

Třídící znak							
2	1	1	1	9	1	8	0

ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY

ze dne 11. června 2019

Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

I.

Účel úředního sdělení

Česká národní banka (dále jen „ČNB“) jako orgán, v jehož působnosti je tvorba makrobezpečnostní politiky, vydává doporučení k poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. ČNB vydává toto doporučení v návaznosti na doporučení Evropské rady pro systémová rizika (ESRB)¹, doporučení dalších mezinárodních orgánů a legislativní akty EU². Tímto doporučením ČNB sleduje především jeden z hlavních průběžných cílů makrobezpečnostní politiky, kterým je zmírnit a vyloučit nadměrný růst úvěrů a finanční páky.

ČNB v předcházejících letech ve Zprávě o finanční stabilitě informovala o tom, že v důsledku kombinace rychlého růstu úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí při současném uvolňování úvěrových standardů a zvyšování cen rezidenčních nemovitostí mohou vznikat podmínky pro akumulaci systémových rizik ve finančním sektoru. ČNB proto pravidelně analyzuje vývoj úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí i situaci na trhu nemovitostí. V případě identifikace rostoucích a zvýšených rizik ČNB aktivuje příslušné nástroje a upravuje jejich nastavení tak, aby snížila zranitelnost finančního sektoru vůči potenciálně nepříznivému vývoji ekonomického prostředí a podmínek na trhu nemovitostí s negativními dopady na finanční stabilitu v ČR.

Doporučení ESRB¹ uvádí mezi základními nástroji k prosazování průběžného cíle zmírnit a vyloučit nadměrný růst úvěrů požadavky na poměr výše poskytovaného úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti, a dále požadavky na poměr výše úvěru k příjmům nebo poměr výše dluhu (dluhové služby) k příjmům. Doporučení ESRB zároveň uvádí, že členské země by měly vybrat a používat jakékoli další makrobezpečnostní nástroje s ohledem na účinnost a hospodárnost při dosahování průběžného cíle. V oblasti rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí jde především o nástroje, které zajistí, aby úvěrové standardy odpovídaly kritériím dostatečné přísnosti a obezřetnosti.

¹ Doporučení ESRB o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (ESRB/2013/1).

² Financial Stability Board (2012): FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices; European Banking Authority (2013): Opinion of the European Banking Authority on Good Practices for Responsible Mortgage Lending; Směrnice 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.

Vyhodnocení informací, které ČNB získala v rámci provádění makrobezpečnostní politiky a výkonu dohledu nad finančním trhem ukazují, že v prostředí uvolněných úvěrových standardů a nízkých úrokových sazeb se může rozvíjet spirála mezi cenami rezidenčních nemovitostí a úvěry na jejich pořízení. Tento vývoj by se mohl stát zdrojem systémového rizika. ČNB proto tímto úředním sdělením vydává níže sadu kvantitativních a kvalitativních doporučení, která jsou určena pro osoby oprávněné jako podnikatel poskytovat spotřebitelský úvěr.

II.

Rozsah působnosti

1. Doporučení se vztahuje na individuálním základě na osoby, které jsou jako podnikatel oprávněny poskytovat spotřebitelský úvěr podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (dále jen „poskytovatel“). Doporučení se vztahuje na retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí poskytované fyzickým osobám – obyvatelstvu a na spotřebitelské úvěry poskytované fyzickým osobám – obyvatelstvu, které mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí.

III.

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto doporučení se rozumí:

1. retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí úvěr poskytovaný jedné nebo více fyzickým osobám, který je zajištěn nemovitostí určenou k bydlení;
2. klientem fyzická osoba – obyvatel, která žádá o poskytnutí retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí, nebo která má sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí;
3. znaleckým posudkem stanovení hodnoty zajištění ze strany znalce;
4. znalcem fyzická osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti, aby mohla provést ocenění nemovitosti, a která je nezávislá na obchodní činnosti při poskytování úvěru;
5. výší retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí jistina úvěru dohodnutá ve smlouvě o úvěru;
6. výší zadlužení klienta v souvislosti s retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí pro účely výpočtu ukazatele LTV součet výše úvěru, který se poskytuje, a zůstatkové hodnoty jistiny již existujících úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí. Od výše zadlužení klienta lze odečíst vklad stejného klienta u stejného poskytovatele, pokud je tento vklad součástí zajištění k danému úvěru;
7. výší celkového zadlužení klienta pro účely výpočtu ukazatele DTI a DSTI součet výše úvěru, který se poskytuje, a ostatních zajištěných a nezajištěných úvěrů daného klienta u příslušného poskytovatele, jakož i úvěrů u jiného poskytovatele;

8. hodnotou zajištění hodnota nemovitosti stanovená obezřetným posouzením budoucí prodejnosti nemovitosti s ohledem na její trvalé a dlouhodobé vlastnosti, obvyklé a místní podmínky trhu, stávající využití a jiná možná vhodná využití;³
9. příjmy klienta výše ročních příjmů po zdanění, které jsou obezřetně vyhodnoceny jako stálé na základě prokazatelně doložené příjmové historie za dostatečně dlouhé období;
10. ukazatelem LTV (loan-to-value) poměr výše zadlužení klienta související s retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí podle odst. 6 a hodnoty zajištění podle odst. 8;
11. ukazatelem DTI (debt-to-income) poměr výše celkového zadlužení klienta podle odst. 7 a výše příjmů podle odst. 9;
12. ukazatelem DSTI (debt service-to-income) poměr průměrných ročních výdajů vyplývajících z výše celkového zadlužení klienta podle odst. 7 a výše příjmů podle odst. 9;
13. schopností klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů ukazatel finanční rezervy domácnosti klienta, který zohledňuje příjmy domácnosti, běžné životní náklady typické pro domácnost klienta a výdaje domácnosti vyplývající ze všech jejích finančních závazků včetně nově poskytovaného úvěru;
14. úvěrem s nestandardním průběhem splácení úvěr, při jehož sjednání je dohodnut částečný či úplný odklad splátek úroku nebo jistiny, splácení je sjednáno jako postupně se navyšující, dočasně je snížena úroková sazba nebo je stanovena méně častá než měsíční frekvence splácení. Úvěrem s nestandardním průběhem splácení se nerozumí např. úvěr s degresivním průběhem splácení, úvěr na výstavbu, u kterého nedošlo k načerpání úvěru, restrukturalizovaný úvěr nebo úvěr, u kterého odklad splácení prokazatelně vede ke snížení rizika nesplácení;
15. úvěrem ke koupi rezidenční nemovitosti k dalšímu pronájmu úvěr, u kterého lze předpokládat, že nemovitost nebude obývána klientem nebo jeho rodinným příslušníkem a bude obývána na základě nájemní smlouvy;
16. zprostředkovatelem osoba, která vykonává finanční zprostředkování;
17. referenčním objemem v případě retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí polovina součtu objemu všech retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých za dvě předcházející čtvrtletí nebo v případě spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí polovina součtu objemu spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých za dvě předcházející čtvrtletí těm klientům, kteří již měli sjednan retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí.

IV.

³ V případě, že se jedná o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí na výstavbu či rekonstrukci domu, rozumí se hodnotou zajištění předpokládaná cena hotového domu.

Doporučení A: Dodržování limitů pro hodnoty LTV u nově poskytovaných retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

1. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel LTV žádného retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nepřesáhl 90 %.
2. Poskytovatelům se zároveň doporučuje, aby podíl nově poskytnutých retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV v intervalu 80–90 % nečinil více než 15 % referenčního objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.

Poskytovatelé by měli retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV v daném intervalu poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy je na základě obezřetného posouzení rizikových charakteristik klienta shledána a dokumentována vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.

3. Poskytovatelé by neměli obcházet omezení hodnoty ukazatele LTV souběžným poskytováním spotřebitelských úvěrů souvisejících s danou rezidenční nemovitostí nad rámec retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.⁴
4. Poskytovatelé by měli přistupovat ke stanovení hodnoty zajištění pro účely výpočtu ukazatele LTV konzervativně a brát v úvahu riziko nadhodnocení cen nemovitostí.

