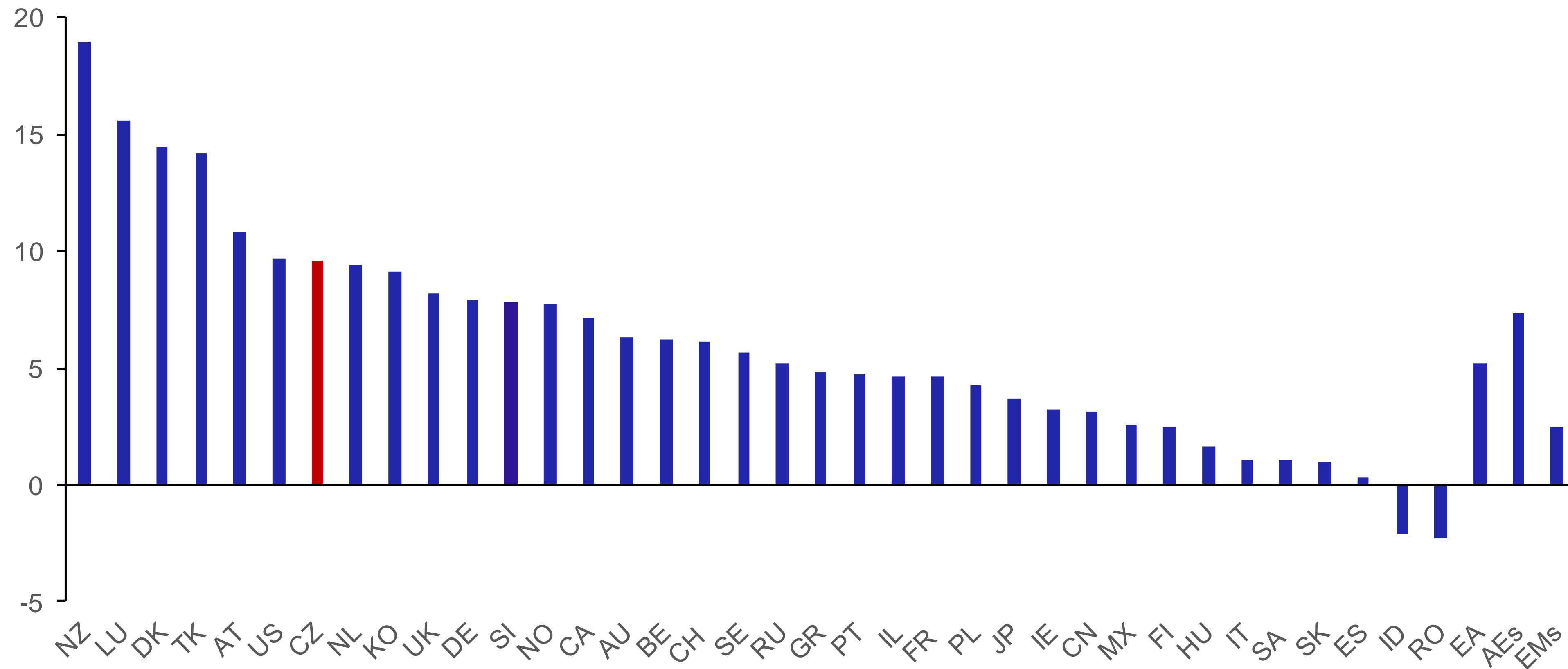


Zdroj: OECD

Reálné ceny rezidenčních nemovitostí

Meziroční reálný nárůst cen bydlení ve vybraných zemích

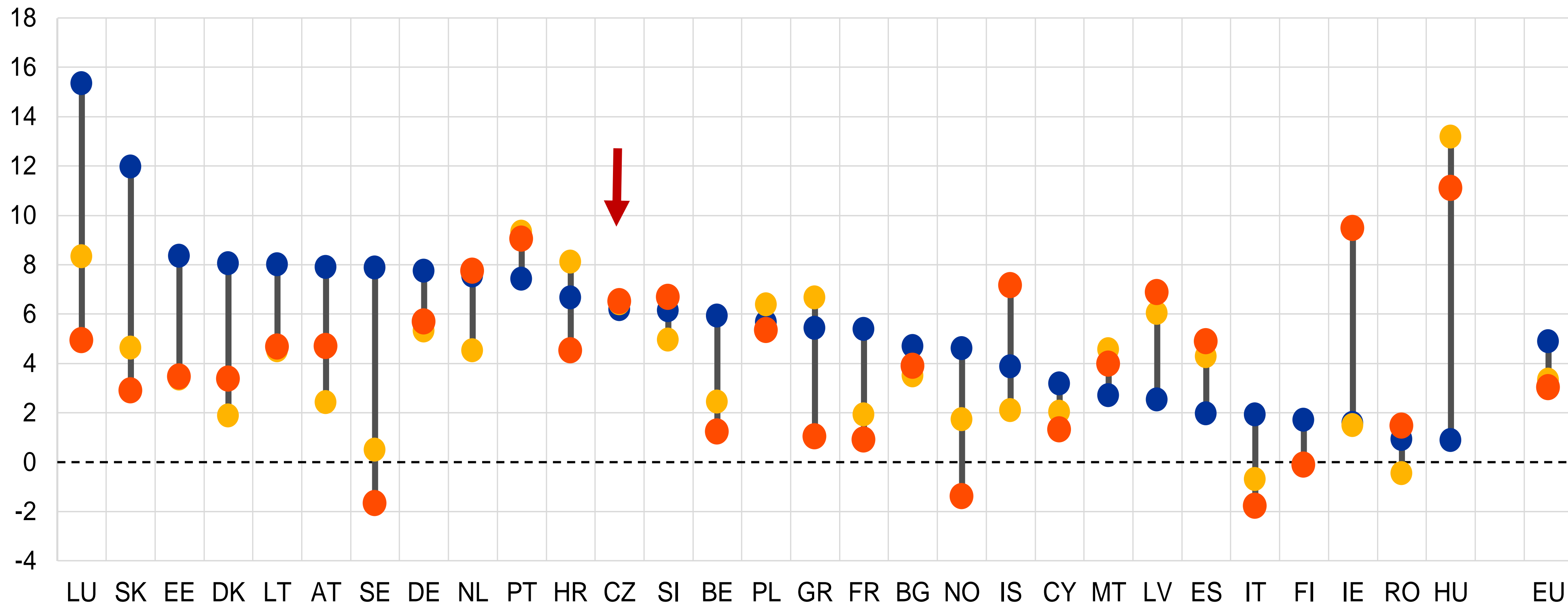
(v %, k 1Q 2021)



