**PROC SNEMOVNA POCHYBILA V NOVELE ZAKONA O CNB**

Poslanecka snemovna nedavno schvalila Novelu zakona o CNB, ktera by mela dat CNB pravomoc stanovovat podminky pro ziskani uveru na bydleni. Dosud může dávat bankám pouze doporučení, která ale nejsou právně závazná. Změnu umožňuje novela zákona o ČNB, ktera byla nedavno schválena Snemovnou. Novela jeste musí prjit jednanim v Senatu, aby byla schvalena. Novela má tez rozšířit možnosti obchodů centrální banky na finančních trzích.

Dle tiskovych zprav byla v parlamentu bourliva debata. V te opozice kritizovala navrh tremi proti-argumenty – (i) novela zhorsi dostupnost obcanu k hypotekam, (ii) nakupy dluhopisu povedou k inflacnimu rustu penez (ODS) a (iii) predlozeny navrh povede k politizaci CNB (Pirati). Ponecham ted stranou dva posledni proti-argumenty. Jednak jsou zcela na miste a jednak se o nich evidente moc nediskutovalo. A to je tedy tema pro dalsi komentar. Ted se soustredim na snahu CNB lepe kontrolovat trh nemovitosti.

Realitni bublina. CNB argumentuje potrebou vetsi kontroly trhu nemovitosti, protoze se obava tzv. inflacni bubliny na tomto trhu. O techto bublinach se samozrejme diskutuje a pise jiz roky v mnoha zemich a navzdory neuspechu svedske Rijskbanky prikazala novozelandska premierka Jacinda Ardern prikazala mistni centralni bance ridit svou monetarni potiku indexem trhu nemovitosti. Zda novozelandska centralni banka bude uspesna a nebo ne nikdo samozrejme nevi, ale byla to prave novozelandska centralni banka, ktera prisla pred casem s jinym kriteriem politiky centralnich bank – cilovani inflace. Ta byla tez prijata CNB a mnoha jinymi centralnimi bankami. Od cilove inflace ted novozelandska banka ustupuje.

Ze rust cen na trhu nemovitsiti je rychly a zaslouzi pozornost, o tom neni pochyb. Vyvoj cen na tomto trhu neni adekvatne vyjadren v indexech cenove hladiny , kterou CNB sleduje. Ceny na realitnim trhu evidentne rostou daleko rychleji nez ceny produktu a sluzeb zobracenych v cenovych indexech. To je patrne duvod proc CNB sazi na kontrolu rustu cen na trhu nemovitosti. Ty v cenovych indexech nejsou. A tedy proc zrovna tento trh? Mira inflace byla u nas v lonskem roce 3.2 % a je podle posledni udaju stale na 2.9 %. To je temer 1 % nad cil CNB a zhruba na teto urovni se inflace pohybuje jiz mnoho mesicu, vlastne od brezna 2019. Ve srovnani s jinymi evropskymi centralnimi bankami je CNB z tohohoto hlediska nejmene uspesna. Navic to svedci o tom, ze CNB se nedari dosahnout vlastniho cile jiz dva roky. Evidentne inflacni tlaky maji puvod nekde jinde nez jenom na trhu nemovitosti navzdory silne korune a odmitani Eura.

Opatreni navrhovana CNB a schvalena Snemovnou jsou velmi neobvykla a bizarni. CNB navrhuje, a zde cituji z tisku, ze CNB bude moci vyhlásit podmínky, za jakých budou poskytovatelé úvěrů na bydlení dávat klientům hypotéky. Mezi parametry bude patřit celková výše spotřebitelských úvěrů žadatele o hypotéku zajištěných stejnou obytnou nemovitostí v poměru k hodnotě zajištění. Dalším ukazatelem bude poměr výdajů spotřebitele vyplývajících z celkové výše jeho dluhů k jeho příjmům. Třetím ukazatelem bude celková výše dluhů spotřebitele k jeho příjmům. Co tato opatreni znamenaji je skutecne zahadou. Kazdy banker ctouci tyto podminky se bude muset usmat a rict – ale to je presne , co delame. Odpovedi jsou jen dve mozne. Bud ty podminky komercni banky skutecne nerespektuji, coz bych se divil a nebo cilem Novely neni controla cen na realitnim trhu , ale ta dalsi zmena, ktera jiz dolik debaty ve Snemovne nevyvolala. Pokud by slo o problematicke vyhodnocovani platebni schopnosti klientu bank, pak bych predpokladal, ze bankovni supervise by jiz davno zasahla.

