ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

ZPRÁVA O FINANČNÍ STABILITĚ PODZIM 2025

Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2025 byla projednána bankovní radou ČNB na jejím pravidelném jednání o otázkách finanční stability 27. listopadu 2025 a zveřejněna 15. prosince 2025. Obsahuje – až na dílčí výjimky – informace k 30. červnu 2025. V elektronické verzi je dostupná na webových stránkách ČNB, kde jsou uveřejněna také podkladová data k tabulkám a grafům použitým v textu této publikace. Na stejném místě jsou dostupné rovněž vybrané indikátory finanční stability a slovníček pojmů.

Mandát ČNB

Péče o finanční stabilitu je definována v zákoně o České národní bance (ČNB) č. 6/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jako jeden z jejích klíčových cílů:

§ 2

(2) Česká národní banka plní tyto úkoly:

…

e) rozpoznává, sleduje a posuzuje rizika ohrožení stability finančního systému a v zájmu předcházení vzniku nebo snižování těchto rizik přispívá prostřednictvím svých pravomocí k odolnosti finančního systému a udržení finanční stability a vytváří tak makroobezřetnostní politiku; v případě potřeby spolupracuje na tvorbě makroobezřetnostní politiky s orgány státu, jejichž působnosti se tato politika týká

…

ČNB definuje finanční stabilitu jako situaci, kdy finanční systém plní své funkce bez závažných poruch a nežádoucích důsledků pro současný i budoucí vývoj ekonomiky jako celku a zároveň vykazuje vysokou míru odolnosti vůči negativním šokům. K narušení finanční stability dochází dle definice ČNB v důsledku procesů uvnitř finančního sektoru, které vedou ke vzniku zranitelných míst, jakož i vlivem silných šoků, jejichž zdrojem mohou být vnější okolí, domácí makroekonomický vývoj, velcí dlužníci a věřitelé, hospodářské politiky nebo změny v institucionálním prostředí. Případná interakce zranitelných míst a šoků přitom může vést ke kolapsu finančních institucí a k narušení funkcí finančního systému při zajištění finančního zprostředkování a platebního styku.

ČNB vývoj ve všech oblastech relevantních pro finanční stabilitu pravidelně sleduje a podrobně analyzuje. Členové bankovní rady ČNB se scházejí s experty klíčových útvarů na pravidelných jednáních o otázkách finanční stability. Na těchto setkáních je prezentováno široké spektrum informací o vývoji rizik v domácím finančním systému i v zahraničí, je vyhodnocena pozice české ekonomiky ve finančním cyklu a v případě identifikace rizik pro finanční stabilitu je diskutována možnost použití nástrojů regulace, dohledu nebo jiných složek hospodářské politiky s cílem potlačení těchto rizik či jejich potenciálních důsledků.

Velký význam má v této oblasti i spolupráce s ostatními národními i mezinárodními institucemi. Na mezinárodní úrovni se soustavně vede diskuse o efektivních nástrojích makroobezřetnostní regulace celého finančního sektoru, jež preventivně zabrání vzniku finanční nestability. K omezování systémových rizik ve finančních systémech napříč zeměmi EU přispívá svou činností Evropská rada pro systémová rizika (European Systemic Risk Board, ESRB). V případě identifikace významných rizik systémového charakteru vydává ESRB varování a doporučení určená jednotlivým zemím či EU jako celku. Představitelé ČNB se na činnosti ESRB přímo podílejí, a to jak na úrovni guvernéra ČNB a dalšího člena bankovní rady v Generální radě ESRB, tak i formou účasti expertů ČNB v pracovních skupinách.

Cílem ČNB z hlediska finanční stability je zajištění takové míry odolnosti systému, aby byla minimalizována rizika vzniku finanční nestability. K jeho plnění využívá ČNB primárně makroobezřetnostní nástroje. ČNB se snaží působit především preventivně a široce komunikovat s veřejností potenciální rizika a faktory vedoucí k ohrožení finanční stability. Nedílnou součástí komunikace je i tato Zpráva o finanční stabilitě.

OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO **3**

ROZHODNUTÍ A HODNOCENÍ RIZIK PRO FINANČNÍ STABILITU **4**

1 REÁLNÁ EKONOMIKA A FINANČNÍ TRHY **6**

2 FINANČNÍ SEKTOR **15**

2.1 Bankovní instituce 15

Box Porovnání kapitálové pozice domácích a velkých evropských bank 17

2.2 Nebankovní finanční instituce 22

2.3 Zátěžové testy bankovních institucí 24

3 MAKROOBEZŘETNOSTNÍ POLITIKA **28**

3.1 Kapitálové nástroje 28

3.1.1 Přehled kapitálových nástrojů makroobezřetnostní politiky ČNB 28

3.1.2 Kapitálové rezervy zaměřené na strukturální systémová rizika 29

3.1.3 Proticyklická kapitálová rezerva 30

3.2 Úvěrové nástroje a rizika spojená s trhy úvěrů zajištěných nemovitostí 32

3.2.1 Hypoteční úvěry a úvěrové ukazatele 32

3.2.2 Rizika spojená s trhy úvěrů zajištěných komerčními nemovitostmi 36

CHARTBOOK **38**

SEZNAM ZKRATEK **50**

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení čtenáři,

dovolte mi představit podzimní vydání Zprávy o finanční stabilitě. Popisuje současnou situaci ve finančním sektoru a reálné ekonomice, identifikuje z ní plynoucí rizika pro finanční stabilitu a hodnotí, zda jsou používané makroobezřetnostní nástroje nastaveny adekvátně.

Zpráva představuje hlavní podklad pro bankovní radu při hodnocení systémových rizik v domácím finančním sektoru a rozhodování o nastavení makroobezřetnostní politiky. Zároveň napomáhá zvýšit povědomí o systémových rizicích mezi tvůrci dalších hospodářských politik, subjekty finančního sektoru a širokou veřejností, a tím přispívá k udržování finanční stability.

Po turbulentním začátku roku 2025, poznamenaném zásadními celními opatřeními americké administrativy, která vyvolala obavy z možného hospodářského zpomalení, došlo k určitému uklidnění na finančních trzích a zlepšil se výhled ekonomické aktivity doma i ve světě. Bezprostřední riziko událostí s potenciálně výraznými negativními hospodářskými i finančními dopady se mírně snížilo, avšak ve střednědobém výhledu zůstává zvýšené – mimo jiné v důsledku napjatých veřejných financí, které v řadě zemí snižují fiskální prostor pro reakci na nepříznivý vývoj.

Domácí ekonomika se dále posunula v růstové fázi finančního cyklu, což se projevilo mírným zvýšením cyklických systémových rizik. K tomuto vývoji přispěla zejména vyšší aktivita na hypotečním trhu, růst cen nemovitostí a mírné zvýšení zadlužení domácností i podniků. Rizika pocházela zejména ze segmentu domácností s hypotečními úvěry na pořízení investiční nemovitosti. Tyto úvěry vykazují rizikovější profil a dlužníci, kteří je čerpají, mohou mít větší sklon k cyklickému chování. Vysoký tržní podíl investičních hypoték by tak v nepříznivém období mohl vyvolat či prohloubit propad cen nemovitostí. S cílem preventivně předejít potenciální nadměrné volatilitě trhu a posílit dlouhodobou finanční stabilitu zpřísnila bankovní rada své doporučení pro poskytovatele těchto úvěrů. Měli by uplatňovat obezřetnější standardy zejména v oblasti zajištění a posuzování příjmů dlužníků. Tento krok zároveň omezuje prostor pro další nárůst systémových rizik, jejichž případná akumulace by mohla v budoucnu vést k nutnosti opětovně plošně aktivovat ukazatele DTI a DSTI.

Zpráva dále konstatuje, že domácí finanční sektor je na rizika hospodářského zpomalení velmi dobře připraven. Jeho silná kapitálová a likviditní pozice je výsledkem dlouhodobé ziskovosti, jež odráží účinné řízení rizik a efektivní využívání makroobezřetnostních i mikroobezřetnostních nástrojů ČNB. Tyto nástroje podporují obezřetné chování bank i dalších institucí v příznivých fázích finančního cyklu a zároveň zajišťují jejich dostatečnou odolnost v obdobích zvýšeného finančního napětí. Schopnost bankovního sektoru absorbovat i výrazné negativní šoky signalizují rovněž výsledky provedeného zátěžového testu a doprovodných citlivostních analýz. Podle nich by ani v nepříznivém scénáři doprovázeném dodatečnými šoky nedošlo k narušení jeho stability.

Bankovní rada je přesvědčena, že přijatá rozhodnutí ze strany ČNB jsou přiměřená současné ekonomické situaci v ČR i zahraničí a dostatečná k zajištění stability finančního systému. ČNB bude i nadále důsledně sledovat a vyhodnocovat dopady domácích i mezinárodních podmínek na jednotlivé sektory národní ekonomiky i na stabilitu celého finančního systému.

Jménem České národní banky

Jakub Seidler
člen bankovní rady

ROZHODNUTÍ A HODNOCENÍ RIZIK PRO FINANČNÍ STABILITU

Bankovní rada ČNB na svém jednání o otázkách finanční stability dne 27. listopadu 2025 rozhodla na základě vyhodnocení vývoje cyklických a strukturálních systémových rizik ponechat sazbu proticyklické kapitálové rezervy na 1,25 %, horní hranici úvěrového ukazatele LTV na úrovni 80 % a deaktivované horní hranice úvěrových ukazatelů DSTI a DTI. V reakci na vývoj cen nemovitostí a dílčích cyklických rizik z hypotečního trhu změnila části doporučení týkající se řízení rizik spojených s poskytováním úvěrů financujících nemovitosti pořízené na investici.

Globální politická a ekonomická nejistota, spojená zejména s obchodní politikou USA a pokračující válkou na Ukrajině, zůstává i nadále hlavním zdrojem rizik pro finanční stabilitu. Přestože určitá stabilizace obchodní politiky USA přispěla ke zklidnění finančních trhů, prostředí zvýšené nejistoty stále znesnadňuje investiční rozhodování firem i domácností a může vyústit v neočekávané zpomalení ekonomické aktivity v ČR, která se ve druhé polovině roku 2025 přiblížila svému potenciálu. V delším výhledu přetrvávají pro ČR a řadu dalších zemí EU rizika související s postupnou ztrátou konkurenceschopnosti vyplývající ze strukturálních charakteristik jejich ekonomik. Současně se zhoršují vyhlídky veřejných financí a globálně se zužuje fiskální prostor pro případnou hospodářskou reakci na silně nepříznivý vývoj.

Ekonomika ČR čelí z důvodu své vysoké citlivosti na zahraniční vývoj, značné ekonomicko-odvětvové koncentraci a energetické náročnosti zvýšeným systémovým strukturálním rizikům. Ta jsou pokryta nastavenou sazbou kapitálové rezervy ke krytí systémových rizik ve výši 0,5 %.

Finanční situace domácností a nefinančních podniků v ČR byla v první polovině roku 2025 stabilní. Oživení na úvěrovém trhu se projevilo mírným růstem zadluženosti obou sektorů, která v mezinárodním srovnání zůstala nízká. V některých odvětvích nefinančních podniků nadále brzdí širší oživení úvěrové aktivity geopolitické faktory a obecná opatrnost v investiční aktivitě. Úvěrová aktivita domácností se pohybovala mírně nad dlouhodobými průměry. Hypoteční klientské sazby dále poklesly. Pokles snížil rizika spojená s úrokovou zátěží při očekávaném refinancování velkého objemu hypotečních úvěrů z období nízkých úrokových sazeb, zároveň dále podpořil růst cen obytných nemovitostí.

Domácí banky a ostatní finanční instituce zůstaly dle vyhodnocení v souhrnu odolné, ziskové, dostatečně kapitálově vybavené s dobrou likviditní pozicí. Výsledky provedeného zátěžového testu bankovního sektoru s pětiletým časovým horizontem naznačily jeho schopnost absorbovat i silně nepříznivé šoky z reálné ekonomiky. Odolnost podpořily zejména výnosy z poskytnutých úvěrů a držených státních dluhopisů, výchozí kvalita úvěrových portfolií a kapitálová pozice.

Kapitálovou stabilitu bankovního sektoru dále posiluje rezerva vázaná na domácí systémově významné instituce. Na základě přezkumu systémové významnosti institucí v ČR provedeného v září 2025 snížila ČNB jejich počet na šest, přičemž sazby kapitálové rezervy pro jiné systémové významné instituce zůstaly beze změny.

Ekonomika ČR se posunula dále do růstové fáze finančního cyklu, zatímco rozsah cyklických rizik narůstal v bilancích bank jen mírně. Úvěrové standardy bank se plošně nerozvolňovaly, čímž nová cyklická systémová rizika zůstala na relativně běžných úrovních. Jejich dílčí nárůst souvisel primárně se sektorem domácností v úzkém segmentu úvěrů financujících nemovitosti pořizované na investici. Celkové objemy nově selhaných úvěrů i podíl nevýkonných úvěrů zůstaly nízké. Podle vyhodnocení ČNB postačuje k pokrytí cyklických systémových rizik sazba proticyklické kapitálové rezervy ve výši 1,25 %.

Aktivita na hypotečním a nemovitostním trhu zesílila. Podle pravidelného pololetního hodnocení ČNB jsou obecná systémová rizika spojená s poskytováním hypotečních úvěrů dostatečně omezena nastavenou horní hranicí úvěrového ukazatele LTV ve výši 80 % (resp. 90 % pro žadatele mladší 36 let financující si vlastní bydlení). Ukazatelé DTI a DSTI tak mohly zůstat i nadále deaktivované.

Na hypotečním a nemovitostním trhu roste podíl poptávky po úvěrech financujících obytné nemovitosti pořizované na investici, která může v dlouhodobém horizontu potenciálně významně přispět k prohloubení rozsahu systémových rizik v případě nastání neočekávané finanční krize. Z důvodu včasného a preventivního omezení tohoto rizika a posílení odolnosti hypotečního portfolia poskytovatelů upravila ČNB doporučovaná obezřetnostní pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů. Nově doporučuje, aby nejpozději od 1. dubna 2026 žádný ze spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí s účelem na investici či k pořízení třetí a další obytné nemovitosti

nepřesáhl ukazatel LTV 70 % a ukazatel DTI 7 čistých ročních příjmů.

Doporučovaná pravidla byla dále upravena za účelem omezení rizika obcházení nastavené horní hranice LTV. Nově se doporučuje všem poskytovatelům spotřebitelských úvěrů obezřetně posuzovat, zda požadovaný úvěr neslouží k financování vlastních zdrojů potřebných pro získání úvěru zajištěného nemovitostí od jiného poskytovatele.

Další podrobné analýzy rizik pro finanční stabilitu a informace o nastavení makroobezřetnostní politiky zveřejní ČNB v publikaci Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2026, která bude podkladem pro jarní jednání bankovní rady o otázkách finanční stability.

1 REÁLNÁ EKONOMIKA A FINANČNÍ TRHY

Po volatilní první polovině roku 2025 bylo na trzích možné pozorovat mírné uklidnění

V dosavadním průběhu roku 2025 bylo dění na finančních trzích určováno především kroky americké administrativy. Finanční trhy reagovaly velmi citlivě zejména na dubnová celní opatření na dovoz do Spojených států. Vzhledem ke složitosti a proměnlivosti situace bylo rozpětí možných dopadů na dynamiku globální ekonomiky velmi široké.

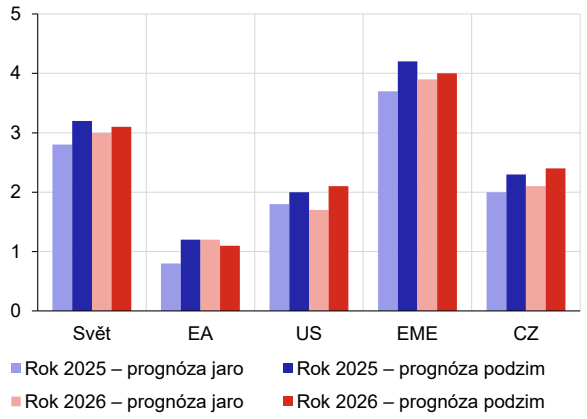
Vyjednávání a přizpůsobivost ekonomik a obchodních vazeb vedly k tomu, že se dopad zavedení cel zatím pohybuje na hranici nejoptimističtějších scénářů a odhady ekonomického růstu pro rok 2025 se oproti jaru zvýšily v podstatě ve všech hlavních ekonomikách (Graf 1.1). Určitou slabost začal vykazovat americký trh práce, což se projevilo v sílícím očekávání na poklesu úrokových sazeb Fedu (Graf 1.1 CB). Odeznívání inflačních tlaků obecně vedlo ke snižování úrokových sazeb i u ostatních centrálních bank. V případě eurozóny byl pokles sazeb o něco pomalejší, než finanční trhy v průběhu roku očekávaly. V reakci na tento vývoj se mírně zvýšil i delší konec výnosové křivky (Graf 1.2).

Po dubnových turbulencích byl vývoj na finančních trzích z pohledu samotných cen i indikátorů tržního napětí již poměrně klidný (Graf 1.3, Graf 1.4). Korporátní spready zůstávají poblíž svých dlouhodobých průměrů a ani sazby swapů úvěrového selhání neindikují akutní rizika (Graf 1.2 CB).

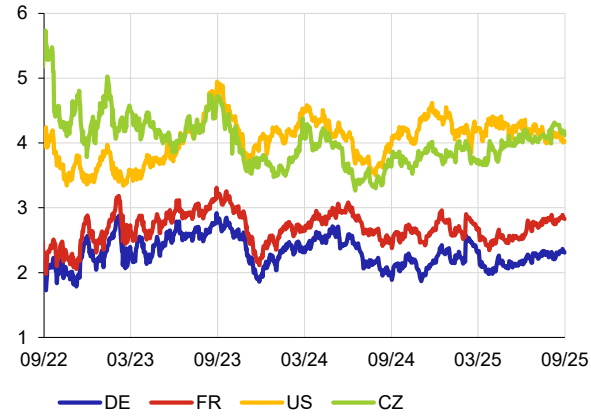
I přes zatím relativně mírný dopad cel zůstává nejistota ohledně stability a směru vývoje světové ekonomiky výrazná. Institucionální rámec globální ekonomiky se mění a ekonomiky, instituce a trhy po celém světě se přizpůsobují prostředí charakterizovanému větší mírou protekcionismu, fragmentací obchodu a slabšími střednědobými vyhlídkami růstu, což vyžaduje úpravu makroekonomických politik. Vysokou míru nejistoty dokumentuje mimo jiné vývoj ceny zlata (Graf 1.3), které plní roli bezpečného aktiva a jehož cena v druhé polovině roku 2025 opakovaně dosahovala nových maxim.

Globální ekonomická a geopolitická nejistota aktuálně představuje hlavní zdroj rizik pro finanční stabilitu. Naplnění těchto rizik by vyústilo v přecenění rizikových prémií a propad cen aktiv na finančních trzích. Korekce cen by mohla být dále zesílena v případě, že by se současné valuace zejména u technologických společností v souvislosti s očekávaným dalším rozvojem umělé inteligence ukázaly jako příliš optimistické. Tento vývoj by se rychle promítl i do globálního ekonomického růstu, podnikových investic a spotřebitelského sentimentu. Dlouhodobě nižší investiční aktivita podnikového sektoru by se pak negativně promítla do hospodářského výkonu i ve střednědobém horizontu.

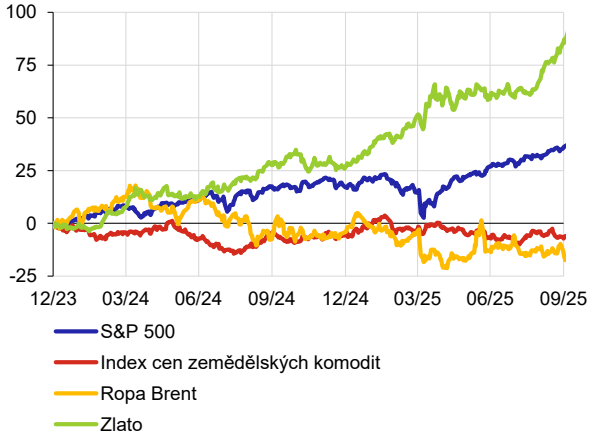
Graf 1.1
Prognóza ekonomického růstu ve vybraných regionech
meziroční růst reálného HDP v %; prognóza pro ekonomiky mimo ČR vychází z dubnové a říjnové prognózy MMF; zdroj: MMF, ČNB



Graf 1.2
Výnosy pětiletých státních dluhopisů vybraných zemí
v %; zdroj: LSEG



Graf 1.3
Vybrané indexy finančních trhů
výkonnost od 31. 12. 2023 v %; poslední data k 6. 10. 2025; zdroj: LSEG



V Evropě přetrvávají rizika spojená s fiskálním vývojem a strukturou ekonomik

Střednědobé až dlouhodobé riziko nadále představuje fiskální vývoj v evropských zemích. Po normalizaci úrokového prostředí se postupně zvýšily náklady evropských vlád na obsluhu dluhu. U některých států budou dále růst v důsledku zvyšujícího se poměru vládního dluhu k HDP (Graf 1.5), neboť významná část evropských zemí bude nadále dosahovat rozpočtových schodků výrazně převyšujících nominální růst ekonomiky (Graf 1.3 CB), a to v prostředí s poměrně vysokou úrovní zadluženosti (Graf 1.6). Do obtížné situace se může dostat zejména Francie, což začínají reflektovat i finanční trhy a ratingové agentury. Rozpětí výnosů francouzských dluhopisů proti německým se postupně rozšiřuje, již překonalo výnosové rozpětí španělských a je obdobné jako u italských dluhopisů (Graf 1.4 CB). Další zátěží pro fiskální pozici evropských zemí bude nutný růst výdajů na obranu vzhledem ke geopolitickým rizikům. Některé vlády se tak pravděpodobně dostanou do situace, kdy budou muset výrazně omezit své sociální politiky, nebo zvýšit daně. Oddalování této fiskální konsolidace by mohlo v dlouhodobém horizontu skončit dluhovou krizí. Ta by významně zasáhla vývoj reálných ekonomik i stabilitu finančního sektoru, neboť finanční instituce obecně drží významnou část vládního dluhu.