Zdroj: BIS

Reálné ceny rezidenčních nemovitostí

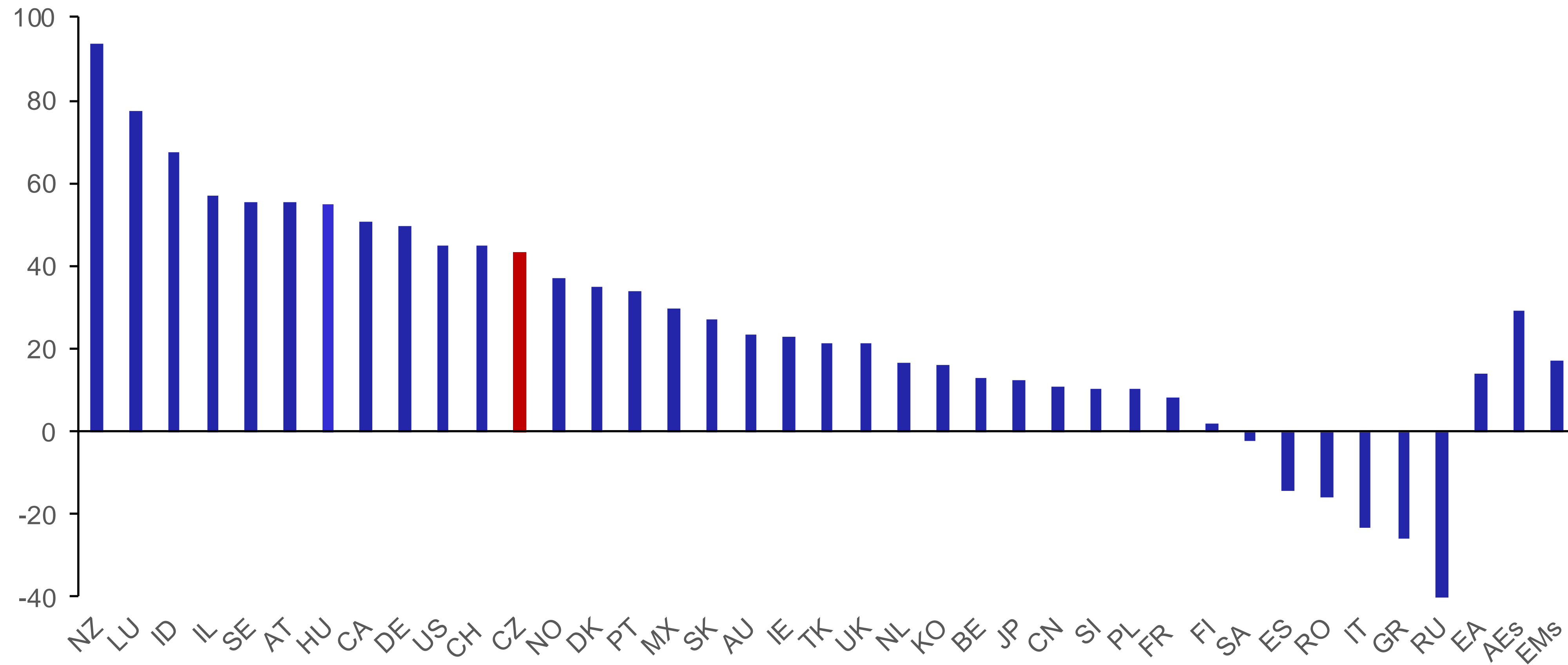
- Q1 2021
- Q4 2019
- Q4 2018



Reálné ceny rezidenčních nemovitostí

Reálný nárůst cen bydlení ve vybraných zemích od roku 2010

(v %)



Růst reálných cen rezidenčních nemovitostí

Regional developments in real residential property prices, in per cent, Q1 2021

Table 1

	Cumulative from 2010 ¹	Year-on-year
All reporting countries	22.4	4.6
Advanced economies	29.2	7.3
Non-European countries	37.9	8.3
Euro area	13.7	5.1
European countries outside the euro area	30.0	8.0
Emerging market economies	17.1	2.5
Latin America	19.7	3.0
Asia	25.3	1.5
Central and eastern Europe ²	-13.4	7.0
Middle East and Africa	10.8	0.8