V.**Doporučení B: Hodnocení schopnosti klienta splácet a odolat zvýšené zátěži**

1. Poskytovatelé by při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, měli za účelem obezřetného vyhodnocování schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů⁵ sledovat ukazatele DTI a DSTI, stanovovat si interní limity ukazatelů DTI a DSTI a dodržovat doporučené limity ukazatelů DTI a DSTI podle článku V. odst. 2 a článku V. odst. 3.⁶
2. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel DTI při poskytnutí retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelského úvěru nezajištěného rezidenční nemovitostí klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, nepřesáhl hodnotu 9. Považuje se za přípustné překročit hodnotu 9 u úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí představujících nejvýše 5 % celkového referenčního objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo referenčního objemu spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí.

⁴ Za obcházení omezení hodnot ukazatele LTV je považováno poskytnutí jakéhokoli spotřebitelského úvěru, a to zajištěného i nezajištěného, jehož účelem je zajistit splnění doporučeného limitu pro hodnotu LTV u nově poskytnutého retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí z jiných než vlastních zdrojů klienta. V této souvislosti by poskytovatelé měli při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí i ostatních souvisejících úvěrů zjišťovat výši zadlužení klienta za využití všech dostupných informací.

⁵ V této souvislosti by poskytovatelé měli při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelských úvěrů klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, zjišťovat výši celkového zadlužení klienta za využití všech dostupných informací.

⁶ V případě, že o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádá více klientů společně, doporučuje se poskytovatelům zohlednit při výpočtu ukazatelů DTI a DSTI příjmy i zadlužení všech těchto klientů.

Poskytovatelé by měli retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelské úvěry nezajištěné rezidenční nemovitostí klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, v rámci 5% přípustného překročení hodnoty 9 ukazatele DTI poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy je na základě obezřetného posouzení rizikových charakteristik klienta shledána a dokumentována vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.

3. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel DSTI při poskytnutí retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelského úvěru nezajištěného rezidenční nemovitostí klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, nepřesáhl hodnotu 45 %. Považuje se za přípustné překročit hodnotu 45 % u úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí představujících nejvýše 5 % referenčního objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo referenčního objemu spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí.

Poskytovatelé by měli retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelské úvěry nezajištěné rezidenční nemovitostí klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, v rámci 5% přípustného překročení hodnoty 45 % ukazatele DSTI poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy je na základě obezřetného posouzení rizikových charakteristik klienta shledána a dokumentována vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.

4. Poskytovatelé by měli obzvláště obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí úvěru u klientů, u nichž by ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 %.
5. Poskytovatelé by měli vyhodnocovat schopnost klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů při zhoršených podmínkách (tj. zátěžově testovat schopnost klienta splácet úvěr), zejména při zvýšení zápůjčních úrokových sazeb. Za tímto účelem použijí poskytovatelé zamýšlenou smluvní úrokovou sazbu zvýšenou nejméně o 2 procentní body. Poskytovatelé by měli rovněž brát v potaz dopady výrazného poklesu příjmů nebo změny podmínek u klientů, kteří o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádají společně (např. rozvod u manželů nebo ztráta příjmů jednoho z manželů či partnerů), na schopnost úvěr splácet.

VI.

Doporučení C: Zamezení uvolňování úvěrových standardů stanovováním nadměrných délek splatností či nestandardních průběhů splácení

1. Délka splatnosti retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí by neměla přesahovat horizont ekonomické aktivity klienta či životnosti nemovitosti. Zpravidla by neměla přesahovat 30 let.
2. Splatnost spotřebitelského úvěru nezajištěného rezidenční nemovitostí poskytovaného klientovi, který má sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, by neměla přesahovat 8 let. Toto ustanovení se nevztahuje na úvěry poskytované dle Zákona o stavebním spoření.