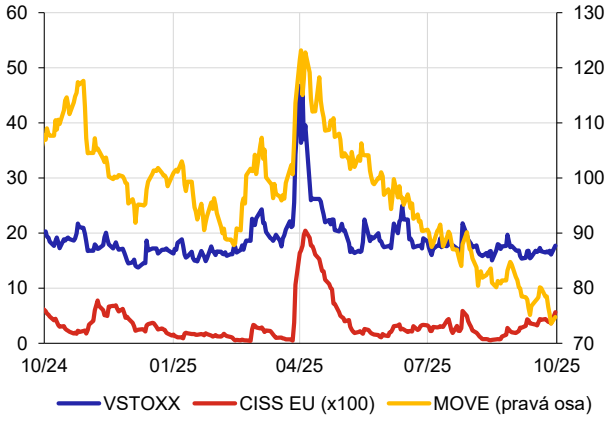
Riziko vyplývající ze strukturálních charakteristik evropské ekonomiky a jejího postupného zaostávání za hlavními globálními konkurenty bylo v důsledku zvýšené politické nejistoty v posledním období do určité míry upozaděno. V delším časovém horizontu však zůstává toto riziko významné. Jeho případná materializace bude pozvolná a zřejmě nebude mít charakter náhlého makrofinančního šoku. V delším období však může představovat pro finanční sektor významnou strukturální výzvu a může být spojeno s vyšší pravděpodobností materializace úvěrových a tržních ztrát.

Hlavní rizika pro českou ekonomiku jsou obdobná jako v případě evropských zemí

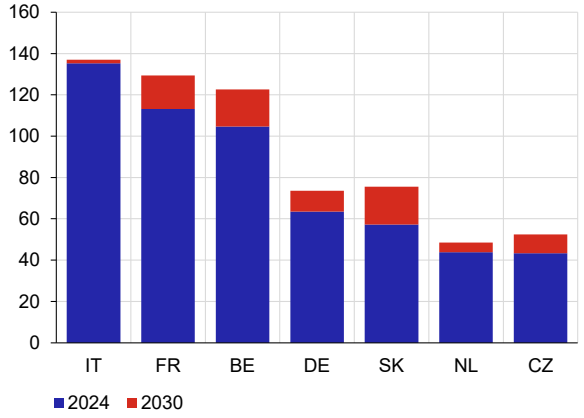
Výkonnost české ekonomiky se v průběhu roku 2025 postupně oživovala a inflace zůstávala v tolerančním pásmu ČNB (blíže v ZoMP – podzim 2025). Měnověpolitická sazba ČNB se ve druhém čtvrtletí ustálila na hodnotě 3,5 %. V její blízkosti v prostředí solidního ekonomického růstu a proinflačních rizik pravděpodobně setrvá po delší dobu a reálné sazby tak zůstanou kladné. Český finanční trh si na jaře 2025 (obdobně jako globální trhy) prošel turbulentním obdobím. I na něm ale došlo k poměrně rychlému zotavení a index PX byl v říjnu o více než 30 % výše než na začátku roku. Solidní výkon ekonomiky a zahraničního obchodu a poklidné prostředí na finančních trzích vedly rovněž k postupnému posílení české koruny.

Korunová výnosová křivka českých státních dluhopisů se v druhé polovině roku zvýšila zejména ve středních a delších splatnostech (Graf 1.7) a pohybovala se v rozmezí 3,5–5 %. Z hlediska jednotlivých složek výnosu se v po-

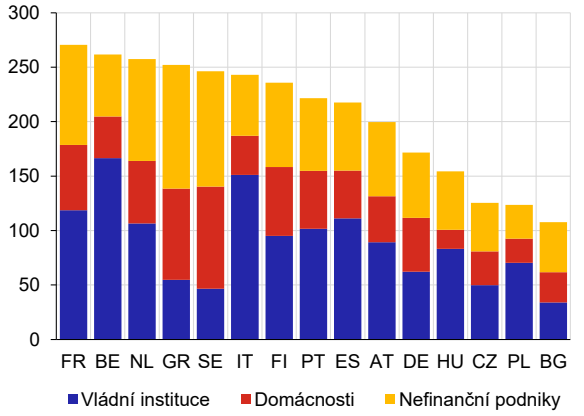
Graf 1.4
Indikátory tržního napětí
v bodech; poslední data k 6. 10. 2025; zdroj: LSEG



Graf 1.5
Očekávaný nárůst vládního dluhu do roku 2030
v % HDP; zdroj: MMF Fiscal Monitor



Graf 1.6
Míra zadluženosti ekonomických subjektů ve vybraných zemích EU
v % HDP k 30. 06. 2025; zdroj: ECB, Eurostat



sledních měsících přibližně o 50 bazických bodů do blízkosti 3 % zvýšil bezrizikový výnos (Graf 1.8). Tento růst reflektuje očekávání trhu ohledně vývoje domácí měnové politiky, resp. dlouhodobějšího setrvání měnověpolitických sazeb poblíž stávajících úrovní. Termínová prémie se nacházela poblíž dlouhodobé hodnoty 1 % a rozpětí mezi výnosy českých státních dluhopisů a úrokovými swapy (součet portfoliové a úvěrové rizikové prémie) zůstalo velmi nízké (15 bazických bodů). Pozitivně hodnotí udržitelnost českého dluhu i finanční trh optikou CDS spreadů (Graf 1.2 CB) a také ratingové agentury, které potvrdily kvalitní hodnocení českého dluhu.

Krátkodobá rizika pro českou ekonomiku a finanční trh jsou nadále úzce provázána s globálním vývojem a mají externí charakter. Přímý dopad pohybů na zahraničních finančních trzích by sice měl zůstat omezený, avšak eskalace geopolitického napětí, zhoršení obchodních vztahů nebo významné změny v architektuře globálního finančního systému by mohly vést ke zpomalení hospodářského růstu. Ve střednědobém horizontu přetrvávají strukturální rizika spojená s pomalým zaváděním a nižší efektivitou nových technologií zejména v oblasti zpracovatelského průmyslu a s nedostatečně diverzifikovaným energetickým mixem. Tyto faktory mohou dlouhodobě snižovat konkurenceschopnost české ekonomiky a vést k nárůstu zranitelnosti reálného sektoru.

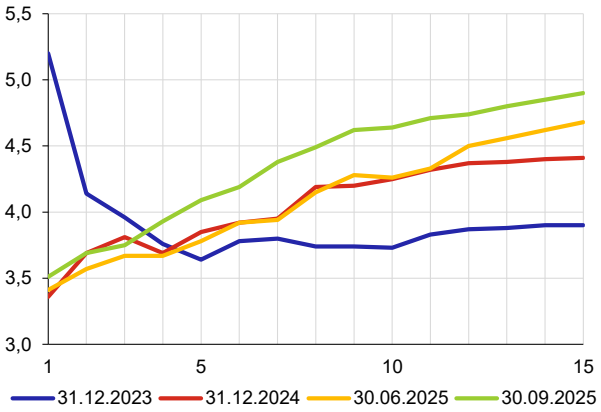
Dynamika cen obytných nemovitostí v ČR v prvním pololetí 2025 dále zrychlila

Meziroční růst cen obytných nemovitostí v první polovině roku 2025 dále zrychlil k hodnotám nad 10 % (Graf 1.9). Tento vývoj byl tažen především segmentem bytů[1] (Graf 1.5 CB), zatímco cenový růst u rodinných domů a stavebních pozemků byl i vzhledem k dřívější relativně silné dynamice umírněnější.

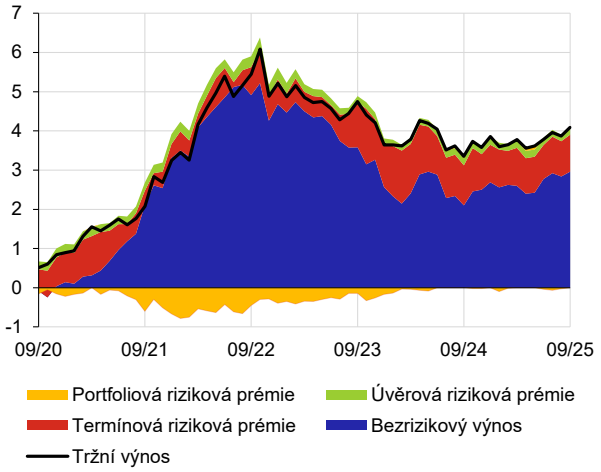
Za rychlým růstem cen stála silná dynamika nominálních příjmů i pokles hypotečních sazeb, jejichž vliv však postupně slábne. Vliv úvěrových podmínek odrážejících vývoj průměrných hodnot úvěrových ukazatelů byl zhruba neutrální (Graf 1.10). Podle aktuální projekce ČNB budou ceny obytných nemovitostí i v budoucích čtvrtletích vykazovat poměrně silnou, nicméně pozvolně slábnoucí dynamiku (Graf 1.9). Rizika aktuální projekce zůstávají vychýlená směrem k rychlejšímu růstu v důsledku nárůstu investičního optimismu i potenciálně vyšší než očekávané dynamiky příjmů domácností. K cenovému růstu by mohla přispívat i případná podpůrná bytová politika nové vlády, pokud bude stimulovat stranu poptávky.

Cenový vývoj doprovázela rostoucí transakční aktivita odrážející zejména rostoucí počet dluhově financovaných nákupů (část 3.2). Celkový počet převodů bytových jednotek se tak nacházel jen mírně pod svými maximy z období pandemie (Graf 1.6 CB).

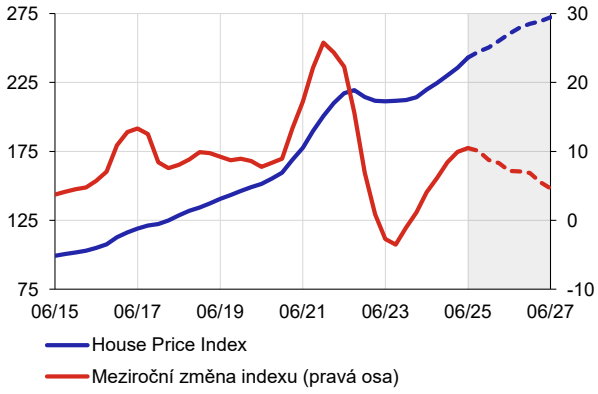
Graf 1.7
Výnosová křivka českých státních dluhopisů
v %; osa x: doba do splatnosti v letech; zdroj: LSEG, ČNB



Graf 1.8
Rozklad výnosu pětiletého českého státního dluhopisu
v %; zdroj: LSEG, ČNB



Graf 1.9
Realizované ceny bytových nemovitostí v ČR
index: 2015 = 100; pravá osa: v %; zdroj: ČSÚ, ČNB



1 Údaje o meziročním růstu z oficiálních statistik ČSÚ a dalších datových zdrojů se v důsledku metodických rozdílů liší, ale v souhrnu naznačují, že ceny bytů v polovině roku 2025 dynamicky rostly a meziroční tempo přesahovalo 10 %.

Přes postupný růst tržních transakcí zůstává jejich podíl na celkové velikosti bytového fondu poměrně nízký. Převážná část bytového fondu zůstává v dlouhodobém držení domácností (včetně převodů na potomky) a netvoří efektivní nabídku. Roční míra obratovosti bytového fondu se pohybuje zhruba kolem 2 %,[2] přičemž z regionálního pohledu mají silný vliv tržní transakce v Praze, Brně a jejich okolí (Graf 1.7 CB).[3] Dlouhodobý motiv držby bydlení potvrzuje rovněž velmi nízký výskyt vícečetných tržních převodů u bytových jednotek (Graf 1.8 CB), což souvisí do jisté míry i s nízkou mobilitou obyvatelstva.

Cenová dostupnost bydlení zůstává nadále omezená a regionálně heterogenní

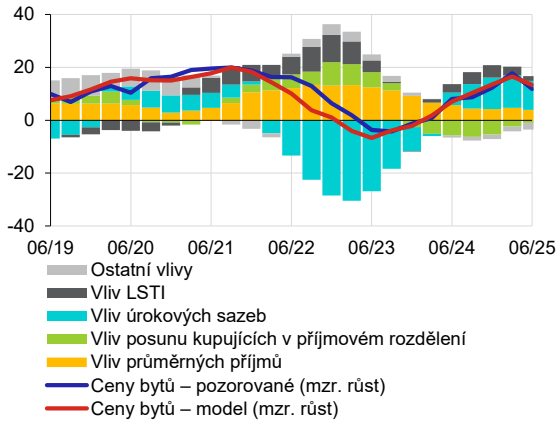
Cenová dostupnost bydlení zůstala v polovině roku 2025 pro většinu domácností zhoršená (Graf 1.11). Vedle poptávkových faktorů k tomu přispívají výše uvedené strukturální charakteristiky omezené nabídky spojené s dlouhodobou držbou a trvale slabou výstavbou nových bytů (Graf 1.9 CB), prohlubující nesoulad mezi poptávkou a nabídkou vlastnického bydlení. Rizikovým scénářem nadále zůstává potenciální snaha domácností se zhoršenou dostupností financovat bydlení prostřednictvím úvěrů, které by vedly k jejich předlužení a nesly zvýšené riziko nesplacení. Přestože míra nesouladu mezi tržními cenami a bezpečně dosažitelnou cenou se pro mediánovou domácnost při dluhovém financování pohybovala ve druhém čtvrtletí 2025 kolem 58 %[4] (Graf 1.11), chování domácností nově sjednávajících hypotéku prozatím nesignalizuje významný nárůst systémových rizik spojených s tímto scénářem. V následujícím období je třeba monitorovat vývoj především v Praze a Brně, kde mohou domácnosti s mediánovými příjmy potenciálně podstupovat při vstupu na hypoteční trh vysoká rizika (Graf 1.12).

Transakční aktivita na trhu komerčních nemovitostí byla v první polovině roku 2025 rekordní

Vývoj (Graf 1.13) na trhu s komerčními nemovitostmi (CRE) ovlivnil hlavně kancelářský segment. Ceny CRE na trhu prozatím stagnovaly či se mírně zvedaly (průmysl a logistika), obdobně jako v ostatních zemích našeho regionu. Tento vývoj odrážel zhruba stabilní úroveň tržních nájmů při konstantní či mírně klesající výši požadovaných výnosů (Graf 1.13). V souhrnu se ceny podle odhadu ČNB pohybovaly v polovině roku 2025 kolem svých dlouhodobě rovnovážných hodnot (Graf 1.10 CB). Přes částečný návrat zahraničních in-

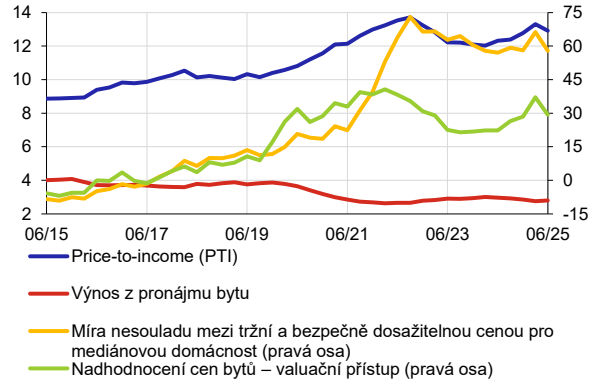
Graf 1.10
Růst cen bytů a jeho příspěvky

meziroční růst v %, příspěvky v p. b.



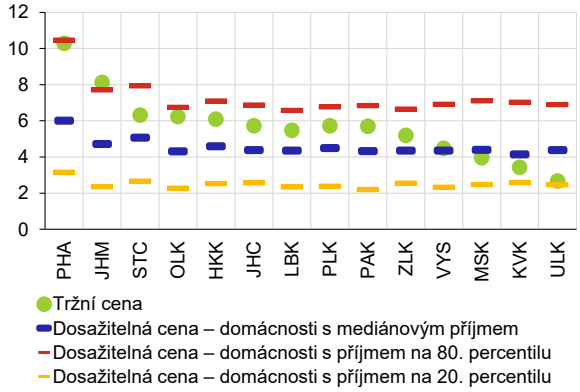
Graf 1.11
Vybrané ukazatele cenové dostupnosti a nadhodnocení cen bytů

PTI v letech; výnosy v %; pravá osa: v %; zdroj: ČSÚ, ČNB, IRI, Deloitte/Dataligence/Flatzone



Graf 1.12
Tržní a bezpečně dosažitelné ceny bytů při dluhovém financování

v mil. Kč; údaje za Q2 2025; zdroj: ČSÚ, ČNB



2 V případě bytových jednotek zapsaných v katastru nemovitostí činí odhad obratovosti 2,3 %. V případě družstevních bytů a bytů v tzv. činžovních domech, které nejsou v katastru vedeny jako samostatné jednotky, je obratovost znatelně nižší. Obdobné platí i o rodinných domech.

3 Vysokou obratovost mají i některé příhraniční okresy v Ústeckém a Karlovarském kraji. To může být dáno vysokým podílem investičních transakcí díky nízkým cenám bytů a vysokým hrubým výnosům z pronájmu v kombinaci s vysokou sociální mobilitou danou negativními sociálními vlivy či transakcemi, které nelze jednoduše identifikovat jako netržní.

4 Bližší informace k metodice odhadu míry nesouladu mezi tržní a bezpečně dosažitelnou cenou při dluhovém financování lze nalézt v článku Plašil, M., Andrle, M. (2019): Hodnocení udržitelnosti cen rezidenčních nemovitostí, tematický článek o finanční stabilitě 1/2019, ČNB

vestorů na domácí trh si na něm dominantní pozici z pohledu nových transakcí udržují domácí subjekty (v segmentu kanceláří až 80 %), zejména nemovitostní investiční fondy.[5]

Zvýšené napětí v segmentu CRE se postupně snižuje

Míra neobsazenosti CRE se udržela v porovnání s ostatními trhy v regionu CEE na nízkých úrovních, a to i přes její pokračující pozvolný růst v segmentu průmyslových a logistických nemovitostí (Graf 1.14). Vývoj v tomto segmentu odráží návrat k obvyklým hodnotám, nikoliv indikaci zvýšených rizik do budoucna. Velikost nově dokončených ploch zůstala v souhrnu (kromě segmentu kanceláří) na úrovni z předchozích let (Graf 1.14). Společně se stávajícími plochami CRE je tak celková nabídka relativně omezená, což dlouhodobě limituje riziko významného nárůstu neobsazenosti a působí jako tlumící faktor proti výrazným výkyvům cen v případě nepříznivého šoku. Střednědobá rizika pro sektor CRE zůstávají obdobná jako v minulých obdobích a patří mezi ně především nízký podíl energeticky úsporných budov a vyšší citlivost sektoru na globální hospodářskou nejistotu.

Míra zisku i investic podniků dále klesaly

Agregátní míra zisku nefinančních podniků v první polovině roku 2025 pokračovala v poklesu a dosáhla 10letého minima (Graf 1.15). Pokles souvisel se silně rostoucími náklady na zaměstnance, jelikož nominální mzdy v polovině roku 2025 meziročně rostly téměř o 8 % (ZoMP – podzim 2025). Míra investic rovněž klesla, avšak udržela se lehce nad 10letým průměrem.