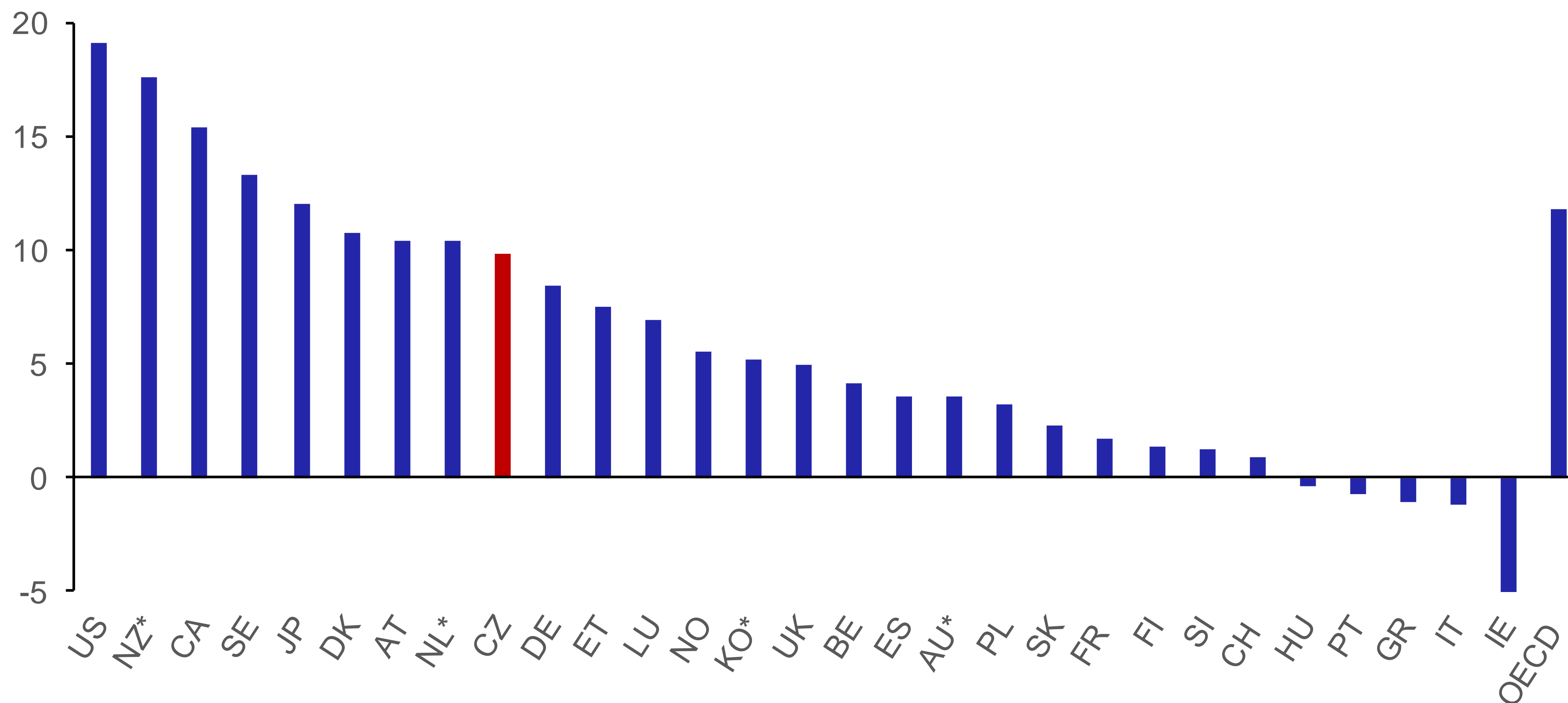
Estimated weighted quarterly averages based on rolling GDP and PPP exchange rates.

¹ 2010 = 100. ² Not including members of the euro area.

Source: BIS calculations.

Zhoršování dostupnosti bydlení v zemích OECD

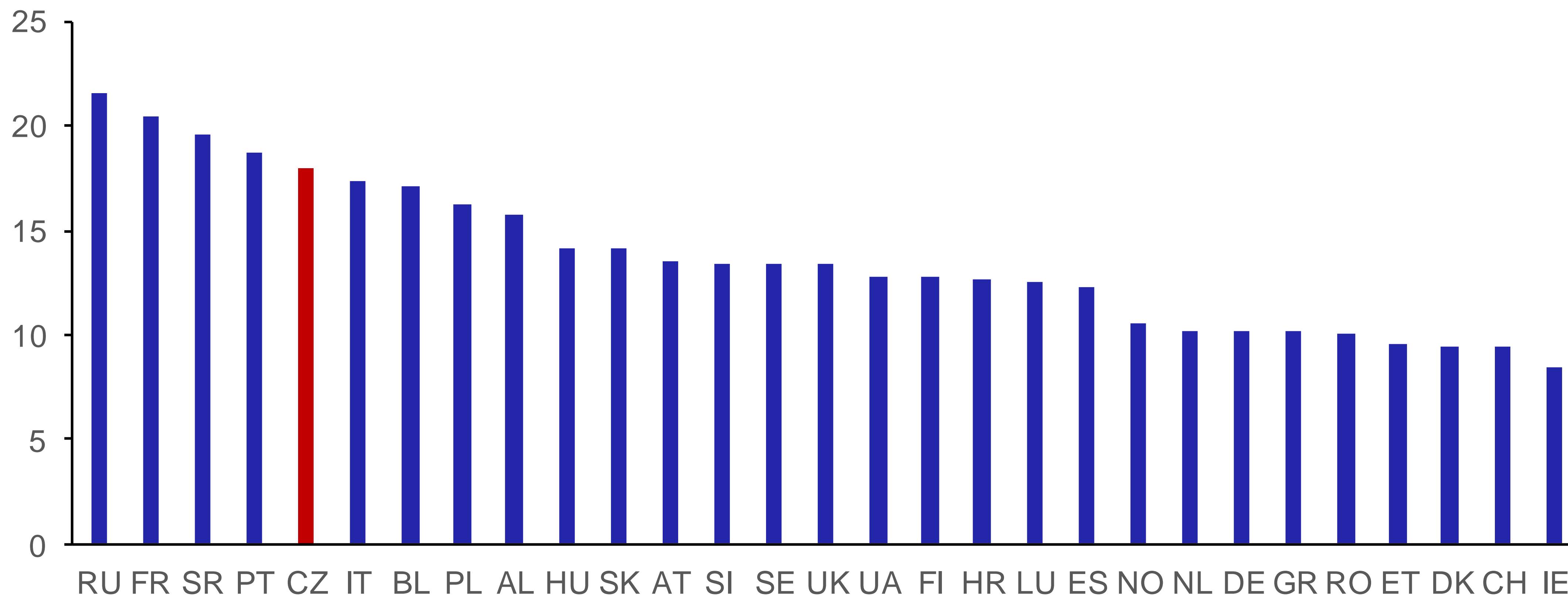
Nárůst indikátoru price-to-income ve vybraných zemích OECD od roku 2015 (v %)



Zdroj: OECD

Ukazatel price-to income v hlavních městech evropských zemí

(polovina roku 2021)