3. Poskytovatelé by neměli poskytovat retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s nestandardním průběhem splácení vedoucím k přesunu zatížení klienta na pozdější období.

VII.

Doporučení D: Obezřetný přístup k refinancovaným úvěrům s navýšením zůstatkové hodnoty jistiny

1. Pokud poskytovatelé refinancují retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí a zároveň navyšují zůstatkovou hodnotu jistiny, měli by postupovat stejně jako u poskytování úvěrů nových. Zejména pokud poskytovatelé navyšují zůstatek refinancovaného úvěru o více než 10 % či 200 tis. Kč, měli by samostatně posuzovat dodržování všech zásad obezřetného řízení rizik včetně zjištění aktuální hodnoty zastavované nemovitosti.
2. Pokud poskytovatelé refinancují spotřebitelský úvěr nezajištěný rezidenční nemovitostí klientovi, který má sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí a zároveň navyšují zůstatkovou hodnotu jistiny o více než 10 %, měli by posuzovat dodržování ukazatelů DTI a DSTI dle části V.

VIII.

Doporučení E: Poskytování úvěrů sjednaných zprostředkovateli

1. Poskytovatelé by měli uplatňovat při spolupráci se zprostředkovateli úvěrů obezřetný přístup a zohledňovat rizika související s jejich odlišnými zájmy, které vytváří potenciál pro nadměrné uvolňování úvěrových standardů.
2. Poskytovatelé by měli u retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí sjednaných zprostředkovateli samostatně monitorovat vývoj úvěrového rizika a srovnávat ho s vývojem úvěrového rizika u ostatních retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.
3. Poskytovatelé by neměli vytvářet taková pobídková schémata pro zprostředkovatele, která ve svém důsledku vytvářejí podmínky pro vznik systémových rizik.

IX.

Doporučení F: Poskytování úvěrů k financování koupě rezidenční nemovitosti pro další pronájem

1. Poskytovatelům se doporučuje sledovat pro účely řízení úvěrového rizika odděleně charakteristiky portfolia retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí k financování vlastního bydlení a úvěrů k financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem a samostatně je monitorovat.

2. Poskytovatelům se doporučuje zkvalitnit řízení rizik s ohledem na správné určení účelu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí ve smyslu článku IX. odst. 1.⁷
3. Poskytovatelům se doporučuje, aby u úvěrů k financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem s hodnotami ukazatelů schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů s vyšší úrovní rizikovosti nepřesahoval ukazatel LTV 60 %.

X.

Hodnocení plnění doporučení

1. ČNB bude pravidelně hodnotit plnění doporučení A až F ze strany poskytovatelů. Za tímto účelem bude ČNB pololetně provádět výběrová šetření struktury nově poskytovaných úvěrů. Výsledky bude uveřejňovat ve Zprávě o finanční stabilitě.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Toto úřední sdělení zachycuje právní stav k 1. červnu 2019. Vzhledem k možným změnám legislativy je třeba při aplikaci tohoto úředního sdělení přihlídnout k aktuálnímu právnímu stavu.
2. Toto úřední sdělení vychází z hodnocení rizik pro finanční stabilitu v období do 23. května 2019. Při identifikaci významných změn rizik pro finanční stabilitu bude ČNB připravena příslušné parametry jednotlivých doporučení upravit.

XII.

Platnost

1. Toto úřední sdělení nahrazuje úřední sdělení České národní banky ze dne 12. června 2018.

Viceguvernér:

Ing. Tomáš Nidetzký v. r.

Sekce finanční stability

⁷ Poskytovatelé by měli účel poskytovaného úvěru identifikovat za využití všech dostupných informací. Pokud tuto skutečnost klient neuvede ve své žádosti o úvěr, lze za úvěr na financování rezidenční nemovitosti k dalšímu pronájmu považovat ten, u kterého jsou příjmy z pronájmu nemovitosti započítávány do příjmu k posouzení schopnosti klienta splácet úvěr. Dále může účel poskytovaného úvěru indikovat např. počet stávajících úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí u téhož klienta.