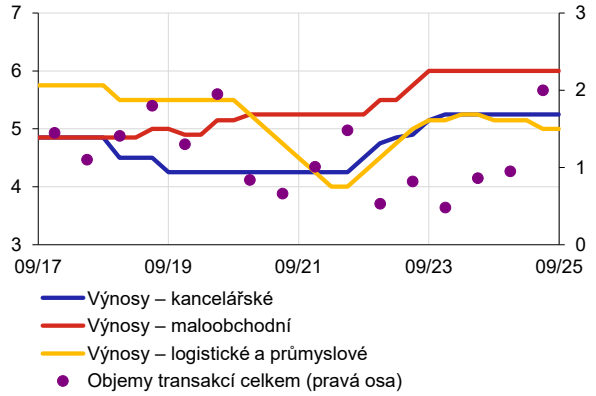
Přetrvávající útlum investic by mohl oslabovat konkurenceschopnost domácích podniků. Spolu s klesající ziskovostí by to mohlo zvyšovat nároky na obezřetnost bank při hodnocení jejich úvěrového rizika a nepřímo omezit prostor pro růst mezd, což by negativně dopadlo na finanční situaci domácností. Tato rizika ČNB zatím nehodnotí jako bezprostřední, ale spíše střednědobá.

Úvěrová aktivita podniků zesílila, míra zadluženosti poklesla

V první polovině roku 2025 se měsíční objem čistých nově sjednaných úvěrů nefinančním podnikům držel na relativně nízkých úrovních, k 70 mld. Kč vzrostl až v červnu (Graf 1.16). Ve třetím čtvrtletí zůstal zvýšený, přičemž v září dosáhl měsíční objem 80 mld. Kč. K nárůstu v těchto měsících přispěly finanční úvěry z repo obchodů (11–22 mld. Kč měsíčně). Objem očištěný o tyto obchody, které jsou svou ekonomickou podstatou podobné revolvingovým úvěrům, by se pohyboval pod 60 mld. Kč.

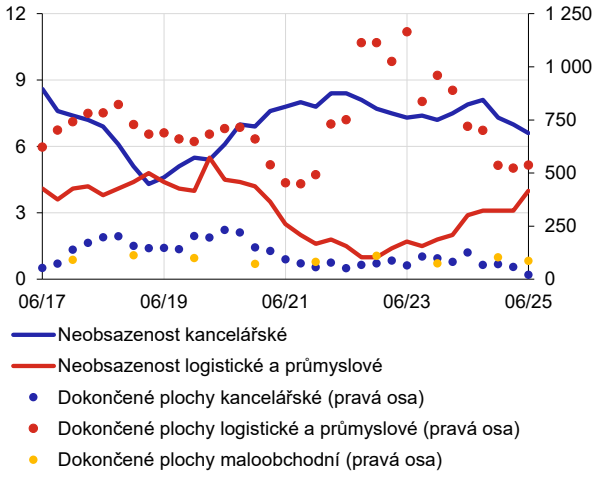
Graf 1.13
Požadované výnosy z komerčních nemovitostí a objemy uskutečněných transakcí v ČR

v %; pravá osa: roční klouzavý úhrn v mld. EUR; prémiový segment komerčních nemovitostí; zdroj: iO Partners



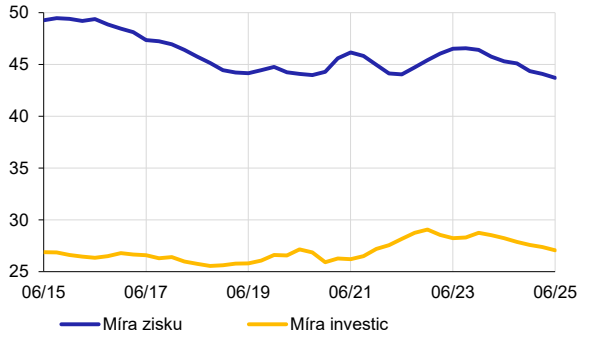
Graf 1.14
Míra neobsazenosti a dokončené plochy komerčních nemovitostí

neobsazenost v %; pravá osa: klouzavé roční součty ploch v tis. m2; zdroj: iO Partners



Graf 1.15
Míra zisku a investic v sektoru nefinančních podniků

v % hrubé přidané hodnoty; zisk je definován jako roční klouzavý úhrn hrubého provozního přebytku a investice jako roční klouzavý úhrn tvorby hrubého fixního kapitálu; zdroj: ČSÚ



5 Hodnota nemovitostí držených fondy zaměřenými na nemovitosti činila ke konci července 2025 cca 326 mld. Kč (z toho 183 mld. Kč držely fondy kvalifikovaných investorů, zbytek pak nemovitostní fondy kolektivního investování). Meziročně tato hodnota narostla přibližně o třetinu. Zhruba 92 až 95 % těchto nemovitostí připadá na CRE a jejich nezanedbatelná část je umístěna mimo ČR.

Dynamika nově sjednaných úvěrů byla částečně kompenzována relativně vysokými splátkami úvěrů (v červenci dosáhly 50 mld. Kč). Meziroční růst stavů bankovních úvěrů nefinančním podnikům tak ke konci září 2025 zpomalil na 4 % (Graf 1.17). Polovinu tohoto stavu tvořily cizoměnové úvěry.

Projekce ČNB očekává setrvání tempa růstu v rozmezí 4–6 % z důvodu růstu nominálních investic. Silnější kurz naopak mírně tlumí daný růst po celou dobu projekce. Z důvodu pozorovaného mezičtvrtletního poklesu stavů k září je meziroční růst v roce 2026 mírně nižší.

V první polovině roku 2025 klesla míra zadluženosti nefinančních podniků (Graf 1.18). Tento pokles souvisel s pokračujícím útlumem mezipodnikových úvěrů a mírným poklesem úvěrů od nerezidentů. Podniky naopak zvýšily emise dluhopisů a spolu s rostoucími úvěry od domácích bank pokračovaly v tomto způsobu financování i ve třetím čtvrtletí. Dluhopisy tak měly přibližně 10% podíl na jejich financování (Graf 1.11 CB).

Vyšší využívání dluhopisového financování podniky může vytvářet konkurenční tlak a přispět k uvolnění úvěrových standardů bank.[6] Nahrazování úvěrů dluhopisy do určité míry mění povahu rizik spojených s finanční stabilitou. Jelikož držiteli dluhopisů jsou převážně nerezidenti, význam rizika selhání dlužníka pro domácí finanční sektor se začíná snižovat (Graf 1.12 CB). Současně roste citlivost financování podniků na vývoj zahraničních trhů.

U domácností rostla úvěrová aktivita i míra zadluženosti

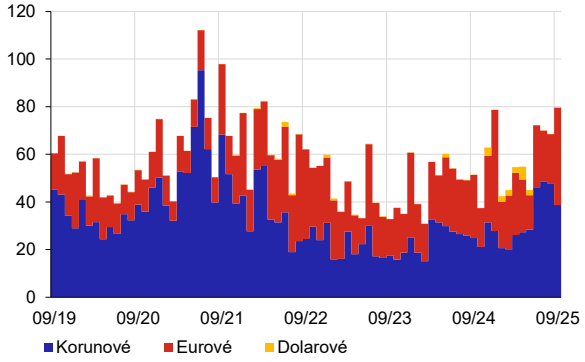
Nízká míra nezaměstnanosti spolu s pokračujícím růstem mezd a spotřeby domácností přispěla k vyššímu objemu čistých nově sjednaných úvěrů domácnostem na bydlení i na spotřebu. Objem sjednaných úvěrů na bydlení vzrostl v březnu 2025 na 30 mld. Kč a v blízkosti této úrovně se držel až do září (Graf 1.19). Obdobný vývoj zaznamenaly i úvěry na spotřebu, jejichž objem se od března pohyboval v okolí 13 mld. Kč.

V poměru k nominálnímu hrubému disponibilnímu důchodu překročil objem sjednaných úvěrů v březnu 2025 dlouhodobý průměr u obou kategorií úvěrů (Graf 1.20). Počet úvěrů na bydlení zajištěných obytnou nemovitostí zůstával poblíž své dlouhodobé průměrné hodnoty, tj. 6,3 tis. úvěrů měsíčně (Graf 3.10).

Vývoj objemu úvěrů na spotřebu úzce souvisel s makroekonomickým vývojem v sektoru domácností – zejména se spotřebními výdaji, mzdami i cenami spotřebního koše (Graf 1.13 CB). Růst byl patrný napříč všemi hlavními kategoriemi těchto úvěrů (Graf 1.21). Úrokové sazby přitom vykazují klesající tendenci, což je v souladu s vyjádřením bank, že jsou poskytovány spíše méně rizikovým domácnostem.[6]

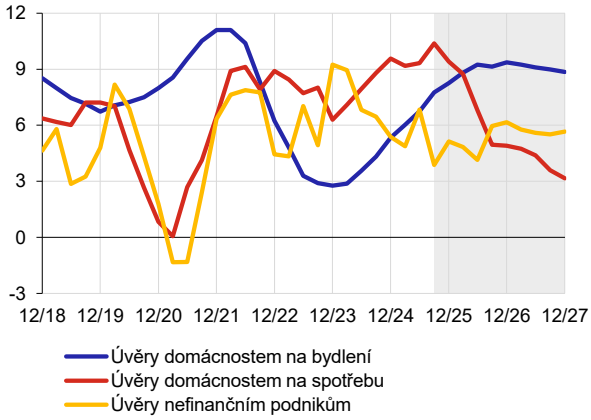
Graf 1.16
Čisté nově sjednané bankovní úvěry nefinančním podnikům

měsíční objem v mld. Kč; včetně částky navýšení u refinancovaných a refixovaných úvěrů



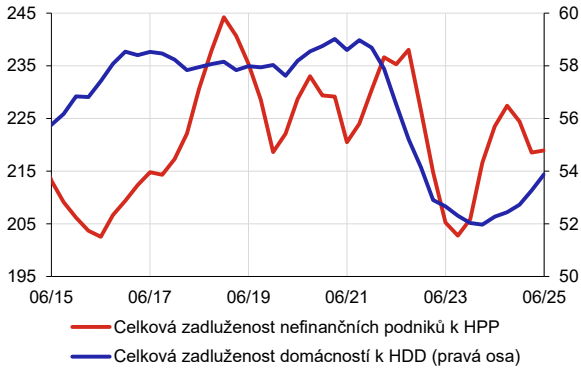
Graf 1.17
Projekce tempa růstu bankovních úvěrů v soukromém nefinančním sektoru

meziročně v %; hodnoty v šedé ploše vycházejí z projekce konzistentní s podzimní prognózou ČNB (ZoMP – podzim 2025)



Graf 1.18
Míra zadluženosti soukromého nefinančního sektoru

v % ročních příjmů; HPP značí hrubý provozní přebytek a HDD hrubý disponibilní důchod; zdroj: ČNB, ČSÚ



6 Šetření úvěrových podmínek bank – říjen 2025.

Dynamika nově sjednaných úvěrů se odrazila i v růstu stavů úvěrů (Graf 1.17). U úvěrů na bydlení očekává ČNB pokračování tohoto trendu. Tempo růstu by mělo vzrůst ze 7,8 % v září 2025 na více než 9 % na konci roku 2026 a v roce 2027 na této úrovni setrvat. Opačný trend je předpokládán u úvěrů na spotřebu, jejichž tempo růstu by mělo v návaznosti na zpomalení růstu mezd plynule zpomalovat z 10,4 % pozorovaných v září 2025 až ke 3 % ke konci roku 2027.

V souladu s růstem úvěrů vzrostla i zadluženost domácností (Graf 1.18). Nárůst objemu úvěrů probíhal v prostředí rostoucích mezd a odráží tak fundamentální vývoj v ekonomice, nikoliv pouze sentiment či plošné uvolňování úvěrových standardů bank (část 3.2). Míra zadluženosti domácností proto roste pozvolna a stále zůstává pod úrovní dosaženou před rokem 2022.

Míra selhání úvěrů nefinančním podnikům i domácnostem by měla zůstat nízká

V první polovině roku 2025 mírně klesla dvanáctiměsíční míra selhání úvěrů nefinančním podnikům na agregátní úrovni (Graf 1.22). Z pohledu významnějších odvětví pro finanční stabilitu rostla pouze u odvětví činností v oblasti nemovitostí (z 0,7 % ke konci roku 2024 na 1,1 %). Podíl úvěrů klasifikovaných se zvýšeným rizikem se oproti konci roku 2024 snížil téměř ve všech odvětvích. Výjimkou byla odvětví energetiky a zpracovatelského průmyslu. Ten je nejvíce ohrožen celními opatřeními v kombinaci s utlumenou zahraniční poptávkou.

Dle projekce ČNB by míra selhání nefinančních podniků měla nejdříve konvergovat k desetiletému průměru kolem 1,5 % (Graf 1.22) a následně v souladu s předpokládaným silnějším růstem ekonomiky (ZoMP – podzim 2025) klesat k 1,3 %.

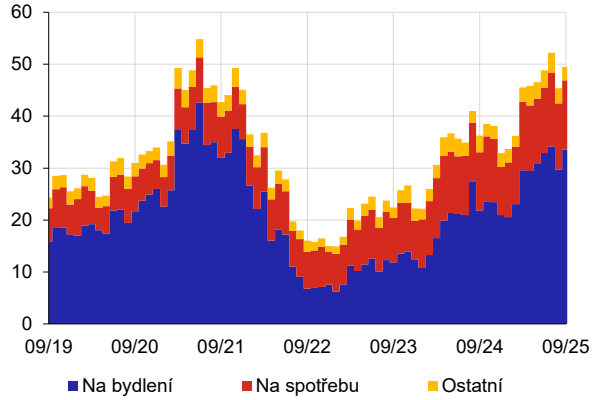
Dvanáctiměsíční míra selhání úvěrů domácnostem na bydlení se v první polovině roku 2025 nadále mírně zvyšovala k 0,88 % (Graf 1.22). Dosavadní nárůst byl v souladu s rostoucí mírou nezaměstnanosti, která se postupně navracela ke své rovnovážné hodnotě (ZoMP – podzim 2025). Vzhledem ke struktuře hypotečního portfolia, které je tvořeno převážně dlužníky s relativně vyššími příjmy a profesí náročnější na lidský kapitál (Graf 1.14 CB), není dopad vyšší cyklické nezaměstnanosti natolik rizikový jako případné specifické strukturální nezaměstnanosti např. z implementace AI.

Dle projekce ČNB by měla míra selhání úvěrů na bydlení setrvat v blízkosti červnové úrovně.

U míry selhání úvěrů na spotřebu došlo k polovině roku 2025 k dalšímu poklesu na úroveň 3,2 % a podle projekce ČNB by měla do konce roku 2027 setrvat u 3 % (Graf 1.22).

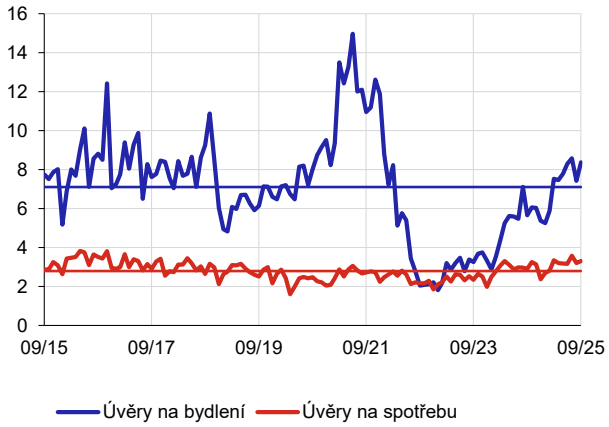
Graf 1.19
Čisté nově sjednané bankovní úvěry domácnostem

měsíční objem v mld. Kč; včetně částky navýšení u refixovaných a refinancovaných úvěrů



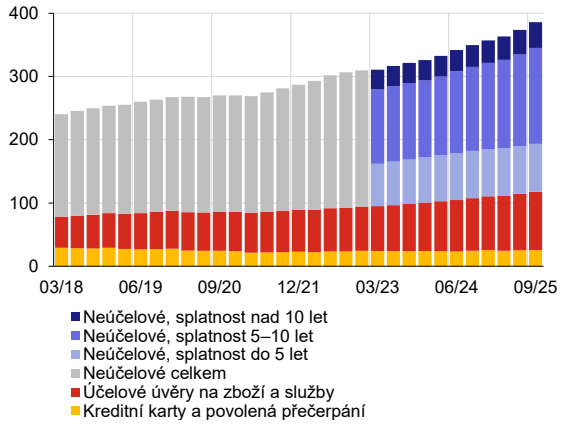
Graf 1.20
Čisté nově sjednané úvěry domácnostem k příjmům

měsíčně v % hrubého disponibilního příjmu; horizontální linie ukazují průměrnou hodnotu za období 2015–2025; zdroj: ČNB, ČSÚ



Graf 1.21
Stav úvěrů domácnostem na spotřebu

v mld. Kč



Deficit sektoru veřejných financí by měl setrvávat poblíž 2 % HDP

V roce 2025 očekává prognóza ČNB mírné zlepšení hospodaření sektoru vládních institucí (Graf 1.23). Tento výhled je v souladu s fiskální prognózou MF ČR z listopadu 2025. Ta předpokládá stabilní, avšak pomalý trend poklesu deficitů sektoru veřejných financí. (Graf 1.23). Očekávané deficity jsou převážně důsledkem přetrvávající strukturální nerovnováhy veřejných financí (Graf 1.15 CB).

Celkový vládní dluh nadále pozvolna poroste, přičemž v následujících třech letech by neměl překročit 46,5 % HDP (Graf 1.24). Fiskální prostor se však ani při rychlejším hospodářského růstu na horizontu prognózy nezvýší. Dosažení dluhové brzdy na úrovni 55 % HDP v případě výrazné materializace silně negativních událostí přetrvává.[7]

Tyto události souvisejí zejména s přetrvávající ekonomickou a geopolitickou nejistotou. Rizikovým faktorem pro stabilitu státního rozpočtu jsou turbulence v mezinárodním obchodě, které mohou zpomalit hospodářský růst, stejně jako geopolitické napětí v Evropě i ve světě. To může navíc vést k neočekávaným státním výdajům a zvýšit náklady financování dluhu. Celkové zadlužení tak může na horizontu projekce dosáhnout i vyšších úrovní, než se předpokládá (Graf 1.23).

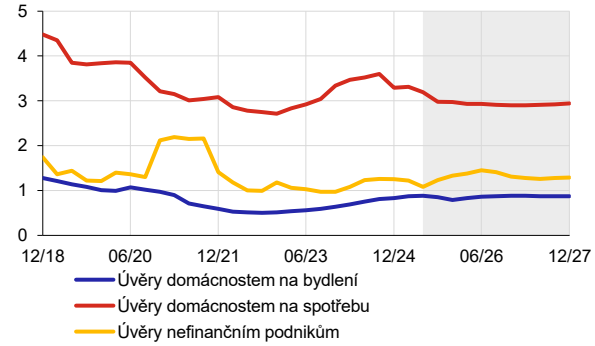
Tržní vnímání vývoje státního dluhu ČR zůstává stabilní

Ratingové hodnocení od největších ratingových agentur zůstalo v průběhu prvních tří čtvrtletí roku 2025 beze změny na úrovni AA-, resp. Aa3 se stabilním výhledem. Relativně příznivou tržní pozici českých státních dluhopisů naznačil také ukazatel SovCISS[8]. Tento kompozitní ukazatel, založený na volatilitě úrokových výnosů, rizikové prémii[9] a rozdílu mezi kótovaným výnosem nabídky a poptávky[10] po státních dluhopisech, obecně odráží tržní nejistotu i ocenění úvěrového a likviditního rizika. Po dosažení svého lokálního vrcholu v roce 2022 ukazatel postupně klesal (Graf 1.25).

Relativní stabilitu trhu s českými státními dluhopisy potvrzuje ukazatel i při mezinárodním srovnání (Graf 1.16 CB). Jeho hodnota pro ČR se udržovala na relativně nízké úrovni jak v období pandemie COVID-19, tak po zvýšení geopolitického napětí v roce 2022 (Graf 1.25). To může odrážet nejen dobré ratingové hodnocení ČR, ale stále ještě relativně nízkou míru veřejné zadluženosti v evropském srovnání (Graf 1.24).