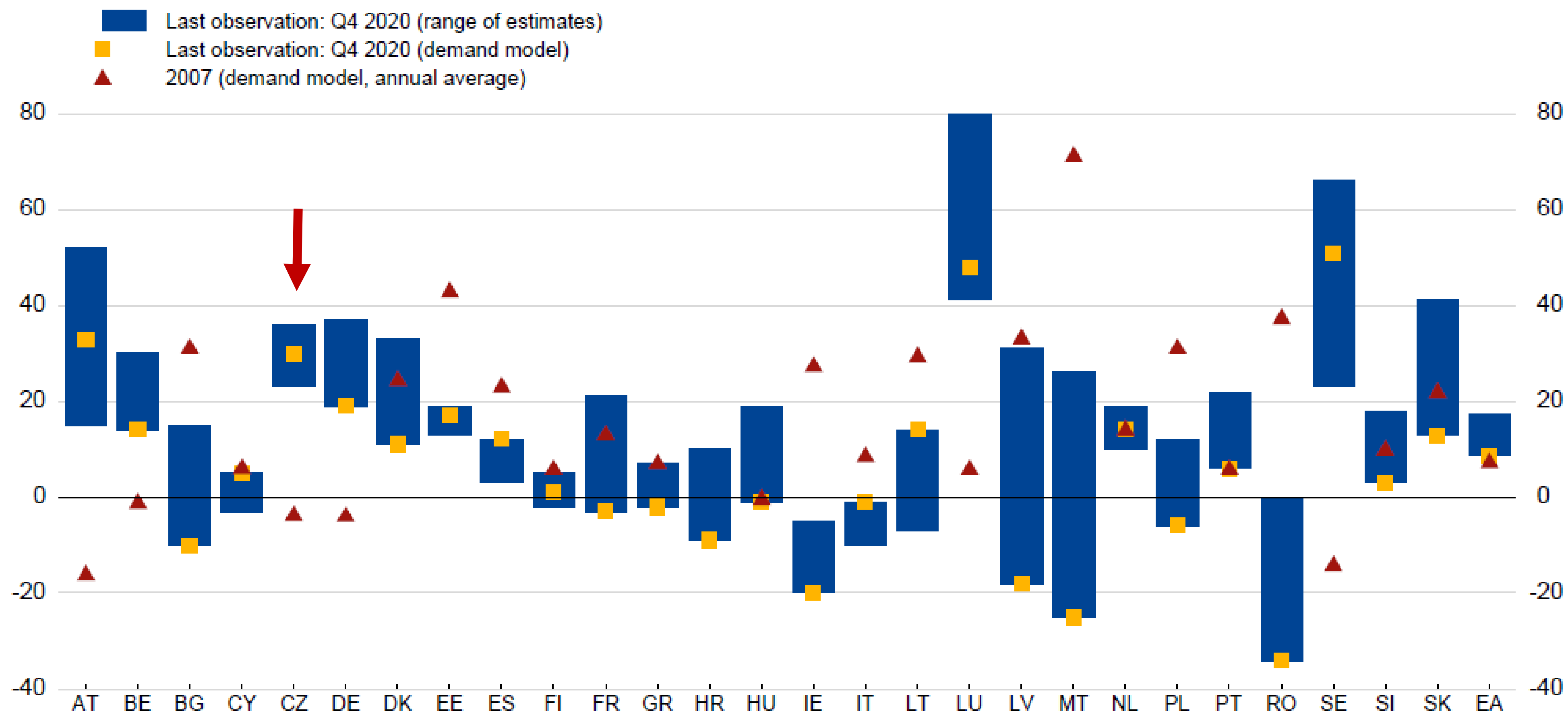


Zdroj: www.numbeo.com

Odhadované nadhodnocení cen bytů v EU

Odhady nadhodnocení či podhodnocení cen bydlení

(v %)



Obsah prezentace

1. Další postup ČNB v regulaci hypotečních úvěrů
2. Ceny bydlení v ČR a ve světě
- 3. Úvěrová dynamika v ČR a v Evropě**

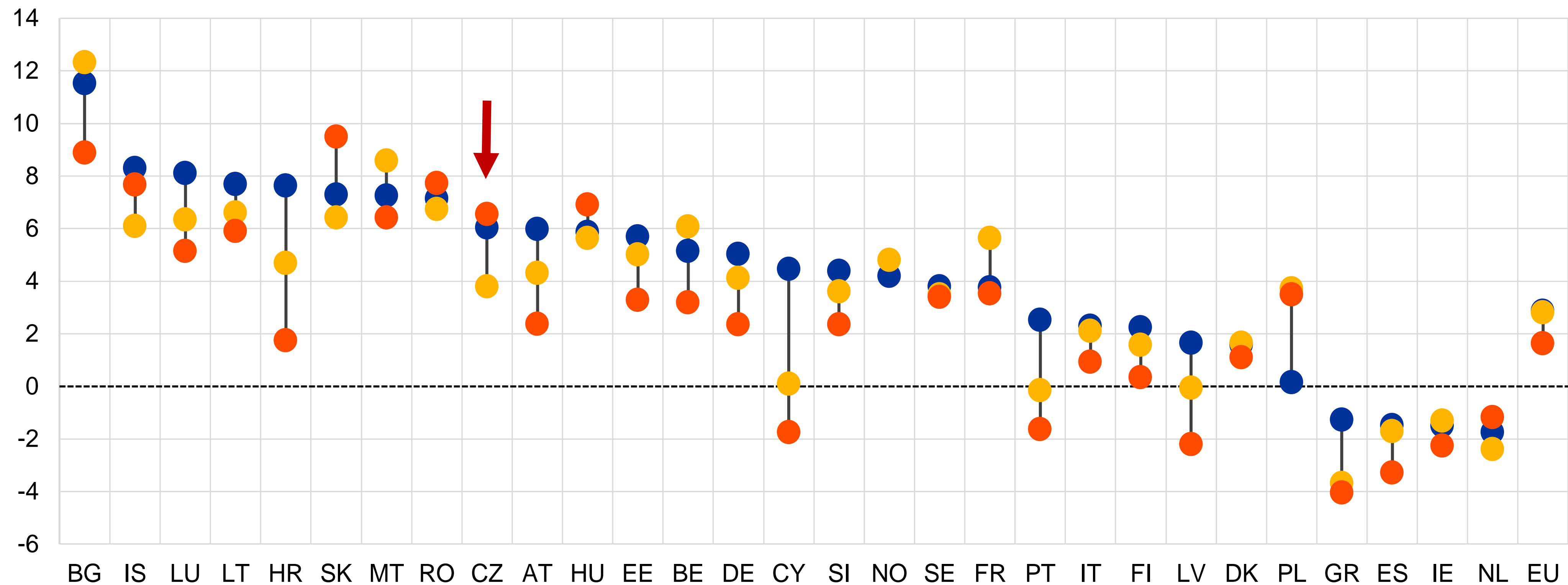


Dynamika úvěrů na bydlení v EU

Meziroční tempa růstu úvěrů na bydlení v evropských zemích

(v %)

