

Třídící znak							
2	1	1	2	3	1	8	0

**ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ  
ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY  
ze dne 19. června 2023**

**Doporučení  
k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných  
obytnou nemovitostí**

**I.**

**Účel úředního sdělení**

ČNB v souladu s ustanovením § 45b odst. 4 zákona č. 6/1993 Sb.1 o České národní bance pravidelně analyzuje a nejméně jedenkrát za šest měsíců přezkoumává faktory podle § 45b odst. 2 zákona o České národní bance zakládající systémová rizika související s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí.

V případě identifikace systémových rizik je ČNB oprávněna dle § 45b odst. 1 stanovit prostřednictvím opatření obecné povahy horní hranici jednoho či více úvěrových ukazatelů (LTV, DSTI, DTI) tak, aby snížila zranitelnost finančního sektoru vůči potenciálně nepříznivému ekonomickému vývoji a podmínek na trhu nemovitostí s negativními dopady na finanční stabilitu v ČR.

ČNB za účelem posílení účinnosti výše uvedené regulace a omezení možnosti jejího obcházení vydává formou úředního sdělení sadu kvalitativních a kvantitativních doporučení k úvěrovým podmínkám a standardům.

**II.**

**Rozsah působnosti**

1. Úřední sdělení se vztahuje na osoby, které jsou oprávněny poskytovat spotřebitelský úvěr podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (dále jen „poskytovatel“), a týká spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí poskytovaných spotřebitelům a spotřebitelských úvěrů poskytovaných spotřebitelům, kteří mají sjednán spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí.

**III.**

**Vymezení pojmů**

Pro účely tohoto Doporučení se rozumí:

1. že, pojmy:
  - a. spotřebitel,
  - b. výše dluhů spotřebitele ze spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou obytnou nemovitostí,
  - c. celková výše jistiny nově poskytovaného spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou

---

<sup>1</sup> Ve znění zákona č. 219/2021 Sb. účinného ode dne 1. 8. 2021.

- nemovitostí,
- d. celková výše dluhů spotřebitele,
  - e. hodnota obytné nemovitosti zajišťující nově poskytovaný spotřebitelský úvěr,
  - f. výdaje spotřebitele, které vyplývají z celkové výše dluhů spotřebitele,
  - g. příjmy spotřebitele,
  - h. úvěrové ukazatele LTV, DTI a DSTI;
- mají stejný význam, jako v zákoně a vyhlášce č. 399/2021 Sb., o úvěrových ukazatelích;
2. zákonem zákon o ČNB č. 6/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů;
  3. zákonnou výjimkou možnost dle § 45a odst. 1) překročit horní hranici úvěrového ukazatele stanoveného ČNB 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;
  4. schopností klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů ukazatel finanční rezervy domácnosti spotřebitele, který zohledňuje příjmy domácnosti, běžné životní náklady typické pro domácnost spotřebitele a výdaje domácnosti vyplývající ze všech jejích finančních závazků včetně nově poskytovaného úvěru;
  5. 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;
  6. obytnou nemovitostí pro vlastní bydlení obytná nemovitost podle čl. 4 odst. 1 bodu 75 nařízení (EU) 575/2013, u které obytný prostor obývá vlastník;
  7. obytnou nemovitostí k pronájmu obytná nemovitost podle čl. 4 odst. 1 bodu 75 nařízení (EU) 575/2013 jiná než obytná nemovitost pro vlastní bydlení.

#### IV.

##### **Doporučení A: Obezřetnostní postupy související s úvěrovým ukazatelem LTV**

1. Poskytovatelé by měli vysoce obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí, u nichž by úvěrový ukazatel LTV přesáhl hodnotu 80 %.
2. Poskytovatelé by měli obzvláště obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí, u nichž úvěrový ukazatel LTV překračuje horní hranici stanovenou v aktuálně platném opatření obecné povahy a úvěr by byl případně poskytnut v rámci zákonné výjimky.
3. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel LTV žádného spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí poskytnutého v rámci zákonné výjimky nepřesáhl 100 %.
4. Poskytovatelé by neměli obcházet čl. IV odst. 3 tohoto úředního sdělení souběžným poskytováním nezajištěných spotřebitelských úvěrů nad rámec spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí.