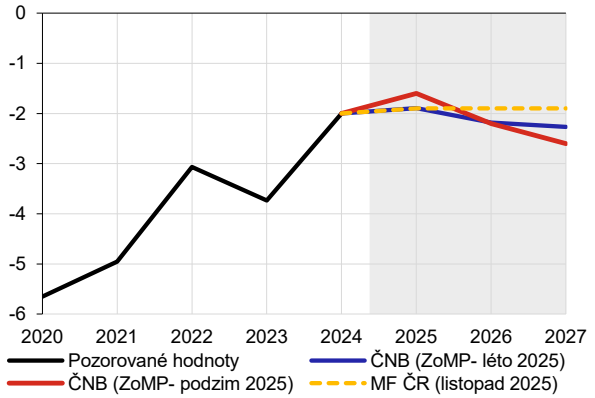
Graf 1.22
12M míra selhání úvěrů v soukromém nefinančním sektoru

v %; hodnoty v šedé ploše vycházejí z projekce konzistentní s podzimní prognózou ČNB (ZoMP – podzim 2025); zdroj: BRKI, ČNB



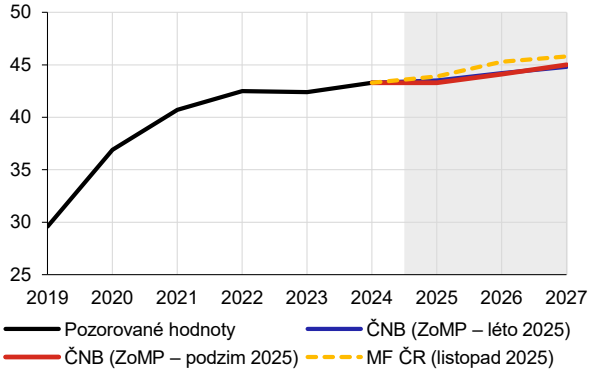
Graf 1.23
Saldo sektoru vládních institucí

v % HDP; zdroj: ČNB, MF ČR



Graf 1.24
Dluh sektoru vládních institucí

v % HDP; zdroj: ČNB, MF ČR



7 Výhled hospodaření vládních institucí je zatížen určitou nejistotou ohledně nastavení fiskální politiky novou vládou ČR.

8 Indikátor SovCISS koncepčně vyvinula ECB jako indikátor komplexnějšího sledování tržního napětí v historickém kontextu. Blíže viz: Garcia-de-Andoain, C., & Kremer, M. (2018). Beyond spreads: measuring sovereign market stress in the euro area. ECB. Více informací o aplikaci indikátoru SovCISS na ČR bude v nejbližších měsících publikováno v ČNBlogu.

9 Riziková prémie je zde definována jako rozdíl mezi výnosem státních korunových dluhopisů a sazbou korunového úrokového swapu se stejnou splatností. Zahrnuje nejen čisté ocenění úvěrového rizika, ale i případné prémie související s vyšší či nižší poptávkou po českých státních dluhopisech jakožto investičním aktivu. Proto byla riziková prémie velmi nízká v období před opuštěním kurzového závazku v roce 2017, kdy české státní dluhopisy sloužily jako nástroj zahraničních investorů očekávajících posílení koruny.

10 Jedná se o rozdíl mezi kótovaným výnosem nabídky a poptávky dvouletých a desetiletých státních dluhopisů. Tento rozdíl vyjadřuje transakční náklad a ukazuje likviditu trhu – čím menší rozdíl, tím likvidnější trh. Naopak větší rozdíl mezi nabídkou a poptávkou signalizuje nižší obchodní aktivitu nebo vyšší nejistotu ohledně hodnoty dluhopisů.

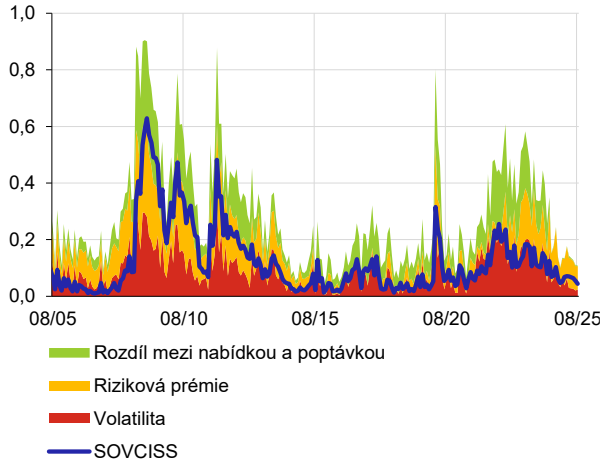
Růst státního dluhu se projevuje zvyšováním propojenosti bankovního a vládního sektoru

Za první tři čtvrtletí meziročně vzrostla výpůjční potřeba státu, což se odrazilo ve vyšší emisi korunových českých státních dluhopisů (meziročně +29 %). V emisi převažovaly dluhopisy se splatností nad 5 let, které tvořily 63 % emitovaného objemu (Graf 1.17 CB).

Z hlediska držby dluhopisů poklesl od počátku roku podíl nerezidentů na 25 % (Graf 1.26), zatímco podíl držený domácími bankami vzrostl. V jejich bilancích dosáhly české státní dluhové cenné papíry téměř 15 % celkových aktiv (Graf 1.27), což představuje jednu z nejvyšších hodnot v EU (Graf 1.18 CB). S rostoucí vzájemnou propojeností dále zesílilo riziko případného šíření nepříznivého šoku ze sektoru vládních institucí na bankovní sektor. ČNB se dlouhodobě zabývá systémovým rozměrem tohoto rizika pro finanční stabilitu a každoročně na jaře je vyhodnocuje.[11] Podle posledního výsledku zátěžového testu vládních institucí (ZFS - jaro 2025) zatím není nutné navyšovat kapitál pro krytí tohoto rizika.

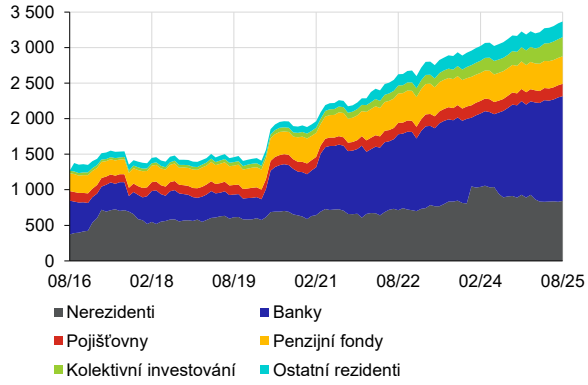
Graf 1.25
SovCISS pro ČR a jeho dekompozice

0 značí minimum a 1 maximum; vyšší hodnoty indexu značí vyšší tržní napětí; Zdroj: LSEG



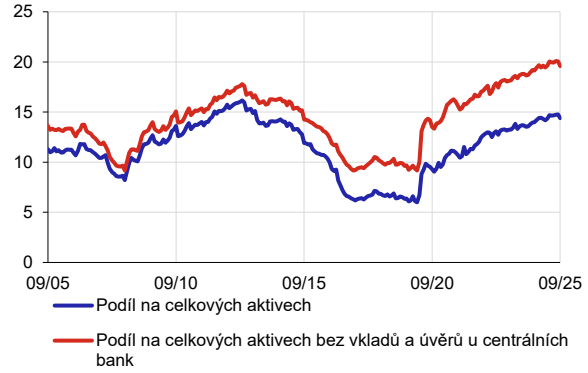
Graf 1.26
Držba českých korunových státních cenných papírů

v mld. Kč



Graf 1.27
Podíl dluhových cenných papírů vládních institucí v bilancích domácích bank

v %



11 Blíže Interní metodika ČNB určená pro účely přezkumu a vyhodnocování rizika koncentrace svrchované expozice

2 FINANČNÍ SEKTOR

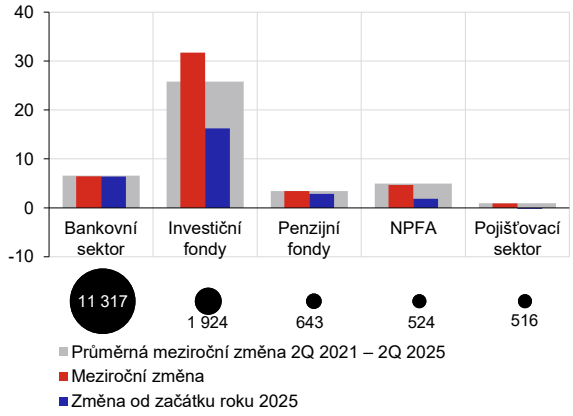
Většina domácího finančního sektoru rostla

K polovině roku 2025 dosáhla bilanční suma finančního sektoru 14,9 bil. Kč, tj. 180,5 % HDP. Bankovní sektor se svým klíčovým postavením představoval 76 % aktiv celého finančního systému. Většina sektorů, s výjimkou pojišťovacího, od počátku roku rostla, přičemž nejdynamičtěji se vyvíjel sektor investičních fondů (Graf 2.1).

Graf 2.1

Dynamika růstu jednotlivých subsektorů finančního systému

v %; NPFA = nebankovní poskytovatelé financování aktiv; velikost kruhů znázorňuje hodnotu aktiv jednotlivých subsektorů v mld. Kč k 30. 6. 2025; bankovní sektor zahrnuje i družstevní záložny



2.1 BANKOVNÍ INSTITUCE

Bilanční suma bankovního sektoru se meziročně zvýšila o 6 %

K polovině roku 2025 přesáhla suma bilancí bank[12] 11 bil. Kč (Graf 2.2). Na straně aktiv rostly nejrychleji pohledávky za sektorem vládních institucí (meziročně o 15,8 %, resp. 258 mld. Kč), následované expozicemi vůči domácnostem a nefinančním podnikům.

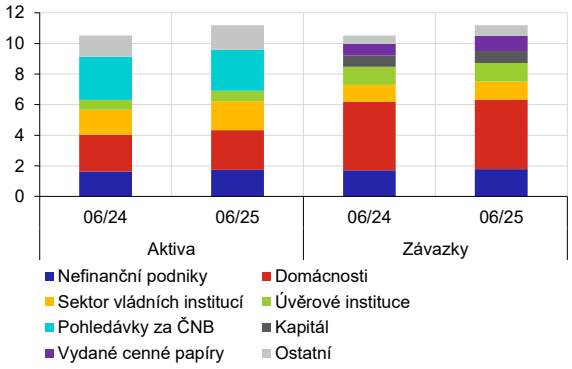
Na straně závazků nejvýrazněji vzrostl objem emitovaných cenných papírů (o 31 %).[13] Výrazněji se zvýšily i vklady vládních institucí a kapitál, zatímco vklady domácností meziročně rostly jen mírně.

Z hlediska splatnostní struktury vkladů došlo k dalšímu poklesu podílu termínových vkladů, a to na 20 % celkových vkladů nefinančních podniků a domácností. Rozdíl sazeb termínovaných a netermínovaných vkladů přitom k polovině roku 2025 klesl na 1,2 p. b.

Graf 2.2

Vybrané položky bilance bankovního sektoru

v bil. Kč



V růstu pokračovala i ziskovost bank

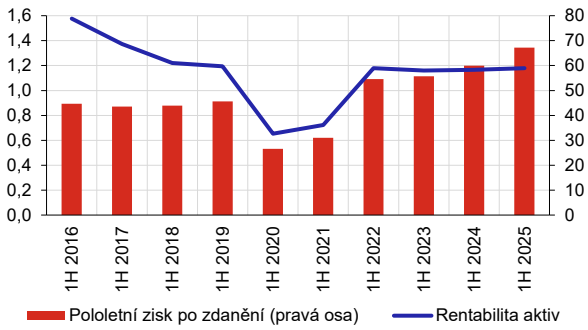
Zisk bank vzrostl k polovině roku 2025 meziročně o 7 mld. Kč (Graf 2.3). Ziskovost měřená rentabilitou aktiv zůstala vysoká a vzhledem k obdobnému tempu růstu aktiv i zisku prakticky beze změny.

Klíčovým zdrojem zisku zůstala jeho úroková složka (Graf 2.4). Při úrokovém výnosu 224 mld. Kč za první polovinu roku 2025 činil úrokový zisk 86 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o 4,5 mld. Kč. Nárůst byl spojen primárně s hypotečním portfoliem, do kterého se postupně prostřednictvím refixací promítaly současné vyšší úrokové sazby. Výnos z portfolia úvěrů domácnostem (27 %) se nově stal hlavním zdrojem úrokového výnosu (Graf 2.5), když převýšil dosud dominantní výnos z operací s ČNB i výnos z portfolia úvěrů nefinančním podnikům. Úrokové náklady dosáhly ve stejném období 138 mld. Kč. Jejich struktura se meziročně nezměnila, nejvýznamnější zůstal sektor domácností (39 %, Graf 2.5).

Graf 2.3

Rentabilita aktiv a zisk

v %; pravá osa: v mld. Kč



12 Z analýzy bankovního sektoru jako celku v celé části 2.1 byly vyňaty Česká exportní banka (ČEB) a Národní rozvojová banka (NRB). Důvodem je jejich 100% vlastnictví českým státem (a s tím související implicitní státní záruky za jejich závazky), odlišný obchodní model a volatilita jejich úvěrového portfolia.

13 Jednalo se zejména o depozitní certifikáty, které slouží některým domácím bankám jako jedna z forem financování ze strany zahraničních mateřských bank.

Dalším podstatným zdrojem výnosů byly poplatky a provize (28 mld. Kč, +11 % meziročně). Na straně nákladů pak správní náklady (49 mld. Kč, +6 % meziročně) a daně (12 mld. Kč). Čisté ztráty ze znehodnocení aktiv se od počátku roku držely na obecně nízkých hodnotách vlivem nadále velmi nízkých měr selhání (Graf 1.22). Některé banky navíc nadále rozpouštěly opravné položky obezřetně vytvořené v předchozích letech v návaznosti na nenaplněná rizika spojená s pandemií covidu, vypuknutím války na Ukrajině a růstem cen energií (Graf 2.1 CB).

Budoucí vývoj ziskovosti bankovního sektoru bude do značné míry ovlivněn nejen úrokovým prostředím v ČR a zahraničí, ale také dalším vývojem globálních nejistot (část 1). Současná silná ziskovost by mohla být v dalších letech negativně ovlivněna zejména materializací některých geopolitických rizik, pokud by byla doprovázena nárůstem úvěrových ztrát, výrazným snížením úrokových sazeb a zhoršením sentimentu vedoucím k poklesu objemu nových úvěrů. Na podobná rizika je domácí bankovní sektor pravidelně zátěžově testován (část 2.3).

Kapitálová vybavenost bank zůstala vysoká

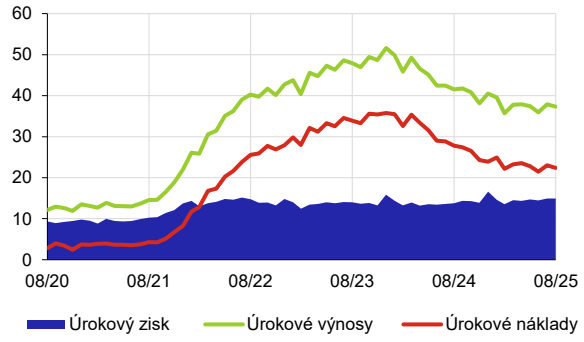
Solidní úroveň ziskovosti dlouhodobě podporuje stabilní kapitálovou vybavenost domácích bank (Graf 2.6). V první polovině roku 2025 dosáhl objem kapitálu 713 mld. Kč, přičemž téměř celý byl tvořen nejkvalitnějším kmenovým kapitálem (CET 1).

Rizikově nevážený kapitálový poměr (tj. pákový poměr) v první polovině roku 2025 mírně klesl, avšak se svými 6 % i nadále výrazně převyšoval minimální požadovanou úroveň 3 % (Graf 2.2 CB).[14]

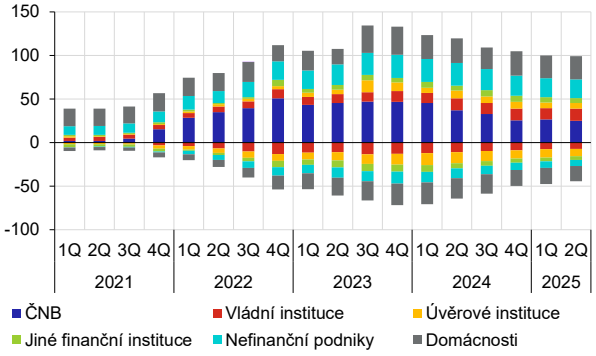
Rizikově vážený kapitálový poměr vypočtený na individuálním základě od začátku roku naopak mírně vzrostl na 23 % (Graf 2.6), z toho kapitálový přebytek ve výši 207 mld. Kč tvořil 6,7 p. b. K růstu poměru přispělo navýšení kapitálu (+0,6 p. b.) a pokles agregátních rizikových vah (+2,1 p. b.), v opačném směru působil nárůst celkových expozic (-2,3 p. b.). Celkový kapitálový poměr domácího bankovního sektoru vypočtený na konsolidovaném základě dosáhl ke konci roku 2024 hodnoty 19,9 %, což je mírně nad průměrem velkých evropských bank (19,5 %, více viz box Porovnání kapitálové pozice domácích a velkých evropských bank).

Odolnost bank vůči extrémním šokům dále posiluje MREL, který příslušné banky naplňují dle požadavků stanovených ČNB způsobilými závazky a kapitálem (Graf 2.3 CB).

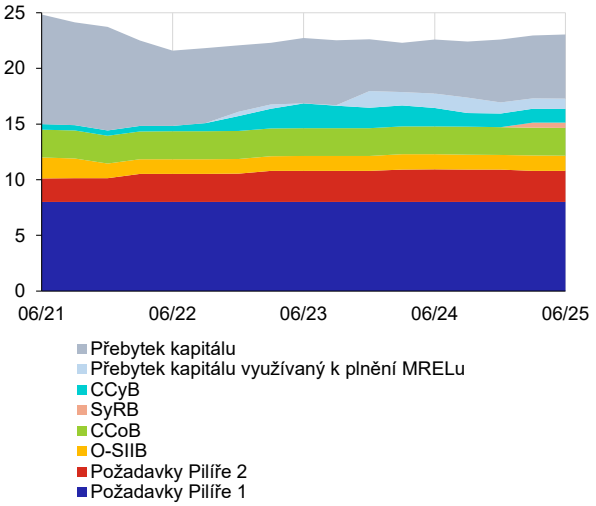
Graf 2.4
Dekompozice úrokového zisku bankovního sektoru
v mld. Kč



Graf 2.5
Čtvrtletní úrokové výnosy a náklady dle protistrany
v mld. Kč; kladné hodnoty vybraného segmentu představují jeho úrokový výnos a záporné hodnoty úrokový náklad; z hlediska instrumentů jsou zahrnuty dluhopisy, úvěry a vklady jednotlivých segmentů předstsavující cca 90% všech úrokových výnosů a 70% všech úrokových nákladů



Graf 2.6
Struktura celkového kapitálového poměru
v % celkového objemu rizikové expozice; jednotlivé složky v p. b.



14 Hodnota pákového poměru je v podmínkách domácího bankovního sektoru významně ovlivněna vysokým objemem expozic vůči ČNB. Po očištění o tyto expozice by dosáhl pákový poměr k polovině roku 2025 hodnoty 8,4 %.

Box Porovnání kapitálové pozice domácích a velkých evropských bank

V tomto srovnání jsou využita data z evropských zátěžových testů bankovního sektoru. Ta obsahují všechny složky kapitálových požadavků a lze z nich dopočítat i kapitálový přebytek. Vzorek zahrnuje 64 velkých evropských bank na konsolidovaném základě představujících cca 75 % evropského bankovního sektoru, přičemž až na výjimky se jedná o systémově významné instituce.

Celkový kapitálový poměr domácího bankovního sektoru ke konci roku 2024 (19,9 %) mírně přesahoval průměr velkých evropských bank (19,5 %). Kapitálový poměr domácích systémově významných institucí byl s evropským průměrem srovnatelný (Graf 1).

Požadovaný kapitálový poměr domácích systémově významných institucí dosáhl ke konci roku 2024 úrovně 15,8 %, což převyšovalo evropský průměr ve výši 14,3 %. Nadprůměrné hodnoty byly pozorovány u všech typů nastavovaných kapitálových požadavků. Vážený průměr O-SIIB činil v ČR 1,7 %, zatímco evropský průměr dosahoval 1,2 %. U CCyB byla sazba v ČR 1,25 %, oproti evropskému průměru 0,8 % (Graf 2).[15]

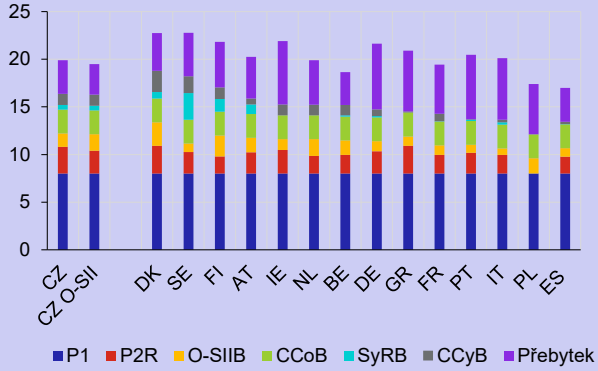
Požadavek z Pilíře 2 (Pillar 2 Requirment, P2R) dosahoval pro domácí systémově významné instituce 2,4 % oproti evropskému průměru ve výši 2 %. Součástí Pilíře 2 je však i nezávazné kapitálové doporučení (Pillar 2 Guidance, P2G) [16]. Jeho výše pro evropské banky není veřejně k dispozici, dle dostupných odhadů však může být značně vyšší než v případě domácích významných bank.