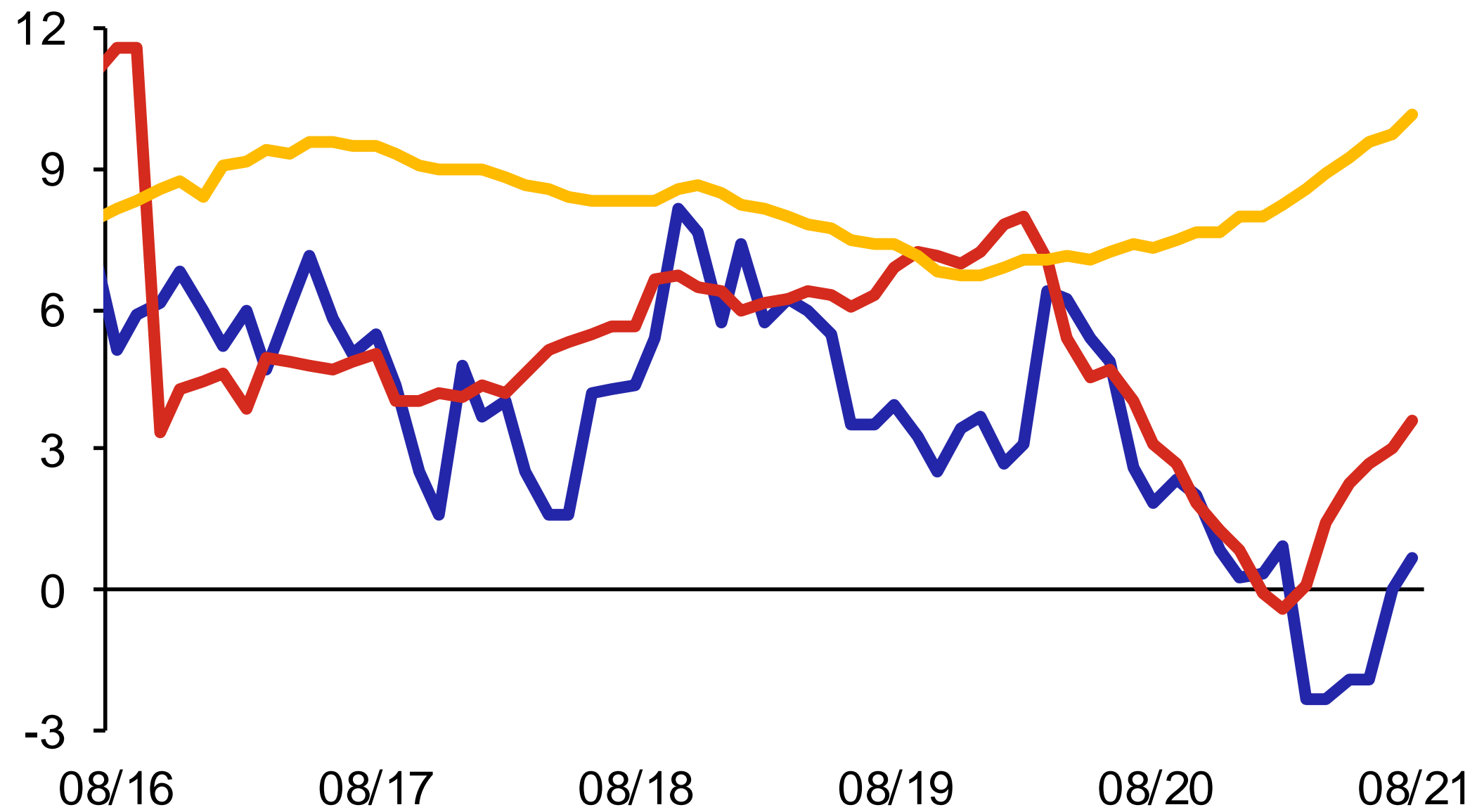
- May-2021
- Dec-2019
- Dec-2018



Domácí úvěrová dynamika

Meziroční růst bankovních úvěrů soukromému sektoru

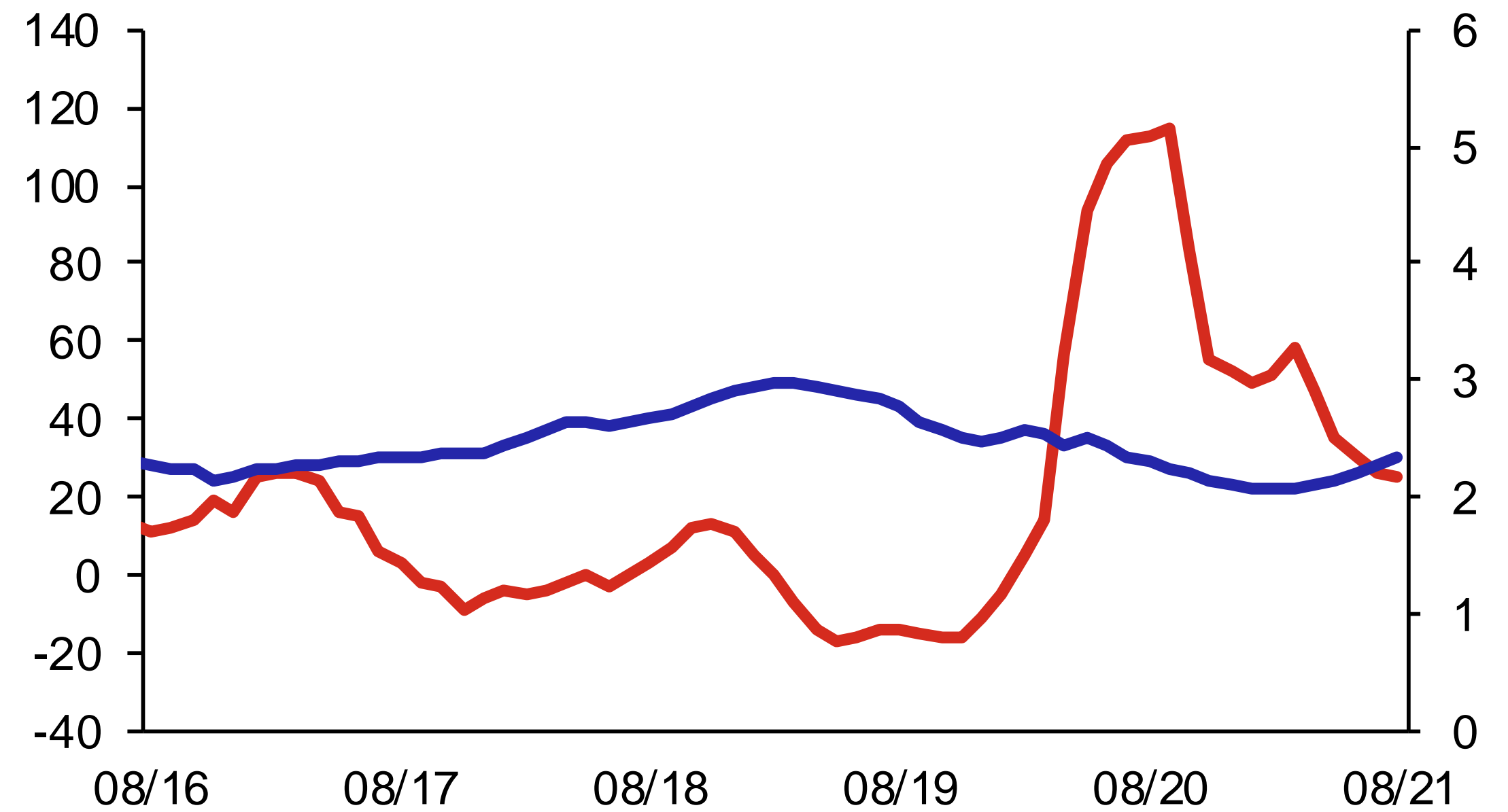
(v %)



