SHRNUTÍ

Zprávy o finanční stabilitě

podzim 2025

VYHODNOCENÍ RIZIK PRO FINANČNÍ STABILITU

Hlavním rizikem pro finanční stabilitu zůstává globální geopolitická a obchodní nejistota. Přestože dosavadní dopady amerických cel byly mírnější, než se očekávalo, nelze vyloučit jejich opožděné účinky. Ty by mohly oslabit ekonomický růst, investiční aktivitu i důvěru domácností.

Česká ekonomika pokračuje v růstové fázi finančního cyklu. Aktivita na hypotečním trhu je mírně nad dlouhodobým průměrem a ceny obytných nemovitostí dále rostou. Vlivem slabšího vývoje v ostatních segmentech ekonomiky je však posun v cyklu zatím spíše pozvolný.

Poptávka po hypotékách se stále více zaměřuje na financování investičních obytných nemovitostí. To sice podporuje tržní aktivitu, v horších časech však náhlý prodej těchto nemovitostí může vyvolat či prohloubit pokles celého trhu a zvýšit ztráty v bilancích bank.
Z dlouhodobého hlediska tak představuje zdroj možných systémových rizik.

ROZHODNUTÍ BANKOVNÍ RADY PO JEDNÁNÍ O FINANČNÍ STABILITĚ

Kapitálové nástroje

CCyB	SyRB	O-SIIB
Proticyklická kapitálová rezerva	Kapitálová rezerva ke krytí systémového rizika	Kapitálová rezerva pro jiné systémově významné instituce
1,25 % pro všechny banky	**0,5 %** pro všechny banky	**0,5–2,5 %** pro šest hlavních bank
Nemění se	Nemění se	Počet institucí se o jednu snížil
Současná výše rezervy dostatečně pokrývá cyklická systémová rizika v bilancích bank.	Současná výše rezervy posiluje odolnost bank vůči strukturálním systémovým rizikům vyplývajícím z globálních nejistot.	Současné nastavení pomáhá posilovat odolnost a stabilitu klíčových institucí finančního systému.

Požadavky na limity úvěrových ukazatelů LTV, DTI a DSTI

Zákonný limit	**Doporučení (vybraná ustanovení)**	
Horní hranice úvěrového ukazatele LTV	Požadavky k pořízení investiční obytné nemovitosti**	Obezřetnost
80 %* *90 % pro žadatele do 36 let pořizující si vlastní bydlení	**LTV 70 %** **DTI 7násobek**	**DTI nad 8násobek** **DSTI nad 40 %** **LTV nad 80 %**
Nemění se	Zavádí se k 1. 4. 2026	Nemění se
Nastavení dostatečně zohledňuje rizika nadhodnocení cen bytů i svižného růstu hypoték.	Zavedení požadavku reaguje na rostoucí riziko, které banky podstupují při poskytování hypoték na pořízení investičních obytných nemovitostí.	ČNB průběžně sleduje úvěrové standardy bank a nadále upozorňuje, že u žádostí o úvěry s rizikovějšími charakteristikami mají poskytovatelé postupovat vysoce obezřetně.

**NOVÉ DOPORUČENÍ ČNB K HYPOTEČNÍM ÚVĚRŮM NA INVESTIČNÍ OBYTNÉ NEMOVITOSTI

Požadavky k pořízení investiční nemovitosti	**LTV 70 %** **DTI 7násobek**	Zavádí se k 1. 4. 2026
Jakých nemovitostí se týká?	Pořizovaná obytná nemovitost bude posuzována jako investiční, pokud žadatel v žádosti o hypotéku uvede, že úvěr neslouží k vlastnímu bydlení, nebo pokud do svých posuzovaných příjmů zahrne očekávaný příjem z jejího pronájmu. Za investiční bude považována také nemovitost pořizovaná žadatelem, který již vlastní dvě obytné nemovitosti. Každá další nemovitost se v takovém případě zpravidla nepořizuje za účelem vlastního bydlení, ale spíše jako dlouhodobá investice nebo zdroj příjmů z pronájmu.	
Jaké jsou doporučené limity?	Pro hypotéky na pořízení investiční obytné nemovitosti se doporučuje, aby ukazatel LTV nepřesáhl 70 % a ukazatel DTI nepřekročil hodnotu 7.	
Proč ČNB toto opatření zavádí?	Počet investičně motivovaných nákupů obytných nemovitostí roste. Banky při jejich financování podstupují obecně vyšší riziko než u hypoték na rezidenční nemovitosti určené k vlastnímu bydlení, protože v nepříznivých podmínkách mohou hromadné výprodeje těchto nemovitostí snížit ceny, zmenšit hodnotu zajištění a prohloubit ztráty v bilancích bank. Z dlouhodobého hlediska tak investiční obytné nemovitosti představují potenciální zdroj systémových rizik.	
Jaký bude dopad na trh s hypotékami?	Zpětná analýza ukazuje, že ve třetím čtvrtletí 2025 by nové limity na investiční nemovitosti ovlivnily zhruba 7,5 % všech nově poskytnutých hypotečních úvěrů. To by objemem odpovídalo přibližně 7 mld. Kč z celkových 83 mld. Kč hypotečních úvěrů poskytnutých v tomto období, resp. 34 mld. Kč úvěrů s účelem jiným, než je primární vlastní bydlení.	