Přebytek kapitálu ve výši 3,7 % udržovaly domácí systémově významné instituce ke konci roku 2024 na nižší úrovni než největší evropské banky (5,2 %). Vyšší přebytek evropských bank pravděpodobně souvisel s přípravou na implementaci nové regulace, neboť po jejím zohlednění[17] přebytek evropských bank výrazně poklesl na 3,6 %. U domácích systémově významných institucí se k polovině roku 2025 výše přebytku v souhrnu téměř nezměnila, takže se přebytek domácích i evropských systémově významných bank vyrovnal.

Graf 1 (BOX)

Struktura celkového kapitálového poměru napříč vybranými zeměmi EU

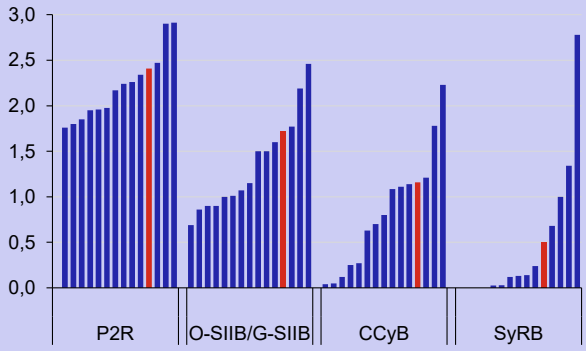
v % ke konci prosince 2024; jednotlivé složky v p. b.; vzorek zahrnuje 64 bank představující 75 % evropského bankovního sektoru; hodnoty pro ČR zahrnují SyRB účinnou od 1. 1. 2025; zdroj: ČNB, EBA



Graf 2 (BOX)

Kapitálové požadavky velkých evropských bank a domácích O-SII

v %; k 31. 12. 2024; červené hodnoty jako průměr pro domácí OSII, modře průměrné hodnoty za zátěžově testované banky z jednotlivých zemí (test EBA 2025); hodnoty pro ČR zahrnují SyRB účinnou od 1. 1. 2025; zdroj: ČNB, EBA



15 SyRB byla v ČR nastavena na úroveň 0,5 % až 1. 1. 2025, průměr evropských bank ke konci roku 2024 činil 0,3 %.

16 Jedná se o doporučenou rezervu, jejíž výši považuje dohledový orgán za odpovídající pro danou banku s ohledem na její obchodní model, rizika a zdroje jejich krytí. V domácím bankovním sektoru je nenulové P2G pro rok 2025 stanoveno pouze několika menším bankám. Na evropské úrovni je P2G využíváno častěji a nezřídka ve výši 1 % či více. Více např. viz analýza Scope Ratings (leden 2025).

17 Součástí implementované bankovní regulace CRR3/ CRD VI jsou mimo jiné nová pravidla v oblasti kvantifikace rizikově vážených expozic, které mají přispět ke zvýšení citlivosti kapitálové regulace na skutečně podstupované riziko. Výsledky evropských zátěžových testů zahrnují mimo jiné vyhodnocení dopadu náběhu této regulace.

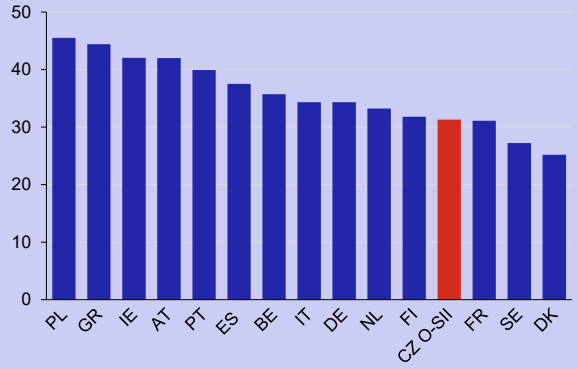
Mezi jednotlivými zeměmi EU i bankami v rámci jedné země panuje značná heterogenita (Graf 1 a Graf 2). Požadovaný kapitálový poměr přesahoval v severských zemích (DK, FI, SE) ke konci roku 2024 úroveň 17 %, zatímco v jižních zemích (IT, ES, PT) byl nižší než 14 %. V největších evropských ekonomikách (FR a DE) dosáhl rozmezí 14–15 %. Hodnota pro domácí systémově významné banky ve výši 16,3 % (po zohlednění SyRB od 1. 1. 2025) se nachází mezi těmito úrovněmi a mírně převyšuje hodnoty dalších menších evropských ekonomik (AT 15,9 %, IE 15,3 %, NL a BE 15,2 %).

Samotná výše požadovaného kapitálového poměru však neposkytuje ucelený obraz o kapitálovém zatížení bank. Absolutní objem požadovaného kapitálu se odvíjí také od výše agregátní výše rizikové váhy. Ta se mezi jednotlivými zeměmi i bankami v rámci jedné země liší (Graf 3). Rizikové váhy jsou určovány strukturou portfolia, rizikovostí jednotlivých úvěrových segmentů, historickými ztrátami a případně i odlišným nastavením interních modelů. Země s nižšími rizikovými vahami vykazují spíše vyšší kapitálový požadavek (SE, DK, FI, CZ[18]), zatímco země s vyššími agregátními rizikovými vahami mají spíše nižší kapitálový požadavek (PL, GR, PT, ES, Graf 3).

Graf 3 (BOX)

Agregátní rizikové váhy velkých evropských bank a domácích O-SII

v %, údaje k 31. 12. 2024; riziková váha spočítána jako podíl rizikově vážené expozice (TREA) a celkové expozice (TEM); zdroj: EBA



CRR3 přinesla přísnější pravidla

V první polovině roku 2025 ovlivnila nová regulace vývoj rizikových vah změnou pravidel pro stanovení rizikově vážených expozic. U bank s přístupem IRB (68 % aktiv bankovního sektoru) došlo k jejich snížení zrušením tzv. faktoru navýšení 1,06 a snížením regulatorního rizikového parametru u korporátních expozic.

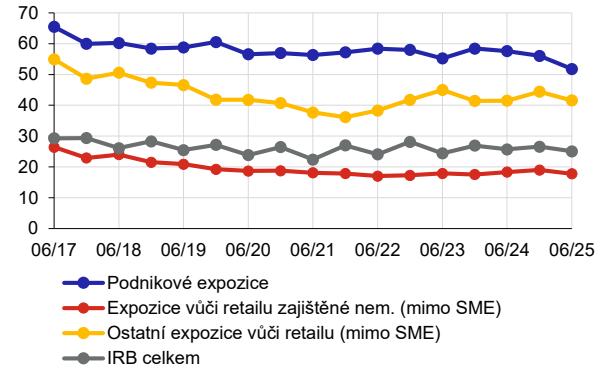
Rizikově vážené expozice naopak vzrostly u expozic vůči úvěrovým institucím a velkým podnikům v důsledku přechodu z pokročilého na základní IRB přístup a zjednodušení pravidel pro operační riziko. Pomocí zavedeného vstupního prahu byla dále nastavena minimální hodnota parametrů používaných v interních modelech bank. Ty však u domácích bank dopad na rizikové váhy prozatím neměly. Další růst rizikově vážených expozic může podpořit postupné zvyšování výstupního prahu do roku 2030.[19]

Nová regulace upravuje také pravidla pro banky využívající standardizovaný přístup k měření úvěrového rizika, a to s cílem zvýšit citlivost rizikově vážených expozic na skutečně podstupované riziko. Například u hypotečních úvěrů se nově riziková váha odvíjí od výše LTV a u části expozic vůči podnikům se zavádí podkategorie specializovaného úvěrování pro expozice, kde splácení probíhá převážně z výnosů z financovaného aktiva.

Graf 2.7

Průměrné rizikové váhy dle nejvýznamnějších kategorií expozic bank s přístupem IRB

v %



18 Nižší agregátní rizikové váhy v domácím bankovním sektoru jsou důsledkem relativně vyššího objemu expozic vůči ČNB a státních dluhopisů.

19 Sůvová, H. (2024): Výstupní práh v CRR3

Dopad nové regulace se mezi jednotlivými bankami výrazně lišil v závislosti na používaném přístupu k měření úvěrového rizika a struktuře portfolia. Průměrné rizikové váhy expozic bank s přístupem IRB poklesly na 25 %, zejména vlivem vývoje u podnikových expozic (Graf 2.7). Banky využívající standardizovaný přístup zaznamenaly pokles průměrných rizikových vah také na úroveň 25 %[20], a to díky jejich poklesu u hypotečních úvěrů domácnostem a podnikových expozic. U těchto kategorií se rizikové váhy přiblížily hodnotám dosaženým při výpočtu pomocí přístupu IRB (Graf 2.8).

Bankami vnímané úvěrové riziko se snížilo

V první polovině roku 2025 banky pokračovaly v přesunech úvěrů z kategorie se zvýšeným úvěrovým rizikem (stupeň 2) do kategorie bez významně zvýšeného úvěrového rizika (stupeň 1). Tento trend se týkal zejména úvěrů domácnostem (Graf 2.9), u nichž nedošlo k materializaci rizik spojených se zvýšenou makroekonomickou nejistotou z období posledních pěti let. Objem přesunutý ze stupně 2 do stupně 1 ke konci srpna 2025 tudíž převýšil objem úvěrů migrujících opačným směrem (Graf 2.4 CB). U nefinančních podniků vlna přesunů ze stupně 2 do stupně 1 proběhla již v roce 2024 (Graf 2.10) a v roce 2025 převažoval standardně opačný pohyb.

Podíl úvěrově znehodnocených aktiv zůstal rekordně nízký

Absolutní výše úvěrů ve stupni 3 (úvěrově znehodnocená aktiva) meziročně mírně vzrostla u úvěrů domácnostem i nefinančním podnikům (Tab. 2.1 CB a Tab. 2.2 CB). Jejich podíl na celkovém objemu se však nezměnil. U nefinančních podniků i nadále zůstal na historicky nejnižší hodnotě 2,3 % (Graf 2.10) a u domácnosti setrval v její těsné blízkosti (Graf 2.9).

Z hlediska rizik pro finanční stabilitu je klíčový vývoj podílu úvěrů ve stupni 3 napříč všemi segmenty, včetně jeho výhledu, který zůstává nadále velmi nízký. S ohledem na očekávaný vývoj měr selhání (Graf 1.22) by se tento podíl neměl v nejbližším období významně měnit. V mezinárodním srovnání se podíl nevýkonných klientských úvěrů v ČR nachází hluboko pod průměrem EU (Graf 2.5 CB).

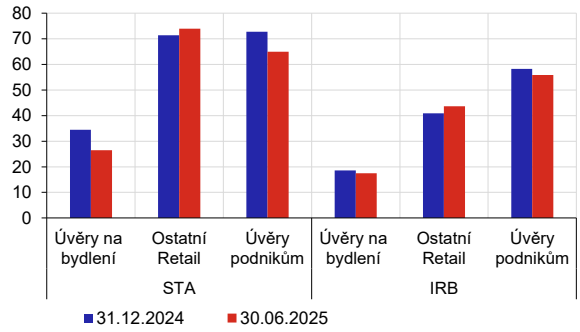
Objem opravných položek se nezměnil, míra krytí mírně poklesla

Celkový objem opravných položek zůstal ke konci srpna 2025 u úvěrů domácnostem i nefinančním podnikům v blízkosti hodnot z konce roku 2024 (Tab. 2.1 CB a Tab. 2.2 CB). Změny se však odehrály mezi jednotlivými úvěrovými stupni. U domácností poklesl v souladu s reklasifikací úvěrových expozic objem opravných položek ve stupni 2 a vzrostl ve stupni 3, zatímco v segmentu nefinančních podniků vzrostl ve stupni 1 a klesl ve stupni 2.

Graf 2.8

Srovnání rizikových vah nejvýznamnějších kategorií úvěrového portfolia dle IRB a STA přístupu

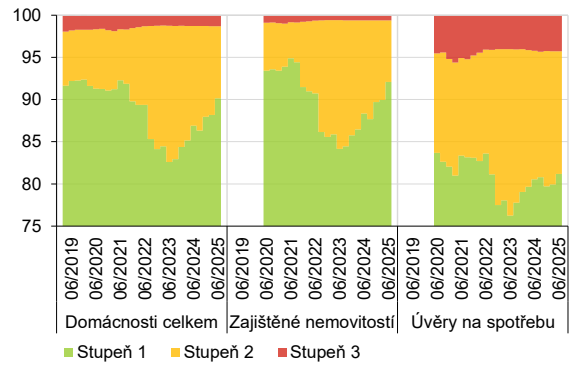
v %; pro srovnatelnost jednotlivých IRB a STA portfolií je využita tzv. hustota rizikové váhy, která je spočítána jako podíl rizikově vážené expozice (TREA) a celkové expozice (TEM).



Graf 2.9

Struktura úvěrů domácnostem dle úvěrové kvality

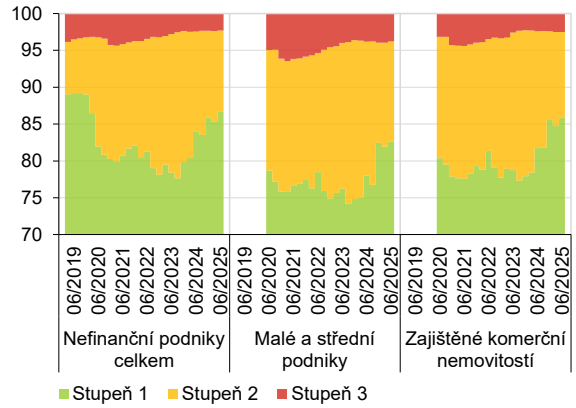
v %



Graf 2.10

Struktura úvěrů nefinančním podnikům dle úvěrové kvality

v %



20 Struktura portfolia STA se vyznačuje vyšším podílem méně rizikových kategorií expozic – zejména pak expozic vůči centrální vládě a centrální bance – oproti portfoliu IRB.

Nárůst úvěrových expozic při nezměněném objemu opravných položek vedl k dalšímu poklesu míry krytí (Graf 2.11 a Graf 2.12). Zatímco u úvěrů domácnostem klesla míra krytí především u úvěrů ve stupni 1, u úvěrů nefinančním podnikům se míra krytí snížila ve stupni 2 i 3. Z pohledu dílčích segmentů pokračoval trend poklesu míry krytí u hypotečních úvěrů domácnostem, a to ve všech úvěrových stupních. Tento vývoj souvisel s velmi nízkými pozorovanými ztrátami v tomto portfoliu, k čemuž přispěl i růst cen nemovitostí v posledních letech. U zajištěných úvěrů nefinančním podnikům došlo také k poklesu míry krytí, ale pouze u úvěrů ve stupni 2 a 3.

Míra krytí nevýkonných úvěrů v domácím bankovním sektoru s agregátní hodnotou těsně nad 50 % zůstává v evropském srovnání nadprůměrná (Graf 2.6 CB).

ČNB vývoj kvality úvěrového portfolia detailně sleduje

Struktura úvěrového portfolia se téměř navrátila k úrovním před rokem 2020, přičemž značná část opravných položek natvořených s obezřetnostním motivem (covid, válka na Ukrajině, energetická krize) v posledních pěti letech byla již rozpuštěna. Navzdory přetrvávajícím geopolitickým nejistotám (část 1) naznačuje tento vývoj optimističtější přístup bank při jejich hodnocení úvěrových rizik, což se odráží v poklesu celkové míry krytí úvěrů opravnými položkami (Graf 2.13) a signalizuje relevanci potenciálního rizika útesového efektu.[21]

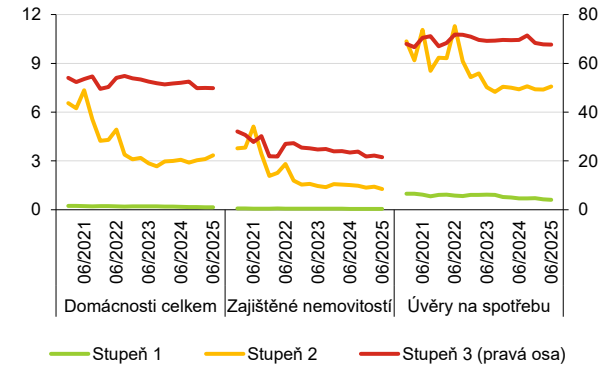
ČNB bude vývoj nadále sledovat a v případě potřeby upraví makroobezřetnostní nástroje tak, aby byla zachována odolnost bankovního sektoru. Nastavení sazby CCyB se opírá mimo jiné o kvantitativní metody, které srovnávají aktuální výši opravných položek a projektovaných ztrát ze znehodnocení (část 3.1), čímž zohledňují i riziko útesového efektu. Makrozátěžový test bank spolu i dodatečné citlivostní analýzy však potvrdily současnou vysokou odolnost sektoru i vůči značně nepříznivým scénářům (část 2.3).

Banky posílily cizoměnovou likviditní pozici

Agregátní hodnota ukazatele LCR[22] k červnu roku 2025 poklesla k hodnotě 187 % (Graf 2.14). Pokles byl vyvolán vývojem u velkých bank, u nichž z důvodu nárůstu závazků vůči mateřským společnostem došlo k růstu tzv. očekávaných odtoků z vkladů finančních zákazníků. Současně se výrazně nezměnilo v tomto období portfolio likvidních aktiv, a to jak u velkých bank, tak na úrovni celého sektoru (Graf 2.15).

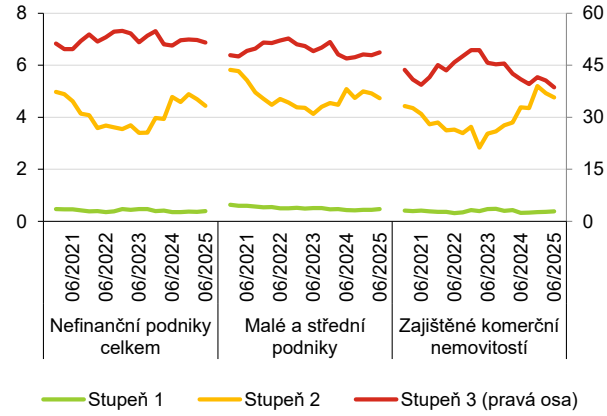
Graf 2.11
Míra krytí úvěrů domácnostem opravnými položkami dle úvěrové kvality

v %



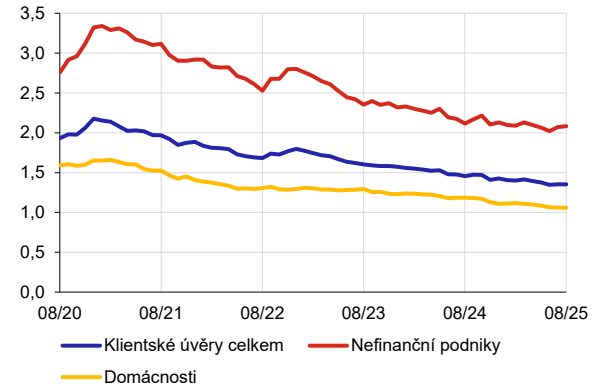
Graf 2.12
Míra krytí úvěrů nefinančním podnikům opravnými položkami dle úvěrové kvality

v %



Graf 2.13
Celková míra krytí úvěrů opravnými položkami

v %



21 Útesový efekt je označení pro náhlý přesun značného objemu expozic mezi stupni rizika v důsledku obdržení neočekávaných informací naznačujících oslabení ekonomických podmínek. Tento přesun je obvykle spojený se skokovým nárůstem výše opravných položek a souvisejících ztrát ze znehodnocení. Více viz např. box 3.2 v ZFS 2018/2019.

22 LCR je poměr likvidní rezervy vůči čistému odtoku likvidity bank na horizontu zátěže 30 dní dle nařízení Evropské komise 2015/61.

Ukazatel LCR jednotlivých bank se držel od počátku roku 2025 stabilně nad limitem 100 % a potvrdil solidní odolnost bank vůči krátkodobým likviditním šokům.

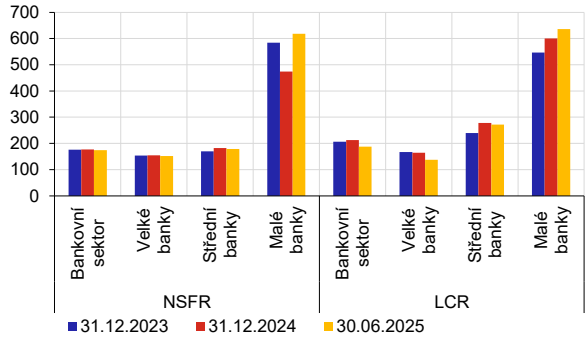
Agregátní hodnota ukazatele NSFR[23] dosáhla 174 %, přičemž všechny banky plnily požadovaný limit. Ve srovnání s koncem roku 2024 zůstala hodnota téměř beze změny a potvrdila stabilitu financování domácích bank na sektorové i individuální úrovni (Graf 2.14).