- Nefinanční podniky
- Domácnosti - spotřebitelské úvěry
- Domácnosti - úvěry na bydlení

Nové korunové úvěry na bydlení

(mzr. změna objemu úvěrů v %; úroková sazba v % p.a.)

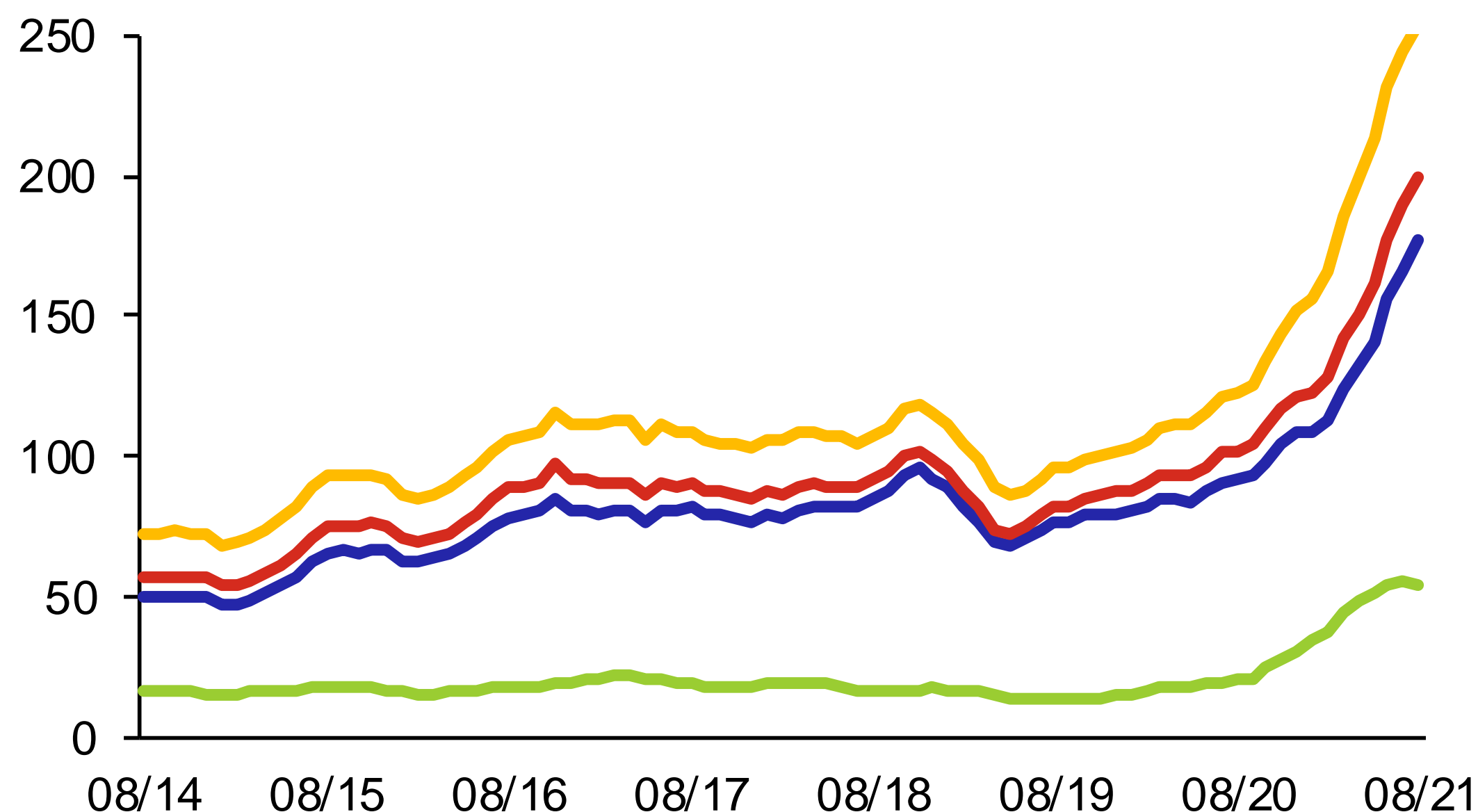


- Meziroční změna objemu úvěrů (6M MA)
- Úroková sazba (pravá osa)

Objemy nových hypotečních úvěrů a úvěrů na bydlení

Pololetní úhrny složek nových hypotečních úvěrů

(v mld. Kč, součty posledních 6 měsíců)



