

Třídící znak							
2	1	3	2	4	1	8	0

**ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ
ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY
ze dne 6. června 2024**

**Doporučení
k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů na bydlení**

**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 spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí s negativními dopady na finanční stabilitu v ČR.

Vedle toho ČNB vydává formou úředního sdělení sadu kvalitativních a kvantitativních doporučení k úvěrovým podmínkám a standardům, jejímž účelem je posílení odolnosti finančního systému a posílení finanční stability domácností v souladu s § 86 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

**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 se spotřebitelských úvěrů na bydlení podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, a spotřebitelských úvěrů poskytovaných spotřebitelům, kteří mají sjednán spotřebitelský úvěr na bydlení.

**III.
Vymezení pojmů**

Pro účely tohoto Doporučení se rozumí:

1. že, pojmy:
 - a. spotřebitel,
 - b. spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí,
 - c. celková výše dluhů spotřebitele,
 - d. výdaje spotřebitele, které vyplývají z celkové výše dluhů spotřebitele,
 - e. příjmy spotřebitele,
 - f. úvěrové ukazatele LTV, DTI a DSTI;

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

- 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. horní hranicí horní hranice jednoho nebo více úvěrových ukazatelů stanovená Českou národní bankou opatřením obecné povahy podle zákona;
 4. zákonnou výjimkou možnost dle § 45a odst. 1) překročit horní hranici úvěrového ukazatele stanovenou ČNB nejvýše u 5 % spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí vzhledem k celkovému objemu spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, které tato osoba poskytla v předcházejícím kalendářním čtvrtletí;
 5. schopností spotřebitele splácet úvěr z vlastních zdrojů kladný ukazatel finanční rezervy spotřebitele, který zohledňuje příjmy spotřebitele, běžné životní náklady typické pro spotřebitele a výdaje spotřebitele vyplývající z celkové výše dluhů spotřebitele;
 6. zápůjční úrokovou sazbou úroková sazba vyjádřená jako pevná nebo pohyblivá procentní sazba uplatňovaná ročně na čerpanou výši spotřebitelského úvěru;
 7. 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;
 8. obytnou nemovitostí pro vlastní bydlení obytná nemovitost podle čl. 4 odst. 1 bodu 75 nařízení (EU) 575/2013, u které obytný prostor obývá vlastník;
 9. obytnou nemovitostí k pronájmu obytná nemovitost podle čl. 4 odst. 1 bodu 75 nařízení (EU) 575/2013 jiná než obytná nemovitost pro vlastní bydlení;
 10. spotřebitelským úvěrem spotřebitelský úvěr dle § 2 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb.;
 11. spotřebitelským úvěrem na bydlení spotřebitelský úvěr dle § 2 odst. 2 zákona o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb.

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 úvěrový ukazatel LTV překračuje horní hranici stanovenou v aktuálně platném opatření obecné povahy a úvěr by byl případně poskytnut v rámci zákonné výjimky.
2. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel LTV žádného spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí poskytnutého v rámci zákonné výjimky nepřesáhl 100 %.
3. Poskytovatelé by neměli obcházet čl. IV odst. 2 tohoto úředního sdělení souběžným poskytováním 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 na bydlení z vlastních zdrojů při zhoršených podmínkách (tj. zátěžově testovat schopnost spotřebitele splácet úvěr), zejména při zvýšení zápujčnicích úrokových sazeb, výrazného poklesu příjmů a růstu životních nákladů. Poskytovatelé by měli rovněž brát v úvahu dopady změny podmínek u spotřebitelů, kteří o spotřebitelský úvěr na bydlení 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 na bydlení, u nichž by úvěrový ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8.
3. Poskytovatelé by měli vysoce obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru na bydlení, 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.

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

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

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 žádného nově poskytnutého spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí 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 29. února 2024. Při identifikaci významných změn rizik pro finanční stabilitu může ČNB jednotlivá doporučení upravit.
2. Toto úřední sdělení bylo zveřejněno 24. června 2024.

**X.
Platnost**

1. Tímto úředním sdělením se nahrazuje úřední sdělení České národní banky k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí ze dne 7. března 2024.
2. Poskytovatelům se doporučuje postupovat podle znění tohoto úředního sdělení nejpozději od 1. října 2024.

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