Hodnota eurového LCR pokračovala v růstu (Graf 2.16). V dosavadním průběhu roku 2025 se relativně stabilně držela nad hranicí 100 % a k červnu 2025 dosáhla 120 %. Podobný vývoj byl i v eurovém NSFR, které dosáhlo 108 %. Domácí finanční sektor dlouhodobě posiluje odolnost vůči cizoměnovým likvidním šokům, které by jej mohly ovlivnit skrze potenciálně zhoršené mezinárodní tržní prostředí (část 1).

Graf 2.14

Likviditní ukazatele NSFR a LCR

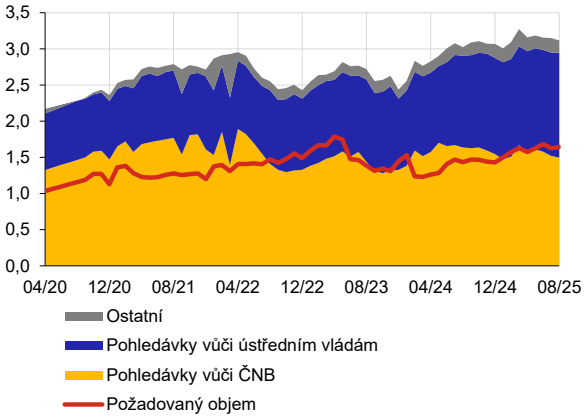
v %; z přehledu byl vyjmut segment stavebních spořitelen, jelikož tvoří v obou ukazatelích méně než 1 % objemu dostupné likvidity bankovního sektoru podle obou metodik; výsledky zohledňují likviditní podskupiny



Graf 2.15

Struktura likvidních rezerv

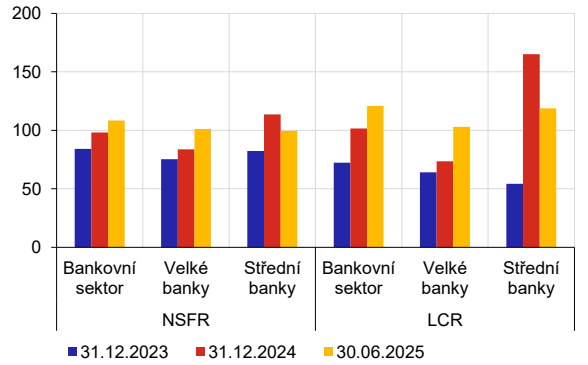
v bil. Kč; požadovaný objem je hodnota likvidní rezervy, se kterou by bankovní sektor dosáhl 100% hodnoty LCR za dané období



Graf 2.16

Likviditní ukazatele NSFR a LCR v EUR

v %; stavební spořitelny i malé banky byly vyjmuty z důvodu velmi nízkých nebo nulových eurových závazků. Výsledky zohledňují likviditní podskupiny.



23 NSFR je poměr dostupných a požadovaných zdrojů stabilního financování bank dle Basel III. Každé aktivum bankovní bilance vyžaduje určité množství stabilního financování (požadované zdroje stabilního financování) a část každého pasiva bankovní bilance je považována za stabilní (dostupné stabilní financování). Požadavek NSFR nad 100 % vyjadřuje, že banka by měla mít k dispozici více dostupného stabilního financování nežli požadovaného.

2.2 NEBANKOVNÍ FINANČNÍ INSTITUCE

Dynamický růst investičních fondů postupně zvyšuje jejich příspěvek k systémovému riziku

Celková aktiva investičních fondů pokračovala v první polovině roku 2025 i přes poměrně turbulentní vývoj na finančních trzích (část 1) v silně růstovém trendu (Graf 2.17). K tomu přispěl čistý příliv prostředků i pozitivní výkonnost aktiv (Graf 2.18). Z pohledu typu fondů se na růstu nejvýznamněji podílí fondy kvalifikovaných investorů (Graf 2.19). Silný růst segmentu investičních fondů bude v následujících obdobích pravděpodobně pokračovat, což povede k nárůstu jejich relevance z hlediska systémových rizik.

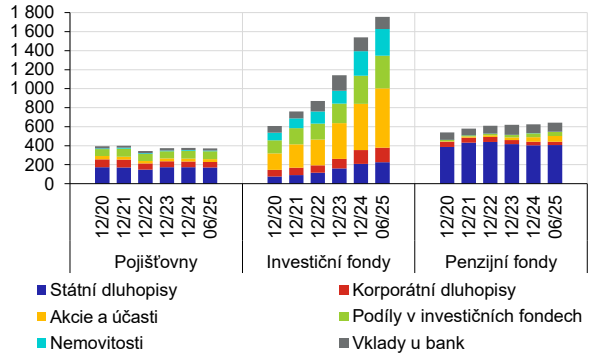
K hlavním systémovým rizikům patří likviditní – splatnostní nesoulad aktiv a pasiv, vysoký pákový poměr a koncentrace aktiv na některých trzích. Sektor však dlouhodobě drží dostatečný podíl likvidních aktiv, což platilo i pro první polovinu roku 2025. Pravidelné čtvrtletní hodnocení rizik tzv. alternativních investičních fondů pak ukazuje, že z hlediska pákového poměru se jako celek nadále chovají obezřetně[24] (Tab. 2.3 CB). Z pohledu rizika koncentrace mají fondy poměrně významnou pozici na trhu českých státních dluhopisů, neboť drží přibližně 6 % z jejich celkového objemu. Riziko koncentrace ČNB jednou ročně testuje prostřednictvím zátěžového testu investičních fondů, přičemž letošní test publikovaný v jarní Zprávě o finanční stabilitě neprokázal významný příspěvek sektoru k systémovému riziku v této oblasti.

Významná část investic fondů je alokována do zahraničních aktiv (téměř 50 % investic, nejčastěji směřujících do akcií, investičních fondů včetně ETF a korporátních dluhopisů). Ta se vyznačují vysokou likviditou a nízkou tržní stopou[25], což eliminuje dopady případných výprodejů ze strany českých fondů na tržní vývoj. Investiční fondy se rovněž stávají významnějším hráčem na poli nemovitostí (Graf 2.7 CB). V současné době směřuje převážná většina jejich investic do komerčního segmentu, nicméně postupně se objevují i fondy investující do obytných nemovitostí[26]. Zvyšující se nákupní apetit fondů v této oblasti může přispívat k růstu jejich cen a nepřímo tak podněcovat rizikovější chování domácností při snaze dosáhnout na vyšší ceny prostřednictvím čerpání rizikovějších hypotečních úvěrů.

Graf 2.17

Vývoj hlavních složek investičních aktiv domácích nebankovních finančních institucí

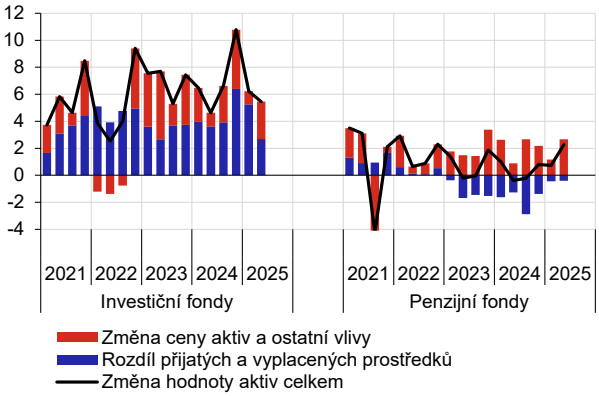
v mld. Kč



Graf 2.18

Rozklad změny hodnoty aktiv investičních a penzijních fondů

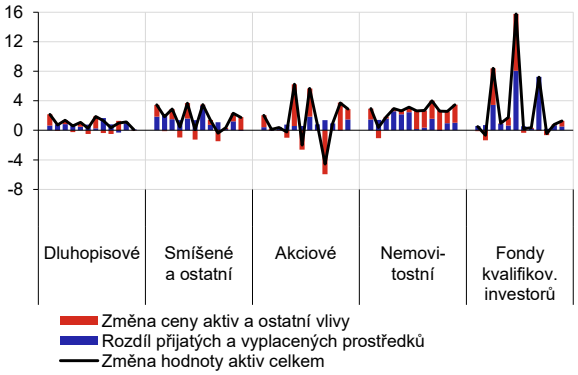
mezičtvrtletní růst v %; příspěvky faktorů v p. b.



Graf 2.19

Rozklad změny hodnoty aktiv investičních fondů dle investičního zaměření

meziměsíční růst v %; příspěvky faktorů v p. b.; osa x: jednotlivé měsíce od července 2024 do června 2025



24 Pákový poměr českých fondů se obecně nachází pod průměrnými hodnotami pozorovanými v EU. Například pro nemovitostní fondy je hodnota 95 kvantilu páky v ČR na hodnotě 1,84 a průměr EU na 95. kvantilu je 3,3. Irsko, které jako jediné aktivovalo limit pákového poměru pro nemovitostní investiční fondy dle článku 25 AIFMD, stanovilo limit na hodnotu páky na 2,5.

25 Riziko spojené s vysokou tržní stopou spočívá v koncentraci významné části majetku fondu do určitého aktiva. Bližší popis rizik investičních fondů lze nalézt v blogovém příspěvku ČNB Vše, co je kdy chtěli vědět o investičních fondech (a báli jste se zeptat).

26 Obytné nemovitosti tvoří dle odhadu ČNB méně než 10 % aktiv nemovitostních fondů, tj. méně než 30 mld. Kč.

Účastnické fondy pokračují v růstu, z transformovaných prostředky již odtékají

Celkový objem aktiv penzijních fondů vzrostl (v prvním pololetí 2025 o 18 mld. Kč na 643 mld. Kč, z toho 370 mld. Kč v transformovaných fondech a 273 mld. Kč v účastnických fondech, Graf 2.8 CB) díky pozitivní výkonnosti fondů a čistému přílivu klientských prostředků (Graf 2.18) do účastnických fondů, který převážil nad čistým odtokem z transformovaných fondů. Od konce roku 2022 se podíl aktiv účastnických fondů na celkovém objemu aktiv penzijních fondů více než zdvojnásobil (z 21 % na 42 % celkových aktiv penzijních fondů).

Postupný odliv prostředků z transformovaných fondů vlivem nedávných legislativních změn snižujících jejich atraktivitu[27] nezpůsobil díky obezřetnému řízení likvidity závažnější problémy. Související změna celkové struktury aktiv penzijních fondů vyvolaná nárůstem významu účastnických fondů s rizikovějším investičním profilem přispěla ke snížení vysoké koncentrace investic do českých dluhopisů. Kombinovaný kapitálový přebytek penzijního sektoru se tradičně ve druhém čtvrtletí snížil vlivem výplaty dividend a připsáním zhodnocení předchozího roku účastníkům transformovaných fondů, zůstává však bezpečně nad regulatorní úrovní (Graf 2.20).

S účastnickými penzijními fondy jsou vzhledem k neexistenci zákonné garance nezáporného zhodnocení spojena obdobná rizika, jakým čelí investiční fondy.

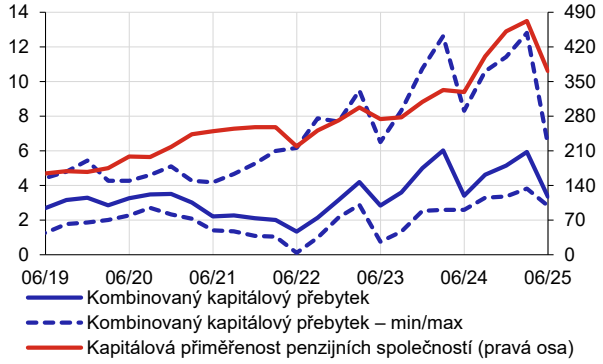
Sektor pojišťoven nadále dosahuje vysoké míry solventnosti a ziskovosti

I přes mírný pokles aktiv v první polovině roku 2025 byla situace sektoru nadále stabilní (Graf 2.17) a solventnostní kapitálový poměr zůstal nad úrovní 200 % (Graf 2.21). V první polovině roku 2025 nedošlo k významným událostem, které by zvyšovaly agregátní náklady na pojistná plnění (např. povodně v roce 2024), což se pozitivně projevilo v růstu ziskovosti životního i neživotního pojištění (Graf 2.22). Předpis pojistného u neživotního pojištění dlouhodobě trendově roste. Výše předpisu u životního pojištění roste mírně pomaleji, když nárůst rizikového a investičního životního pojištění je kompenzován dožíváním portfolia tradičního životního pojištění (Graf 2.9 CB).

Graf 2.20

Kombinovaný kapitálový přebytek a kapitálová přiměřenost sektoru penzijních fondů

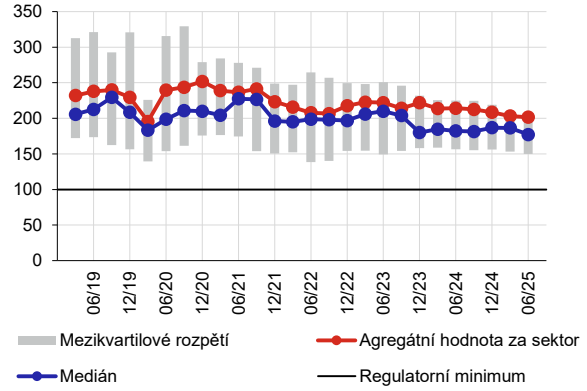
v %; kombinovaný kapitálový přebytek je součet kapitálového přebytku penzijních společností a rozdílu aktiv a závazků transformovaných fondů vůči aktivům transformovaných fondů



Graf 2.21

Poměr použitelného kapitálu k solventnostnímu kapitálovému požadavku pojišťoven

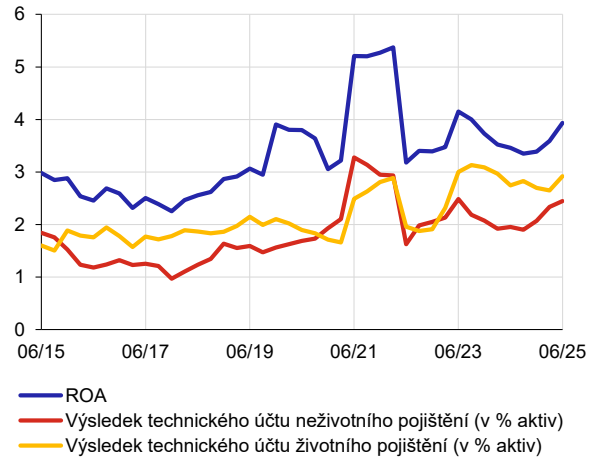
v %



Graf 2.22

Ziskovost pojišťovacího sektoru

v %; roční klouzavý úhrn



27 Legislativní změny v oblasti penzijních fondů vstoupily v platnost 1.6.2024. Mezi důležité změny patřilo navýšení minimální měsíční úložky pro čerpání státního příspěvku, zrušení státního příspěvku starobním důchodcům a navýšení minimální doby spoření z 5 na 10 let.

2.3 ZÁTĚŽOVÉ TESTY BANKOVNÍCH INSTITUCÍ

Makrozátěžový test solventnosti bank potvrdil odolnost i vůči dlouhodobějšímu nepříznivému vývoji

Podzimní makrozátěžový test solventnosti bank prověřoval odolnost bankovního sektoru vůči déle trvajícímu nepříznivému vývoji domácí ekonomiky při absenci dodatečných rizik plynoucích z klimatických změn či kybernetických incidentů. Na pětiletém horizontu byly analyzovány dopady dvou scénářů ekonomického vývoje. *Základní scénář*[28] zachycuje očekávaný vývoj založený na oficiální makroekonomické prognóze ČNB publikované v ZoMP – léto 2025. *Nepříznivý scénář* předpokládá hluboký a dlouhotrvající ekonomický propad v důsledku prohlubující se geopolitické polarizace a fragmentace mezinárodního obchodu. Projekce klíčových makroekonomických a finančních proměnných v obou scénářích zachycují Tab. 2.1 a Tab. 2.2 a Graf 2.10A–D CB.

Výsledky testu naznačují, že ani při naplnění předpokladů *Nepříznivého scénáře* by na úrovni celého bankovního sektoru nedošlo k využití kapitálových rezerv. Na individuální úrovni by pak dvě systémově nevýznamné banky se specifickým obchodním modelem mírně prolomily celkový kapitálový požadavek Pilíře 1 a 2 (TSCR). Vysoká odolnost sektoru i v silně nepříznivých podmínkách je dána zejména robustními výnosy plynoucími z rozsáhlých úvěrových portfolií při udržení solidní úrokové marže a vysokými objemy držených domácích státních dluhopisů.

Základní scénář předpokládá stabilní ekonomický růst a nízké úvěrové riziko

V *Základním scénáři* se předpokládá pokračující růst ekonomické aktivity. Inflace se pohybuje blízko cíle, nezaměstnanost setrvává poblíž současných nízkých hodnot, nominální i reálné mzdy rostou a měnový kurz je relativně stabilní. Objemy úvěrů nefinančním podnikům i domácnostem rostou svižným tempem, přičemž indikátory úvěrového rizika zůstávají na nízkých úrovních (Tab. 2.1).

Nepříznivý scénář předpokládá déletrvající hlubokou recesi a materializaci úvěrových rizik

V *Nepříznivém scénáři* by eskalace geopolitického napětí spolu s ochranářskými obchodními politikami vedla ke zhoršení stávající geopolitické polarizace a fragmentaci globálních dodavatelských řetězců. Výsledkem by byly výrazné nabídkové a poptávkové šoky, které by vyústily v globální ekonomický pokles. HDP eurozóny by v druhém roce scénáře klesl

Tab. 2.1
Vývoj klíčových proměnných v *Základním scénáři*

	Skutečnost	*Základní scénář*					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Makroekonomický vývoj (meziročně, průměrné hodnoty za rok v %)							
Růst reálného HDP	1,1	2,6	2,6	2,9	2,7	2,6	2,5
Míra inflace	2,5	2,6	2,3	2,5	1,7	1,9	2,0
Míra nezaměstnanosti dle ILO	2,7	2,8	3,0	2,9	2,9	2,8	2,7
Růst nominálních mezd	8,3	6,6	5,6	5,1	4,7	4,6	4,6
Růst reálného HDP EA	0,3	0,4	0,9	1,5	1,3	1,2	1,2
Růst úvěrů (meziročně, průměrné hodnoty za rok v %)							
Nefinanční podniky	6,9	5,6	4,6	5,0	6,1	5,9	5,7
Domácnosti na bydlení	4,0	7,2	9,3	9,3	8,9	8,4	7,8
Domácnosti na spotřebu	8,3	9,5	6,0	4,5	4,3	6,2	5,9
Míry selhání (PD) (průměrné hodnoty za rok v %)							
Nefinanční podniky	1,3	1,3	1,3	1,2	1,4	1,3	1,3
Domácnosti na bydlení	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6
Domácnosti na spotřebu	3,1	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,3
Ztrátovost ze selhání (LGD) (průměrné hodnoty za rok v %)							
Nefinanční podniky	32	28	27	27	27	27	27
Domácnosti na bydlení	14	14	14	15	15	15	15
Domácnosti na spotřebu	42	43	43	44	44	44	44
Trhy aktiv (průměrné hodnoty za rok v %)							
3M PRIBOR	5,0	3,4	3,4	3,6	3,4	3,2	3,0
5Y IRS CZK	3,6	3,4	3,5	3,7	3,7	3,7	3,7
5Y výnos CZ SD	3,8	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7	3,6
3M EURIBOR	3,6	2,1	1,9	2,1	2,3	2,3	2,3
5Y IRS EUR	2,6	2,3	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3
Obytné nemovitosti (mzr.)	5,0	9,8	7,4	4,9	5,0	4,8	4,7
Akcie (mzr.)	14,3	8,0	1,7	3,8	1,2	2,0	0,2

28 Časové řady proměnných pro třetí a další roky *Základního* a všechny roky *Nepříznivého scénáře* byly vytvořeny výhradně pro potřeby zátěžového testování. Z toho důvodu není *Základní scénář* za horizontem prognózy ani *Nepříznivý scénář* oficiální prognózou ČNB.

o 2 %, domácí HDP pak o 5,0 % (Tab. 2.2). Vývoj by dočasně vyvolal inflační tlaky, zejména prostřednictvím nárůstu cen energií. Domácí inflace by v první polovině scénáře vystoupala až k 6 %, následně by však překmitla do mírné deflace.