— Skutečně nové

— Skutečně nové a navýšení

— Nové bez ostatních nových ujednání

— Refinancované

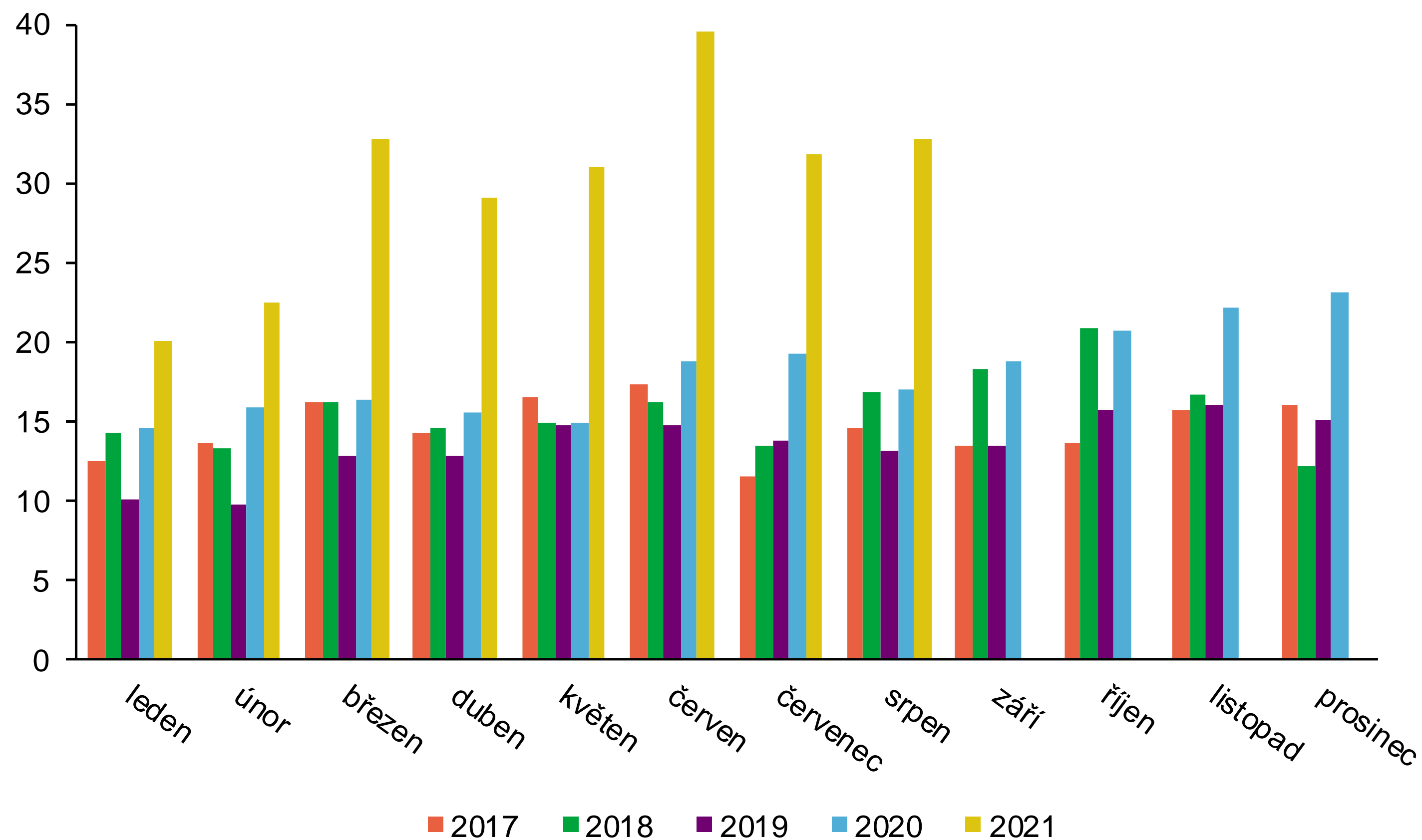
- Pokles ekonomické aktivity a zhoršená situace na trhu práce nevedly k ochlazení vývoje na hypotečním a realitním trhu.
 - Objem skutečně nových úvěrů na bydlení i hypotečních úvěrů byl naopak ve druhé polovině loňského roku i v dosavadním průběhu letošního roku 2021.
- Kromě skutečně nových hypotečních úvěrů došlo rovněž k nárůstu objemu refinancovaných úvěrů.

Objemy nových hypotečních úvěrů a úvěrů na bydlení

- V červenci a srpnu se nezopakoval výjimečně vysoký objem z června 2021.