Vyse zminena opatreni Novely jsou problematicka.

*Problem prvni*. Hlavnim duvodem rychle rostoucich hypotecnich uveru neni chamtivost bank ale nizke urokove sazby , ktere jsou na historicky na nejnizsich urovnich. Rostouci nabidka hypotek pouze reaguje na rostouci poptavku po hypotekach, ktera je zivena nizkymi hypootecnimi sazbami. Kdo urcuje tyto sazby? Je to samozrejme CNB svou politikou urokovych sazeb. Novela navic umozni CNB odkupy statnich dluhopisu, ktere budou vytvaret podobne tlaky k nizkym urokum. Penize vytvorene odkupem dluhopisu Ceskou narodni bankou konci v bilancich komercnich bank, ktere jsou v podstate nuceny agresivne hledat nabidky uveru. Poptavka po hypotekach je navic podporovana a navysovana masivni podporou prijmu domacnosti financovene statnim rozpoctem a CNB v ramci soucasne sanitarni krize. Bublina na trhu nemovitosti je tedy zivena urokovou politikou CNB a fiskalnimi opatrenimi , ktere jsou tez z velke casti financovane CNB! CNB tak povzbuzuje poptavku po nemovitostech a soucasne se snazi omezovat jejich nabidku opatrenimi, ktere jsou v nejlepsim pripade pochybna. To nevesti velkou zmenu na tomto trhu.

*Problem druhy*. Podcenuje CNB vyhodnocovani uveroveho rizika? Predpokladejme, ze komercni banky skutecne nedelaji to, o co je Novela zada. Pokud by tomu tak skutecne bylo pak pro to musi byt duvod. A dovedu si predstavi ze ty duvody jsou tri. (i) Banky si jsou sebejiste, ze plosne bankroty (platebni neschopnosti) v Cesku nehrozi. Pro zbyvajici pripady jsou dostatecne kryti hodnotami nemovitosti a pojistenim hypotek. (ii) Banky neveri v plosnou platebni neschopnost, protoze predpokladaji rychlou obnovu hospodarskeho po sanitarni krizi a navic bez inflace. (iii) V pripade, ze by k plosnym bankrotum spojenym s extremnimi opatrenimi vedouci nejen ke ztrate majetku vlastniku hypotek ale i k jejich vystehovani, je v ceskych podminkach nerealne.

*Problem treti*. Pokud se mylim, a CNB ma skutecne v umyslu kontrolovat platebni schopnosti zadatelu o hypoteky, pak je zde problem treti. Velmi bych se divil, ze CNB ma skutecne zajem vyhodnocovat zadosti o hypoteky primo. Patrne stale pocita s bankami, ktere tato vyhodnoceni provedou a CNB bude pouze kontrolovat jejich plneni. Jenze vyhodnocovani platebni schopnosti zadatelu o hypoteky je cinnost nejen technicky odlisne od rutinni prace CNB ale je tez vysoce nakladna.Pro tuto funkci nema ani kvalifikovany personal ani potrebnou zkusennost.

CNB by mela mit moznost kontrolovat pohyb cen na realitnim truhu. Jednou z alternativ je meneni vyse hotovostni zalohy pri udelovani hypotek. Snahou by mela byt opatreni, ktera jsou transparentni a jednoducha k monitorovani a ktera nevyzaduji specialni technicke dovednosti. Dostupnost k hypotekam neni prilis ovlivnena opatrenimi v Novele. Pokud vsak zustanou urokove sazby na soucasne nizke urovni a prijmy domacnosti budou pokracovat v rustu, realitni trh zustane napjaty a ceny porostou. V tom pripade dostupnost k hypotekam moc nepomuze zadatelum o hypoteky, pokud na rychle rostouci ceny nemovitosti nedosahnou.

Zdenek Drabek

Divonne-les-Bain 27.3.2021