

Třídící znak							
2	1	8	2	1	1	8	0

ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY

ze dne 10. prosince 2021

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

I.

Účel úředního sdělení

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

V případě identifikace rostoucích a zvýšených 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 vývoji ekonomického prostředí a podmínek na trhu nemovitostí s negativními dopady na finanční stabilitu v ČR.

ČNB za účelem posílení účinnosti výše uvedené regulace, omezení možnosti jejího obcházení, a vymezení parametrů některých úvěrových podmínek a standardů, které považuje z hlediska finanční stability za obezřetné a podstatné, vydává formou úředního sdělení („Doporučení“) sadu kvalitativních a kvantitativních doporučení, která jsou určena pro osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr.

II.

Rozsah působnosti

1. Doporučení se vztahuje na osoby, které jsou oprávněny poskytovat spotřebitelský úvěr podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (dále jen „poskytovatel“). Doporučení se vztahuje na spotřebitelské úvěry zajištěné obytnou nemovitostí poskytované spotřebitelům a na spotřebitelské úvěry poskytované 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 nemovitostí,

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

- 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 č. 6/1993 Sb., o České národní bance a vyhlášce č. 399/2021 Sb., o úvěrových ukazatelích;
2. zákonem zákon o ČNB č. 6/1993 Sb. v platném znění;
 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. úvěrem ke koupi obytné nemovitosti k pronájmu spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí k financování koupě obytné nemovitosti, u kterého jsou předpokládané příjmy z pronájmu této nemovitosti zahrnuty do čistých příjmů pro posouzení plnění úvěrových ukazatelů DTI a DSTI;
 7. úvěrem ke koupi další obytné nemovitosti spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí k financování koupě obytné nemovitosti, u kterého nejsou předpokládané příjmy z pronájmu nemovitosti zahrnuty do čistých příjmů, poskytovaný spotřebiteli, který již má v době žádosti o úvěr sjednaný spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí k financování koupě jiné obytné nemovitosti. V případě, že o spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí žádá více spotřebitelů společně, doporučuje se poskytovatelům zohlednit všechny existující spotřebitelské úvěry k financování koupě obytné nemovitosti, které již má sjednaný alespoň jeden z těchto spotřebitelů.

IV.

Doporučení A: Obezřetnostní postupy související s úvěrovým ukazatelem LTV

1. Poskytovatelé by měli vysoce obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru spotřebitelům, u nichž by úvěrový ukazatel LTV přesáhl hodnotu 80 %.
2. Poskytovatelé by měli obzvláště obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru spotřebitelům, u nichž úvěrový ukazatel LTV překračuje horní hranici stanovenou v aktuálně platném opatření obecné povahy a byl by 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 omezení stanovené horní hranice úvěrového ukazatele LTV souběžným poskytováním spotřebitelských úvěrů souvisejících s danou obytnou nemovitostí

nad rámec spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí.²

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 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 spotřebitelům, u nichž by úvěrový ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8.
3. Poskytovatelé by měli vysoce obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru spotřebitelům, 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 spotřebitelům, u nichž úvěrové ukazatele DSTI a/nebo DTI překračují horní hranice stanovené v aktuálně platném opatření obecné povahy a byly by případně poskytnuty 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 klienta či životnosti nemovitosti. Zpravidla by neměla přesahovat 30 let.
2. Poskytovatelé by neměli při refinancování spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí, u něhož nejsou povinni posuzovat plnění úrovně úvěrových ukazatelů³, přistupovat k prodlužování data konečné splatnosti tohoto úvěru nad úroveň sjednanou s původním poskytovatelem.
3. Splatnost spotřebitelského úvěru nezajištěného obytnou nemovitostí poskytovaného spotřebiteli, který má sjednán 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.

² 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 spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí z jiných než vlastních zdrojů klienta. V této souvislosti by poskytovatelé měli při poskytování spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí i ostatních souvisejících úvěrů zjišťovat výši zadlužení spotřebitele za využití všech dostupných informací.

³ Podle § 45a odstavce (3) zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance ve znění zákona č. 219/2021 Sb.

VII.**Doporučení D: Poskytování spotřebitelských úvěrů ke koupi další obytné nemovitosti a úvěrů 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 k financování vlastního bydlení, spotřebitelských úvěrů ke koupi další obytné nemovitosti a spotřebitelských úvěrů ke koupi obytné nemovitosti k pronájmu, a samostatně je monitorovat.
3. Poskytovatelům se doporučuje, aby úvěrový ukazatel LTV, DTI a DSTI žádného nově poskytovaného spotřebitelského úvěru ke koupi obytné nemovitosti k pronájmu a ke koupi další obytné nemovitosti 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. Za tímto účelem bude ČNB pololetně provádět šetření struktury nově poskytovaných úvěrů. 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 31. srpna 2021. Při identifikaci významných změn rizik pro finanční stabilitu bude ČNB připravena jednotlivá doporučení upravit.

X.**Platnost**

1. Toto úřední sdělení nahrazuje úřední sdělení České národní banky ze dne 8. července 2020.
2. Poskytovatelům se doporučuje postupovat podle znění tohoto Doporučení nejpozději do čtyř měsíců od jeho zveřejnění.

Viceguvernér:
Ing. Tomáš Nidetzký v. r.