Skutečně nové hypoteční úvěry vč. navýšení

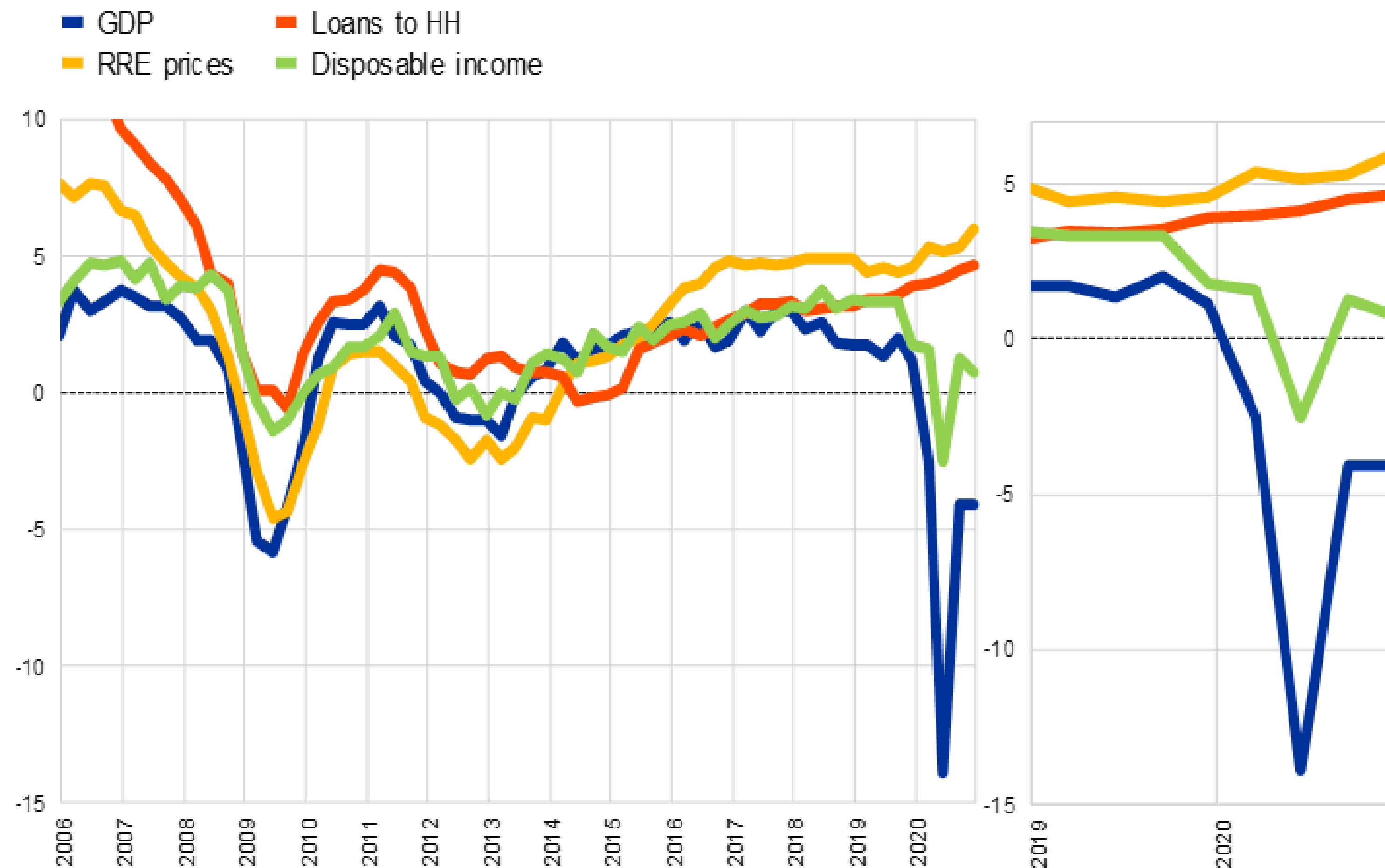
(v mld. Kč, jednotlivé měsíce měsíce)



Vývoj příjmů a úvěrů domácnostem v EU

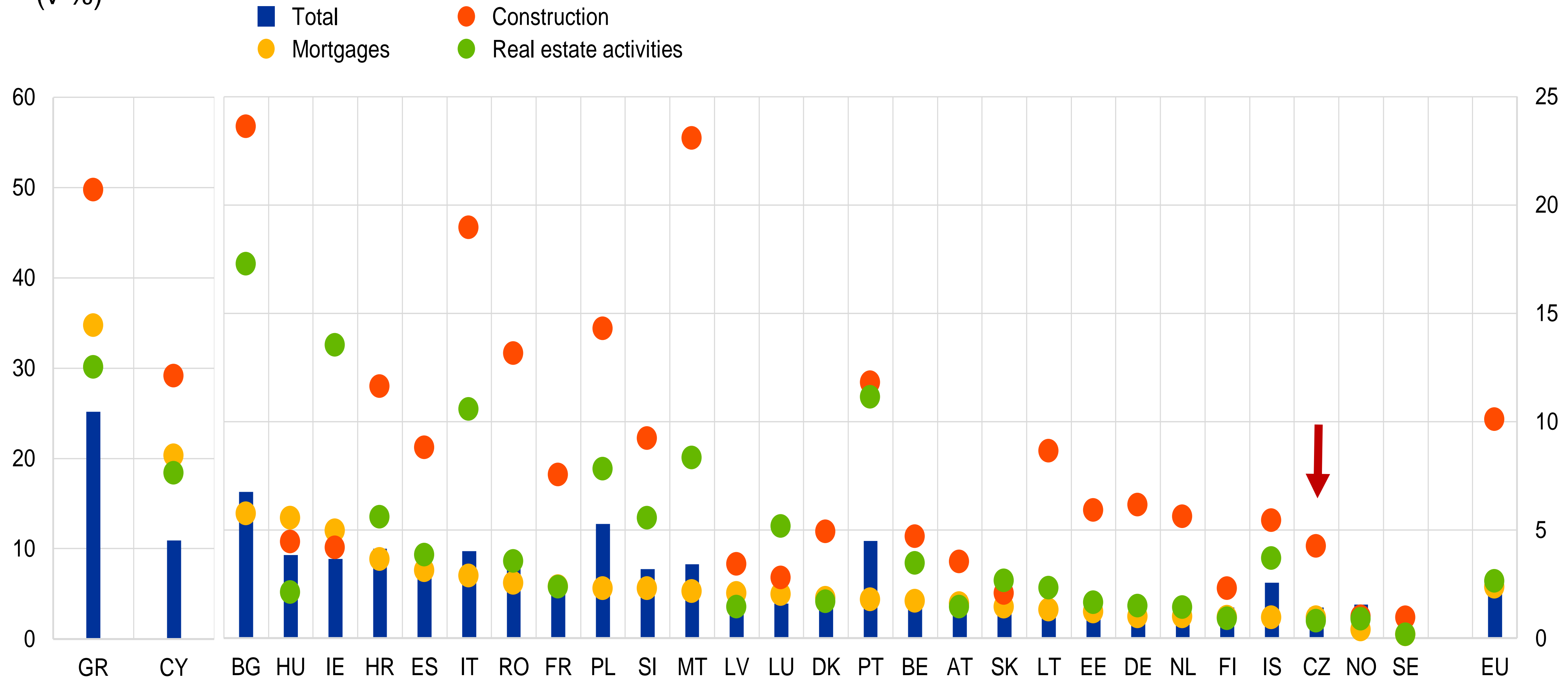
Divergence příjmů a úvěrů/cen bydlení v EU

(v %)



Kvalita bankovních úvěrů v Evropě

Podíly NPL u úvěrů na bydlení, podnikům ve stavebnictví a v realitních aktivitách
(v %)



Děkuji za pozornost

Informace o finanční stabilitě
a makrobezpečnostní politice ČNB:

https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/>