Nezaměstnanost by vzrostla až k hranici 11 %, růst mezd by postupně zpomaloval a kurz kuruny vůči euru by oslabil až na úroveň přes 32 CZK/EUR na konci scénáře. Dynamika úvěrů nefinančním podnikům by citelně zpomalila, avšak zůstala by kladná díky přecenění cizoměnového dluhového portfolia oslabeným kurzem koruny a inflaci. Růst úvěrů domácnostem na bydlení by klesal až k nulovým hodnotám, zatímco růst úvěrů na spotřebu by se dostal do záporných hodnot. Míry selhání i ztrátovost ze selhání by se zvýšily u domácností i nefinančních podniků. Z odvětvového hlediska by vzhledem k charakteru scénáře míra selhání nejvíce vzrostla v exportně orientovaných odvětvích zpracovatelského průmyslu a dopravy a dále ve stavebnictví.

V *Základním scénáři* rostou zisky a zvyšuje se celkový kapitálový poměr

Dekompozice změny celkového kapitálového poměru v *Základním scénáři* ukazuje, že zisky určené ke krytí ztrát spolu se zisky z tržního rizika a s poklesem rizikových vah výrazně převyšují úvěrové ztráty, placené daně, dopady z nárůstu expozic a také výplatu dividend (Graf 2.24). Na horizontu testu kapitálový poměr roste z výchozí úrovně 23,1 % na 24,3 % a s dostatečnou rezervou by se pohyboval jak nad kapitálovým požadavkem Pilíře 1 a 2 (TSCR, Graf 2.23), tak nad celkovým kapitálovým požadavkem (OCR). Bankovní sektor jako celek i jednotlivé banky by se udržely s dostatečnou rezervou také nad závazným 3% požadavkem na pákový poměr. Plněny by byly rovněž minimální požadavky na kapitál a způsobilé závazky (MREL).

Také v *Nepříznivém scénáři* by sektor zůstal ziskový a plnil všechny kapitálové požadavky

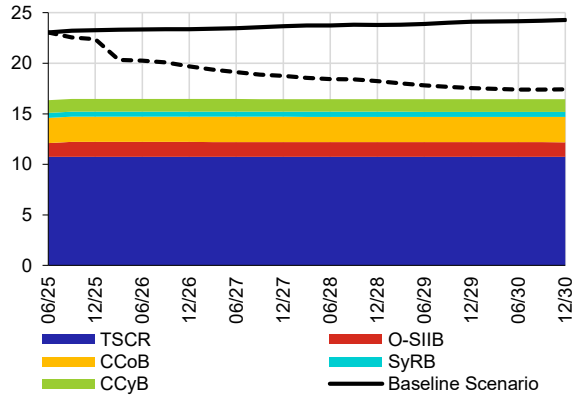
Čtyři roky trvající výrazný propad ekonomické aktivity v *Nepříznivém scénáři* by u bankovního sektoru vedl k citelnému poklesu zisku před zdaněním, i tak by se však držel na solidních úrovních okolo 60 mld. Kč (Tab. 2.3). Za poklesem ziskovosti by stála zejména materializace úvěrových a částečně i tržních rizik, přičemž úvěrové ztráty by byly taženy ztrátami z úvěrů nefinančním podnikům i domácnostem. Pozitivně by na vývoj ziskovosti působily čisté úrokové příjmy, zejména vlivem nižších úrokových nákladů, které v prostředí klesajících sazeb klesají rychleji než úrokové výnosy.

Dekompozice změn celkového kapitálového poměru (Graf 2.24) naznačuje, že zisky ke krytí ztrát by plně pokryly kromě výrazných úvěrových ztrát i ztráty z tržního rizika, nárůst rizikových vah, nárůst expozic a zaplacené daně. Celkový kapitálový poměr by na horizontu scénáře vzrostl z výchozích 23,1 % na 23,5 %, avšak

Tab. 2.2
Vývoj klíčových proměnných v *Nepříznivém scénáři*

	Skutečnost	*Nepříznivý scénář*					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Makroekonomický vývoj (meziročně, průměrné hodnoty za rok v %)							
Růst reálného HDP	1,1	2,5	-1,9	-5,0	-4,8	-2,6	2,2
Míra inflace	2,5	2,6	4,1	5,9	2,4	0,1	-0,6
Míra nezaměstnanosti dle ILO	2,7	2,8	3,4	5,5	8,4	10,6	10,0
Růst nominálních mezd	8,3	6,4	4,0	3,0	3,8	2,7	1,1
Růst reálného HDP EA	0,3	0,4	-1,5	-2,0	-1,6	-0,9	1,4
Růst úvěrů (meziročně, průměrné hodnoty za rok v %)							
Nefinanční podniky	6,9	5,7	6,6	5,5	3,5	1,9	2,2
Domácnosti na bydlení	4,0	7,1	7,9	5,4	1,9	0,6	0,0
Domácnosti na spotřebu	8,3	9,5	5,5	3,4	-0,5	-2,5	-2,5
Míry selhání (PD) (průměrné hodnoty za rok v %)							
Nefinanční podniky	1,3	1,4	2,7	3,7	4,0	3,4	2,8
Domácnosti na bydlení	0,8	0,8	0,9	1,5	3,2	5,6	5,5
Domácnosti na spotřebu	3,1	3,2	5,4	7,8	8,3	8,2	7,9
Ztrátovost ze selhání (LGD) (průměrné hodnoty za rok v %)							
Nefinanční podniky	32	28	33	36	39	39	38
Domácnosti na bydlení	14	14	16	17	18	19	20
Domácnosti na spotřebu	42	43	45	46	47	48	49
Trhy aktiv (průměrné hodnoty za rok v %)							
3M PRIBOR	5,0	3,3	2,9	3,5	2,2	1,7	1,2
5Y IRS CZK	3,6	3,3	3,2	3,6	2,8	2,5	2,3
5Y výnos CZ SD	3,8	3,5	3,5	4,1	3,4	3,2	2,9
3M EURIBOR	3,6	2,1	3,5	2,6	0,9	-0,6	-0,6
5Y IRS EUR	2,6	2,3	3,0	2,4	1,7	0,6	0,6
Obytné nemovitosti (mzr.)	5,0	9,4	3,9	-1,3	-3,3	-1,6	-3,3
Akcie (mzr.)	14,3	8,0	-6,2	-23,2	0,8	11,6	0,0

Graf 2.23
Plnění kapitálových požadavků bankovním sektorem
v % TREA



po zohlednění výplaty dividend by klesl na 17,4 %. V souhrnu by sektor jako celek plnil i v těchto podmínkách všechny kapitálové požadavky (Graf 2.23).

Na individuální úrovni by však u dvou systémově nevýznamných bank došlo v důsledku jejich specifického obchodního modelu k prolomení kapitálového požadavku TSCR, jehož doplnění by vyžadovalo kapitálovou injekci ve výši 2,0 mld. Kč. Bankovní sektor jako celek i jednotlivé banky by se udržely s dostatečnou rezervou nad závazným 3% požadavkem na pákový poměr. Z pohledu plnění minimálních požadavků na kapitál a způsobilé závazky (MREL) by výrazný nárůst TREA v *Nepříznivém scénáři* vyžadoval doplnění MREL, a to jak kapitálem, tak způsobilými závazky v celkové výši 1,9 % TREA.

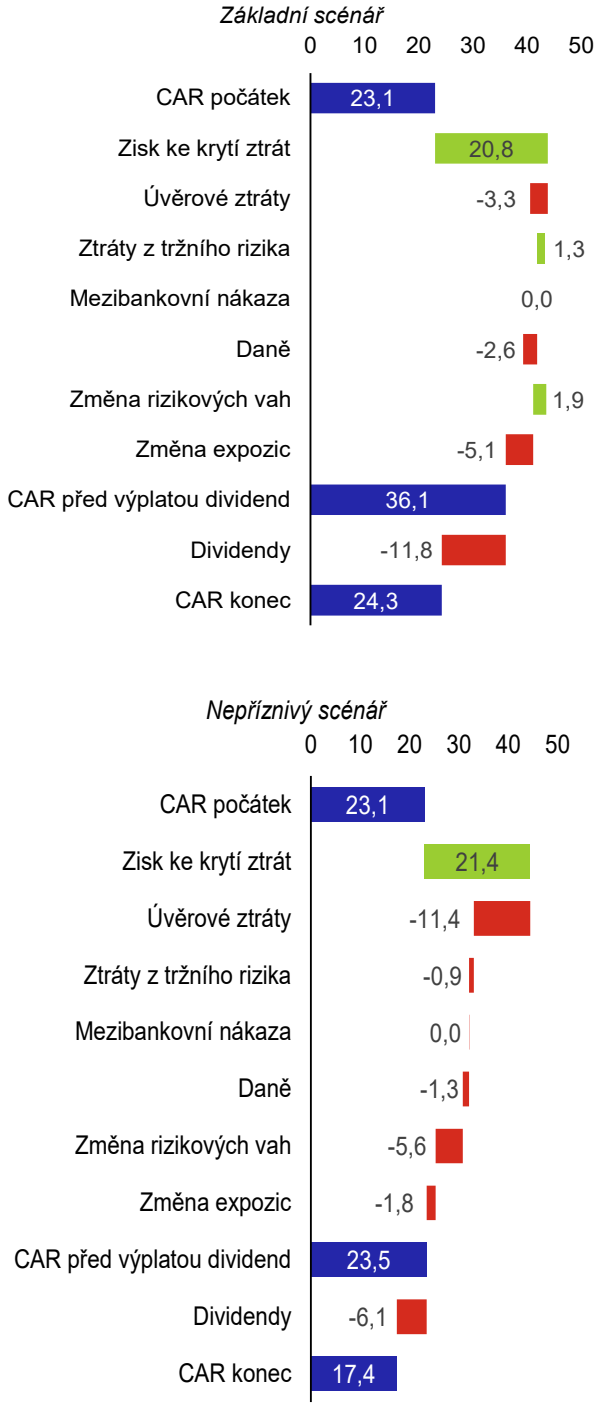
Dodatečné citlivostní analýzy

Nad rámec zátěžového testu byly provedeny dvě na sobě nezávislé citlivostní analýzy, které kvantifikují rozsah ztrát vyplývajících z vybraných nepříznivých šoků v domácí ekonomice. První je analýza selhání pěti největších dlužníků z řad nefinančních podniků každé banky. Podíl expozic vůči pěti největším dlužníkům na celkových expozicích činí na agregátní úrovni 10,4 % a je v posledních pěti letech relativně stabilní. U části sektoru, zejména u nejmenších bank, je však koncentrace expozic pěti největších dlužníků podstatně vyšší a v některých případech dosahuje až 100 %.[29]

Agregátní ztráty vyjádřené jako rozdíl mezi zůstatkovou hodnotou expozice a hodnotou zajištění by v tomto scénáři dosáhly 83 mld. Kč. To odpovídá poklesu kapitálového poměru o 2,7 p.b. Ve srovnání s výsledky obdobné analýzy v minulých pěti letech jde o mírně vyšší pokles, což je dáno klesající hodnotou zajištění a mírným nárůstem celkových expozic pěti největších dlužníků.

Druhá analýza je věnována prudké depreciaci české koruny vůči euru o 25 % a to na hodnotu přibližně 31 Kč za euro, kde by kurz setrval po dobu pěti let. Silné oslabení měny by zvýšilo míru pravděpodobnosti selhání u nefinančních podniků, které mají značnou část svých úvěrů v eurech. Úvěry v cizích měnách jsou však velmi často zajištěny přirozeným i finančním hedgingem, který by dopady prudkého oslabení koruny tlumil. Míry selhání by proto rostly jen mírně a z toho plynoucí úvěrové ztráty by činily přibližně 9,1 mld. Kč, resp. 0,3 p. b. celkového kapitálového poměru.

Graf 2.24
Dekompozice změny celkového kapitálového poměru bankovního sektoru ve scénářích
v p. b.; CAR = celkový kapitálový poměr; položky zvyšující kapitálový poměr jsou vyznačeny zeleně, snižující kapitálový poměr červeně



29 U pěti menších bank převyšuje hodnota zajištění hodnotu expozice, čímž je kompenzována jejich vyšší koncentrace.

Tab. 2.3
Dopad scénářů na bankovní sektor

	Skutečnost	*Základní scénář*						*Nepříznivý scénář*					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Položky výkazu Z/Z a OCI (v mld. Kč)													
Zisk ke krytí ztrát*	114,2	114,0	110,3	122,1	127,9	134,9	144,2	118,1	145,1	155,6	148,7	145,4	145,1
Úvěrové ztráty	-1,7	-4,1	-18,2	-19,6	-20,7	-21,8	-23,0	-5,8	-84,0	-93,3	-93,5	-85,5	-60,9
ve stupni 1 a 2		-1,1	-2,8	-2,9	-1,7	-1,9	-1,9	-1,8	-51,6	-35,8	-10,9	7,3	32,0
ve stupni 3		-3,4	-15,3	-16,8	-19,0	-19,9	-21,1	-4,5	-32,5	-57,4	-82,6	-92,8	-92,8
Zisk z tržních rizik (Z/Z)	13,1	7,7	0,3	0,5	0,5	0,5	0,0	8,0	-2,4	-2,6	0,9	0,1	0,4
Zisk před zdaněním	130,7	117,2	92,4	103,0	107,6	113,6	121,1	119,8	58,7	59,7	56,1	60,0	84,6
Zisk z tržních rizik (OCI)	0,5	6,5	9,1	8,7	8,3	8,4	-0,1	6,6	-12,3	-28,7	3,3	-2,4	1,1
Mezibankovní nákaza		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Položky bilance (v bil. Kč ke konci období)													
Aktiva	9,8	10,4	10,9	11,5	12,2	12,8	13,6	10,4	10,9	11,3	11,7	11,6	11,8
Klientské úvěry (netto)	4,7	5,1	5,4	5,7	6,1	6,5	6,9	5,1	5,3	5,5	5,5	5,5	5,5
Držené dluhové CP	2,1	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,4	2,3	2,4	2,7	3,0	2,9	3,0
Regulatorní kapitál	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8
TREA	3,1	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,5	3,2	3,4	3,7	4,0	4,3	4,5
TEM	10,4	11,0	11,4	12,0	12,6	13,2	14,0	11,0	11,5	12,0	12,3	12,3	12,4
Regulatorní ukazatele (v % ke konci období)													
Celkový CAR (% TREA)	22,6	23,3	23,4	23,7	23,8	24,1	24,3	22,4	19,7	18,7	18,2	17,5	17,4
CET 1 CAR (% TREA)	20,3	21,1	21,2	21,6	21,8	22,1	22,3	20,2	17,7	16,9	16,5	15,9	15,9
Pákový poměr (% TEM)	6,2	6,1	6,1	6,1	6,0	5,9	5,8	6,0	5,4	5,3	5,4	5,7	5,8
MREL ukazatel* (% TREA)	31,8	32,5	32,6	32,9	33,0	33,3	33,4	31,6	28,4	27,0	26,1	25,0	24,7
MREL ukazatel* (% TEM)	9,4	9,3	9,2	9,0	8,9	8,7	8,5	9,1	8,4	8,3	8,4	8,7	8,9
Ostatní													
Dividenda za daný rok*	91,9	76,7	62,3	70,2	74,6	77,3	80,8	162,0	12,5	8,4	18,2	24,9	49,5
Míra ztrátovosti* (v %)	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,1	-1,6	-1,7	-1,6	-1,5	-1,0
ROA* (v %)	0,8	0,9	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	1,0	0,5	0,5	0,4	0,5	0,6

* Zisk ke krytí ztrát představuje zisk před zdaněním bez vlivu úvěrových ztrát a ztrát z tržního rizika. Úvěrové ztráty (uváděné se záporným znaménkem) představují ztráty ze znehodnocení z důvodu úvěrového rizika. V případě, že dochází k rozpouštění opravných položek, uvádí se hodnota s kladným znaménkem. MREL představuje součet kapitálu a způsobilých závazků. Míra ztrátovosti je vypočítána jako podíl úvěrových ztrát na hrubých průměrných klientských úvěrech. Dividenda za rok 2024 se shoduje s kapitálem připraveným pro výplatu dividend za rok 2024. V dalších letech se dividendy vyplácejí až po splnění kapitálových požadavků i požadavků na kapitál a způsobilé závazky (MREL). V *Základním scénáři* je ze zisku běžného období vyplacena dividenda odpovídající průměru výplatního poměru za posledních deset let, zatímco v *Nepříznivém scénáři* je ze zisku běžného období i předchozích období vyplacena dividenda v maximální možné výši po splnění kapitálových požadavků i požadavku na kapitál a způsobilé závazky (MREL). RoA je vypočítána jako podíl zisku po zdanění na průměrných aktivech za období.

3 MAKROOBEZŘETNOSTNÍ POLITIKA

ČNB dle § 2 zákona o ČNB pečuje o finanční stabilitu a o bezpečné fungování finančního systému v ČR. Zaměřuje se při tom v souladu se svou strategií a doporučením ESRB[30] na plnění průběžných cílů, které odráží existenci různých zdrojů systémového rizika a jejich vlastních transmisních mechanismů. K dosahování těchto cílů provádí makroobezřetnostní politiku a za tímto účelem využívá sadu makroobezřetnostních nástrojů zaměřených převážně na bankovní sektor. ČNB v rámci svého výkonu vždy pečlivě přihlíží ke specifickým podmínkám v ČR.

V ČR jsou k omezení systémových rizik využívány čtyři kapitálové rezervy (část 3.1) a v souvislosti s úvěrovým trhem bydlení rovněž horní hranice úvěrových ukazatelů, přičemž poskytovatelům hypotečních úvěrů je doporučeno zohledňovat i další pravidla (část 3.2).

3.1 KAPITÁLOVÉ NÁSTROJE

3.1.1 Přehled kapitálových nástrojů makroobezřetnostní politiky ČNB

V ČR jsou nastaveny čtyři kapitálové rezervy

ČNB při nastavování kapitálových rezerv zohledňuje rozsah a očekávaný vývoj strukturálních i cyklických rizik, kterým domácí bankovní sektor čelí. Uvedená rizika pokrývala k prosinci 2025 sazba kombinované kapitálové rezervy ve výši 4,25–6,75 % (Tab. 3.1). K polovině roku 2025 dosahovala průměrná sazba kombinované kapitálové rezervy domácích bank 5,6 %. V případě systémově významných institucí byl průměr sazby 5,9 %, což odpovídalo 77. percentilu její výše u systémově významných institucí v EU (Graf 3.1).[31]

ČNB od roku 2025 průběžně hodnotí, zda nedochází k tzv. dvojímu započtení rizik v souvislosti s postupným zaváděním výstupního prahu dle CRR3 (část 2.1). Přístupy ČNB k nastavování příslušných kapitálových rezerv zohledňují, pokud by v důsledku výstupního prahu došlo u nějaké domácí banky k navýšení rizikově vážených kapitálových požadavků.

V případě potřeby může ČNB zvýšit absolutní výši kapitálových požadavků i využitím regulatorních nástrojů ovlivňujících úroveň rizikových vah.[32] To však na základě provedeného vyhodnocení (části 2.1 a 3.1.3) neshledala za opodstatněné.

Tab. 3.1
Přehled kapitálových rezerv v ČR

Rezerva	Nastavení k prosinci 2025	Změna nastavení oproti ZFS – jaro 2025
Bezpečnostní (CCoB)	2,50 %	ČNB nenastavuje
Proticyklická (CCyB)	1,25 %	beze změny
Pro jiné systémově významné instituce (O-SIIB)	0,50 – 2,50 %	změna v seznamu O-SII
Ke krytí systémového rizika (SyRB)	0,50 %	beze změny

Graf 3.1
Porovnání výše kapitálových rezerv domácích a evropských systémově významných institucí

percentil; vzorek zahrnuje 183 evropských systémově významných bank na individuálním základě; v případě domácích O-SII se jedná o vážený průměr kombinované kapitálové rezervy, resp. CCyB, kde vahou je výše rizikově vážených expozic; do srovnání nevstupuje sektorová SyRB vlivem odlišné základny pro její výpočet; zdroj: ESRB

30 Viz Doporučení ESRB.
31 Vzorek zahrnuje 183 systémově významných evropských bank na individuálním základě.
32 Články 124, 164 a 458 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 (CRR3).

Využitelnost kapitálových rezerv může být snížena překryvy nástrojů

ČNB pravidelně vyhodnocuje překryvy kapitálových rezerv a paralelních kapitálových požadavků[33] – na pákový poměr a MREL – neboť za určitých okolností by mohla existence překryvů omezit využití rezerv. K polovině roku 2025 se týkaly překryvy dvanácti bank a dosáhly 58 mld. Kč. Překryvy vznikaly zejména s požadavkem na pákový poměr, u dvou institucí byl výraznější překryv s požadavkem na MREL.

Potenciální využitelnost kombinované kapitálové rezervy za první pololetí 2025 klesla ze 74 % na 66 % (Graf 3.2). To souviselo zejména s poklesem agregátních rizikových vah expozic některých větších bank v souvislosti s implementací CRR3 (část 2.1).