POPIS SLEDOVANÝCH RIZIK A JEJICH VÝVOJ

Světová ekonomika nadále čelí geopolitické a obchodní nejistotě. Dopad amerických cel je prozatím menší, než se očekávalo, což přispělo ke zlepšení výhledu hospodářského růstu pro rok 2025.

Ceny finančních aktiv se drží na zvýšených úrovních. Po volatilní první polovině roku se podmínky na světových finančních trzích částečně uklidnily. Indikátory rizika zůstávají stabilní, případné přecenění rizikových prémií a výraznější pokles cen aktiv jako riziko přetrvávají.

V Evropě rostou obavy z veřejných financí. Mnohé země se potýkají s vysokými rozpočtovými schodky. Zároveň musí zvyšovat výdaje, a to nejen na obranu. Vlády vysoce zadlužených zemí se tak mohou dostat do dluhových obtíží, které by nepříznivě ovlivnily evropskou ekonomiku i finanční sektor.

Česká ekonomika postupně oživuje a inflace se drží poblíž 2% cíle. Měnověpolitická sazba ČNB se ustálila na 3,5 %. Tempo růstu ekonomiky mohou zpomalit přetrvávající rizika spojená s geopolitickou nejistotou, fragmentací mezinárodního obchodu nebo energetickou transformací.

Ziskovost podniků klesla na nejnižší úroveň za posledních deset let. Rostoucí mzdové náklady a nejisté globální prostředí ztěžují dlouhodobé investování. Přesto úvěrová aktivita podniků začíná pozvolna ožívat.

Růst cen obytných nemovitostí dále zrychlil, nejvýrazněji u bytů. Přispěly k tomu vyšší příjmy domácností a nižší hypoteční sazby. Podle ČNB bude růst cen pokračovat, ale tempo by mělo zvolnit. Rizikem je přetrvávající investiční optimismus a případná vládní podpora poptávky po bydlení.

Pro řadu domácností zůstává vlastnické bydlení obtížně finančně dostupné. Hlavní příčinou je dlouhodobě nízká výstavba v oblastech s největší poptávkou, především v Praze a Brně. Domácnosti s běžnými příjmy zde při pořizování bydlení na hypotéku čelí vyšším finančním rizikům.

Úvěry domácnostem nadále rostou. Tomu napomáhají zvyšující se mzdy, nízká nezaměstnanost i rostoucí spotřeba. Objem nových úvěrů na bydlení i spotřebu se již pohybuje mírně nad dlouhodobým průměrem.

Finanční cyklus pokračuje v růstu, zejména díky úvěrové aktivitě domácností. Čisté nové úvěry domácnostem se od března drží nad dlouhodobým průměrem a od června rychleji rostou i úvěry podnikům.

Materializace rizik u úvěrů podnikům i domácnostem zůstává nízká. Míra selhání u podnikových a spotřebitelských úvěrů se pohybuje poblíž historických minim. U úvěrů na bydlení sice míra selhání mírně vzrostla, stále však zůstává hluboko pod dlouhodobým průměrem.

SITUACE VE FINANČNÍM SEKTORU

Ziskovost bank se pohybuje na velmi dobré úrovni, což posiluje jejich kapitálovou pozici i celkovou odolnost sektoru. Hlavním zdrojem zisku zůstávají čisté úrokové výnosy. V dalších letech však může být ziskovost ovlivněna geopolitickým napětím, případným nárůstem úvěrových ztrát nebo slabší poptávkou po úvěrech.

Banky se vyznačují silnou a stabilní kapitálovou vybaveností. Celkový kapitálový poměr dosáhl v polovině roku 2025 hodnoty 23 %, což spolu s dobrou kvalitou aktiv a dostatečnou likviditou zajišťuje odolnost bankovního sektoru vůči případnému nepříznivému hospodářskému vývoji i likviditním šokům.

Zátěžové testy naznačily vysokou odolnost celého bankovního sektoru. I při hypotetickém scénáři hlubokého a dlouhotrvajícího ekonomického propadu, způsobeného eskalací geopolitické krize a narušením mezinárodního obchodu, by banky obstály. K této silné odolnosti sektoru by přispěly stabilní výnosy z úvěrových portfolií a solidní úroková marže.

Investiční fondy pokračují v růstu. Jejich aktiva se zvyšují i přes turbulentní vývoj na finančních trzích, což znamená, že část finančních rezerv domácností je stále více vystavena tržním výkyvům. Očekává se, že silný růst fondů bude pokračovat, a jejich význam z hlediska systémových rizik tak dále poroste.