**V.****Doporučení B: Obezřetnostní postupy související s úvěrovými ukazateli DSTI a DTI**

1. Poskytovatelé by měli vyhodnocovat schopnost spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr z vlastních zdrojů při zhoršených podmínkách (tj. zátěžově testovat schopnost spotřebitele splácet úvěr), zejména při zvýšení zápůjčních úrokových sazeb. Poskytovatelé by měli rovněž brát v potaz dopady výrazného poklesu příjmů, růstu životních nákladů nebo změny podmínek u spotřebitelů, kteří o spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí žádají společně (např. rozvod u manželů nebo ztráta příjmů jednoho z manželů či partnerů), na schopnost spotřebitelský úvěr splácet.
2. Poskytovatelé by měli vysoce obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí, u nichž by úvěrový ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8.
3. Poskytovatelé by měli vysoce obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí, u nichž by úvěrový ukazatel DSTI přesáhl úroveň 40 %. Při výpočtu úrovně tohoto ukazatele by měli použít jak zamýšlenou úrokovou sazbu, tak zamýšlenou smluvní úrokovou sazbu zvýšenou nejméně o 2 procentní body.
4. Poskytovatelé by měli obzvláště obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí, u nichž by úvěrový ukazatel DTI překračuje horní hranici stanovenou v aktuálně platném opatření obecné povahy a úvěr by byl případně poskytnut v rámci zákonné výjimky.

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

1. Délka splatnosti spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí by neměla přesahovat horizont ekonomické aktivity spotřebitele či životnosti nemovitosti. Zpravidla by neměla přesahovat 30 let.
2. Poskytovatelé by neměli při refinancování spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí přistupovat k prodlužování data konečné splatnosti tohoto úvěru nad úroveň sjednanou s původním poskytovatelem.
3. Splatnost nezajištěného spotřebitelského úvěru poskytovaného spotřebiteli, který má sjednan spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí, by neměla přesahovat 8 let. Toto ustanovení se nevztahuje na úvěry poskytované dle Zákona o stavebním spoření.
4. Poskytovatelé by neměli poskytovat spotřebitelské úvěry zajištěné obytnou nemovitostí s nestandardním průběhem splácení vedoucím k přesunu zatížení spotřebitele na pozdější období.

**VII.****Doporučení D: Poskytování spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí ke koupi další obytné nemovitosti pro vlastní bydlení a ke koupi obytné nemovitosti k pronájmu**

1. Poskytovatelům se doporučuje za využití všech dostupných informací identifikovat účel poskytovaného spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí.
2. Poskytovatelům se doporučuje sledovat pro účely řízení úvěrového rizika odděleně

- charakteristiky portfolia spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí ke koupi obytné nemovitosti k pronájmu a portfolia spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí ke koupi více obytných nemovitostí pro vlastní bydlení a samostatně je monitorovat.
3. Poskytovatelům se doporučuje, aby úvěrový ukazatel LTV a DTI žádného nově poskytnutého spotřebitelského úvěru ke koupi obytné nemovitosti k pronájmu a ke koupi další obytné nemovitosti pro vlastní bydlení nepřesáhl horní hranici stanovenou v aktuálně platném opatření obecné povahy v době jeho poskytnutí.
  4. Poskytovatelé by při poskytování spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí k financování koupě obytné nemovitosti spotřebitelům, kteří již mají sjednán spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí k financování koupě jiné obytné nemovitosti, měli obzvláště obezřetně vyhodnocovat majetkovou a příjmovou situaci těchto spotřebitelů.

### VIII.

#### Monitorování postupů poskytovatelů

1. ČNB bude pravidelně monitorovat postupy poskytovatelů ve vztahu k doporučení A až D. Výsledky bude uveřejňovat ve Zprávě o finanční stabilitě a zohledňovat při provádění dohledové činnosti nad poskytovateli spotřebitelských úvěrů.

### IX.

#### Závěrečná ustanovení

1. Toto úřední sdělení vychází z hodnocení rizik pro finanční stabilitu v období do 28. února 2023. Při identifikaci významných změn rizik pro finanční stabilitu bude ČNB připravena jednotlivá doporučení upravit.

### X.

#### Platnost

1. Tímto úředním sdělením se nahrazuje úřední sdělení České národní banky k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, částka 13/2021 ze dne 10. prosince 2021, Věstník ČNB.
2. Poskytovatelům se doporučuje postupovat podle znění tohoto úředního sdělení nejpozději od 1. července 2023.

Členka bankovní rady:  
Ing. Karina Kubelková, Ph.D., MBA v. r.