ČNB v návaznosti na zátěžové testy hodnotí, zda identifikované překryvy nástrojů představují zásadní narušení využitelnosti kapitálových rezerv k absorpci ztrát či v případě jejich uvolnění k podpoře úvěrování ekonomiky. Výsledky provedených analýz[34] naznačují, že v případě nepříznivého vývoje by většina identifikovaných překryvů neměla vést k faktickému snížení účinnosti makroobezřetnostní politiky.

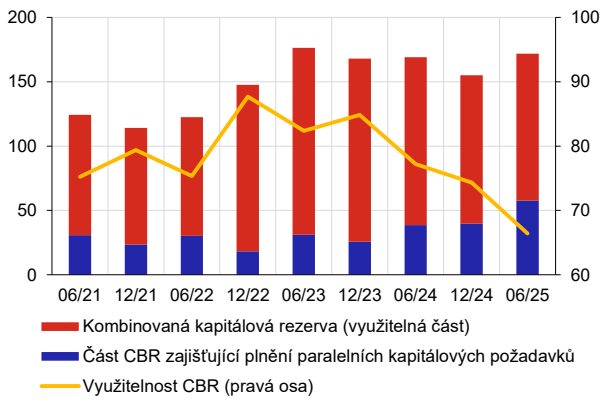
3.1.2 Kapitálové rezervy zaměřené na strukturální systémová rizika

Ze seznamu O-SII byla vyjmuta jedna instituce, sazby O-SIIB se u zbylých institucí nezměnily

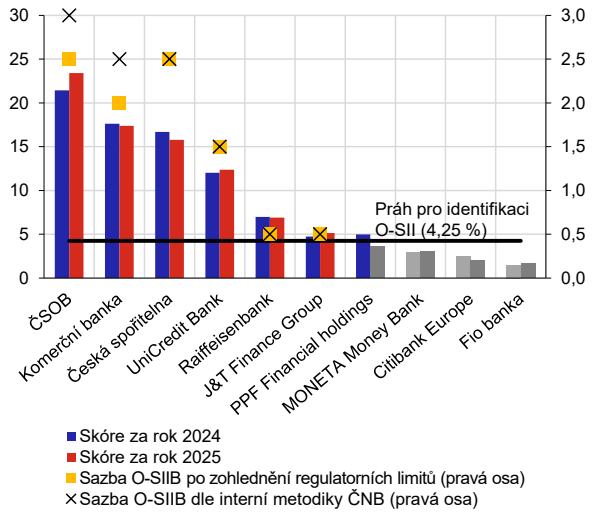
ČNB provedla v září 2025 přezkum systémové významnosti institucí působících v ČR a vyhodnotila nastavení sazby O-SIIB. Za systémově významné označila pro rok 2026 šest institucí (Graf 3.3) s celkovou bilanční sumou představující zhruba tři čtvrtiny aktiv domácího bankovního sektoru. Z důvodu poklesu skóre byla instituce PPF Financial Holdings vyřazena ze seznamu O-SII.

U České spořitelny byla sazba O-SIIB na základě dohledového posouzení ponechána na úrovni 2,5 %. V případě ČSOB a Komerční banky zůstaly sazby nastaveny na nižší úrovni, než by odpovídalo jejich vyhodnocení dle metodiky ČNB, a to z důvodu horní hranice sazby pro dceřiné společnosti stanovené v legislativě EU.

Graf 3.2
Využitelnost kombinované kapitálové rezervy
v mld. Kč; pravá osa: v % CBR



Graf 3.3
Skóre systémové významnosti a sazby O-SIIB
skóre v %; pravá osa: sazba v %; regulatorním limitem se rozumí omezení ve výši 1 p. b. nad výší stanovené sazby O-SIIB nebo G-SIIB mateřské instituce



33 Banky mohou dle stávající legislativy využít kombinovanou kapitálovou rezervu k naplnění požadavku na pákový poměr a za určitých okolností k naplnění MREL, čímž dochází k překryvům těchto požadavků a rezerv (blíže Tematický článek o finanční stabilitě 6/2020 a 2/2022).

34 Zpráva o finanční stabilitě – jaro 2025 (část 4.1) popisuje vývoj překryvů během Nepříznivého scénáře zátěžových testů, kdy část překryvů odeznívá vlivem rostoucích rizikových vah a část z nich se může materializovat a reálně tak omezit využitelnost kapitálových rezerv.

3.1.3 Proticyklická kapitálová rezerva

Bankovní rada ČNB rozhodla o ponechání sazby CCyB na 1,25 %

Ve svém rozhodnutí zohlednila aktuální i očekávaný ekonomický vývoj, kvalitu úvěrových portfolií bank, výsledky kvantitativních metod ke stanovení sazby CCyB a zátěžových testů i nastavení dalších makroobezřetnostních nástrojů. Shodla se, že nová i stávající cyklická systémová rizika dosahují úrovně, kterou dostatečně kryje aktuálně nastavená sazba CCyB. Zároveň konstatovala, že pozorovaná zvýšená cyklická rizika i nadále pochází převážně ze segmentu domácností a z trhu obytných nemovitostí, přičemž projekce nepředpokládá na výhledu jejich další významné zesilování.

Výhledy jsou však zatíženy řadou nejistot a v případě pokračování posunu ekonomiky v růstové fázi finančního cyklu je ČNB připravena sazbu proticyklické kapitálové rezervy zvýšit. Naopak při značném zhoršení ekonomické situace a vzniku významných neočekávaných cyklických úvěrových ztrát v domácím bankovním sektoru je ČNB připravena sazbu výrazněji snížit, případně tuto rezervu zcela uvolnit s cílem podpořit plynulé úvěrování reálné ekonomiky.

Ekonomika ČR se posunula dále v růstové fázi finančního cyklu

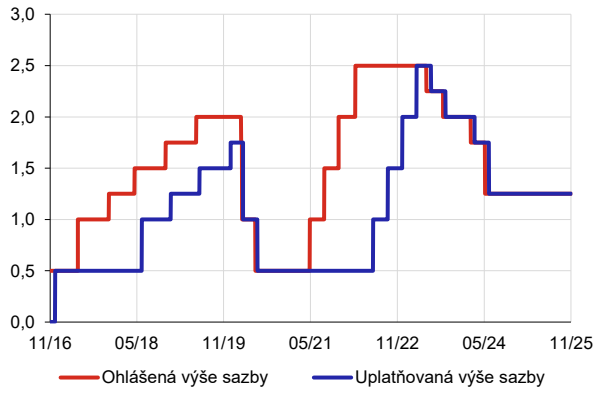
Nová cyklická rizika vyjádřená indikátorem finančního cyklu (IFC) se ve druhém a třetím čtvrtletí 2025 dále zvýšila. Předběžná hodnota IFC v září 2025 dosáhla 0,13 (Graf 3.5). Poblíž této hodnoty by měla při naplnění prognózy a souvisejících projekcí setrvat i na ročním horizontu. Dle orientačního převodu hodnot IFC na sazbu CCyB by tato nová rizika měla krýt sazba ve výši 0,75 % (Tab. 3.1 CB), tj. o 0,25 p. b. více oproti předchozímu vyhodnocení (Graf 3.6).

Hlavní podíl na růstu IFC měl objem čistých nově sjednaných úvěrů domácnostem (Graf 3.1 CB a Graf 1.17), který v poměru k hrubému disponibilnímu důchodu již převýšil dlouhodobý průměr (Graf 1.20). Další významný vliv mělo čerpání úvěrů nefinančními podniky, jež se vyvíjelo dynamičtěji, než předpokládala letní projekce (Graf 3.2 CB). K růstu IFC přispěl i vývoj na trhu obytných nemovitostí (část 1) a růst míry zadluženosti z bankovních úvěrů. U domácností dosáhla tato míra necelých 50 % hrubého disponibilního důchodu, u nefinančních podniků překročila 74 % hrubého provozního přebytku (Graf 3.7).

Graf 3.4

Ohlášená a uplatňovaná výše sazby CCyB v ČR

v % celkového objemu rizikové expozice



Graf 3.5

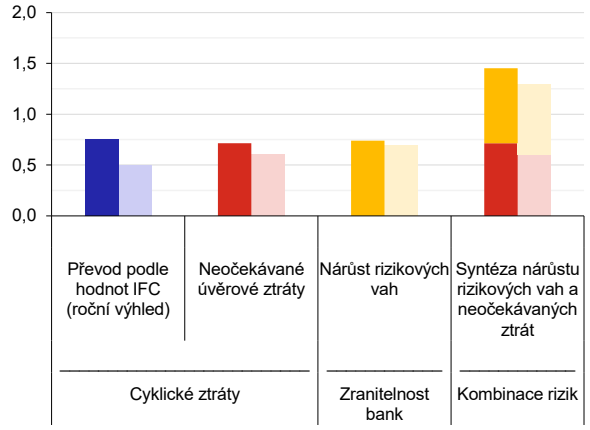
Indikátor finančního cyklu

0 minimum, 1 maximum; projekce vychází z podzimní prognózy ČNB (ZoMP – podzim 2025); zdroj: ČNB, ČSÚ

Graf 3.6

Sazba CCyB pokrývající sledované projevy finančního cyklu

v % celkového objemu rizikové expozice; světlé sloupce značí údaje z minulého vyhodnocení (září 2025)



Na ročním výhledu by měl IFC již dosáhnout vrcholu a ve druhé polovině roku 2026 postupně klesat. Projekce vycházející z podzimní prognózy ČNB očekává zpomalování růstu nově přijímaných cyklických rizik zejména z důvodu dalšího nezrychlování úvěrové dynamiky sektoru domácností i nefinančních podniků v prostředí spíše zlepšujících se ekonomických podmínek (část 1).

Materializace úvěrových rizik zůstala nízká

Dvanáctiměsíční míra selhání úvěrů poskytnutých nefinančním podnikům a domácnostem na spotřebu se v polovině roku 2025 dále snížila a přiblížila se historickým minimům z roku 2022 (Graf 1.22). U úvěrů domácnostem na bydlení mírně vzrostla, avšak zůstala hluboko pod svým dlouhodobým průměrem. Kvalita úvěrových portfolií napomáhá zachovat relativně vysokou odolnost bankovního sektoru i vůči nepříznivému vývoji uvažovanému v makrozátěžovém testu (část 2.3).

Kapitálový požadavek potřebný k pokrytí neočekávaných ztrát a cyklického růstu rizikových vah vzrostl

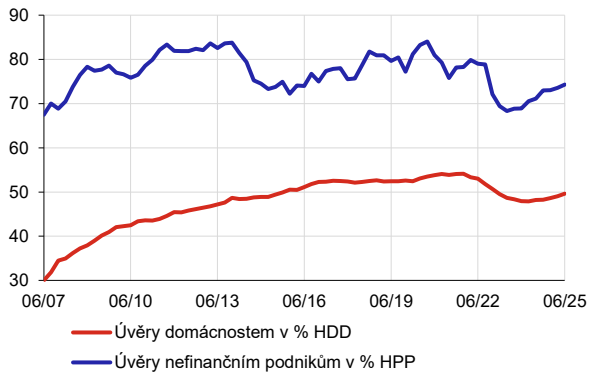
Odhadovaný objem neočekávaných cyklických úvěrových ztrát vyplývajících z materializace systémových cyklických rizik dosáhl 22,1 mld. Kč, což představuje nárůst o 3,4 mld. Kč oproti předchozímu vyhodnocení. Sazba CCyB určená k pokrytí těchto ztrát vzrostla na 0,71 % (Graf 3.6). Nárůst složky neočekávaných cyklických ztrát o 0,11 p. b. byl způsoben primárně růstem odhadovaných krajních ztrát a současně poklesem opravných položek v bankovním sektoru ve druhém čtvrtletí 2025.

Potřeba kapitálu na pokrytí potenciálního zvýšení rizikových vah při výrazně nepříznivém vývoji dosáhla v důsledku nárůstu projektované pravděpodobnosti selhání i ztrát ze selhání 22,9 mld. Kč, což odpovídá sazbě CCyB ve výši 0,74 % (Graf 3.6). Oproti předchozímu vyhodnocení jde o nárůst o 0,05 p. b. způsobený převážně vyšší projektovanou pravděpodobností selhání.

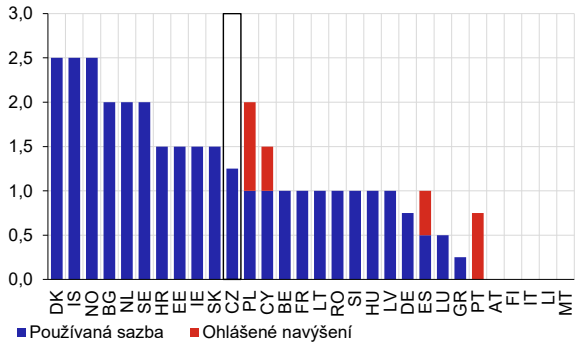
V evropském srovnání se sazba nachází ve středu rozdělení

Sazba CCyB pro expozice umístěné v ČR se aktuálně nijak významně neodchyluje od nastavení v jiných zemích EHP se sazbou nejčastěji v rozmezí 1–1,5 % (Graf 3.8). Řada zemí v posledních letech sazbu zvýšila v reakci na zavedení pozitivně neutrální sazby CCyB, některé země v procesu zvyšování i nadále pokračují (červené sloupce). Pět zemí EHP sazbu nastavenou nemá.

Graf 3.7
Poměr stavu bankovních úvěrů a nominálních příjmů
v %



Graf 3.8
Sazba CCyB ve vybraných evropských zemích
v % celkové rizikové expozice; hodnoty k 31. 10. 2025; zdroj: ESRB



3.2 ÚVĚROVÉ NÁSTROJE A RIZIKA SPOJENÁ S TRHY ÚVĚRŮ ZAJIŠTĚNÝCH NEMOVITOSTÍ

3.2.1 Hypoteční úvěry[35] a úvěrové ukazatele

Bankovní rada rozhodla o ponechání stávajícího nastavení horních hranic úvěrových ukazatelů a úpravě vybraných ustanovení v Doporučení[36]

Bankovní rada rozhodla o zachování horní hranice úvěrového ukazatele LTV na úrovni 80 % (resp. 90 % pro žadatele mladší 36 let, kteří financují pořízení vlastního bydlení).[37] Současně ponechala v platnosti doporučení, aby žádný hypoteční úvěr nepřekročil hodnotu LTV ve výši 100 % a úvěry s LTV převyšujícím 80 % byly poskytovateli posuzovány s vysokou mírou obezřetnosti.

Bankovní rada zároveň apeluje na poskytovatele, aby neobcházeli nastavení horní hranice ukazatele LTV prostřednictvím dodatečného úvěrování akontace žadatele o hypoteční úvěr. V této souvislosti rozšířila Doporučení, aby poskytovatelé obezřetně posuzovali i úvěry sjednané jinými institucemi a zamezili využití nezajištěných úvěrů k financování akontace žadatele o hypoteční úvěr.

Horní hranice ukazatelů DTI a DSTI zůstaly i nadále deaktivovány. Bankovní rada nepředpokládá, že by se v krátkodobém horizontu výrazně zvýšila úroveň systémových rizik z hypotečního trhu nad rámec rizik již omezovaných nastavením ukazatele LTV a doprovodnými doporučeními. ČNB nadále upozorňuje poskytovatele, aby postupovali vysoce obezřetně zejména u žádostí o úvěry, u nichž hodnota ukazatele DSTI přesahuje 40 % a DTI osminásobek čistého ročního příjmu žadatele. ČNB průběžně sleduje charakteristiky úvěrů sjednaných nad těmito hranicemi a hodnotí jejich dopad na systémová rizika[38]. V případě, že poskytovatelé budou výrazněji rozvolňovat úvěrové standardy, což by mohlo vést k vyššímu nárůstu nově sjednaných hypotečních úvěrů s rizikovějšími charakteristikami, je bankovní rada připravena opětovně aktivovat horní hranice úvěrového ukazatele DTI a/nebo DSTI.

Bankovní rada doporučuje poskytovatelům řídit se novým ustanovením nejpozději od 1. dubna 2026. Zdůrazňuje přitom, že účelem odložení účinku je dostatečný časový prostor pro úpravu interních metodik a postupů. Současně apeluje na poskytovatele, aby sladění svých úvěrových standardů neodkládali a nepřistupovali k jejich dočasnému rozvolnění v prvním čtvrtletí 2026 za účelem sjednání zvýšeného objemu úvěrů nesplňujících doporučená kritéria.

Tab. 3.2

Přehled makroobezřetnostních nástrojů aktuálně využívaných k omezení systémových rizik plynoucích z hypotečního trhu

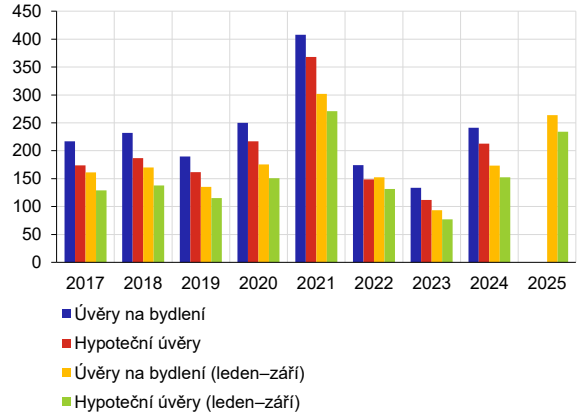
k listopadu 2025

Nástroj	Nastavení
Zákonná horní hranice	LTV 80 % (resp. 90 %) s 5% objemovou výjimkou
Hranice vyžadující obezřetnost dle Doporučení	DTI nad 8násobek DSTI nad 40 % LTV nad 80 %
Horní hranice dle Doporučení	LTV 100 %
Nová ustanovení v Doporučení	Poskytovatelé nezajištěných úvěrů mají posuzovat žádosti s ohledem na možné obcházení horní hranice LTV. Neposkytovat úvěry za účelem pořízení investiční či třetí a další obytné nemovitosti nad hranicemi LTV 70 % a DTI 7.
Další vybraná ustanovení z Doporučení	Ověřit schopnost spotřebitele splácet úvěr při zhoršených podmínkách (zátěžový test). Neposkytovat úvěry s nestandardním průběhem splácení. Doba splatnosti úvěru na bydlení by neměla přesahovat horizont ekonomické aktivity spotřebitele.

Graf 3.9

Čisté nově sjednané bankovní úvěry na bydlení

v mld. Kč; údaje zahrnují i navýšení stávajících úvěrů; hypoteční úvěr spadá do kategorie úvěrů na bydlení



35 V této části textu je hypoteční úvěr definován jako spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí.

36 Ve smyslu Úředního sdělení ČNB ve věci doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním úvěrů na bydlení.

37 Opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů č. I/2021.

38 Blíže k vyhodnocení viz Přístup ČNB k nastavování horní hranice úvěrových ukazatelů.

Oživení hypotečního trhu probíhalo v podmínkách zhoršující se dostupnosti vlastnického bydlení

Za první tři čtvrtletí roku 2025 dosáhl objem čistých nově sjednaných hypotečních úvěrů 234,2 mld. Kč (Graf 3.9). Z hlediska jejich počtu se hypoteční trh nadále pohyboval okolo svého dlouhodobého průměru, který činí přibližně 6,3 tis. úvěrů měsíčně (Graf 3.10). Převody bytů a rodinných domů financovaných hypotečními úvěry se na celkovém počtu transakcí s obytnými nemovitostmi podílely zhruba polovinou (Graf 3.11).

Ačkoli se celkový počet nových hypotečních úvěrů vrátil k dlouhodobému průměru, jejich podíl poskytnutý na výstavbu zaostával za předpandemickými úrovněmi (Graf 3.3 CB). Nadále proto převažovaly úvěry na pořízení již existujících nemovitostí, což podporovalo růst jejich cen (Graf 1.10) a dále přispělo ke zhoršení dostupnosti vlastnického bydlení (zejména ve větších městech). Počet čistých ročních příjmů potřebných na pořízení nemovitosti financované hypotečním úvěrem se vlivem růstu cen nemovitostní dále zvýšil (Graf 3.4 CB a část 1), a to i přes rostoucí příjmy domácností (Tab. 3.2 CB, Tab. 3.3 CB).

V posledních letech přispívaly k dílčímu systémovému riziku úvěry na pořízení investiční či rekreační nemovitosti. Ty posilovaly poptávku po hypotečních úvěrech (Graf 3.12) a zároveň zvyšovaly tlak na růst cen nemovitostí. U dlužníků s investičními úvěry je přitom pravděpodobnější cyklické chování a jejich vysoký podíl na nákupech nemovitostí by mohl v nepříznivém období prohlubovat propad nemovitostního trhu. V reakci na tento vývoj a s cílem předejít zvýšené volatilitě zejména nemovitostního trhu s potenciálem oslabit finanční stabilitu v budoucnu doporučila ČNB poskytovatelům uplatňovat u tohoto typu úvěrů přísnější horní hranice úvěrových ukazatelů.

Růst podílu úvěrů s vyššími hodnotami DSTI a DTI pokračoval

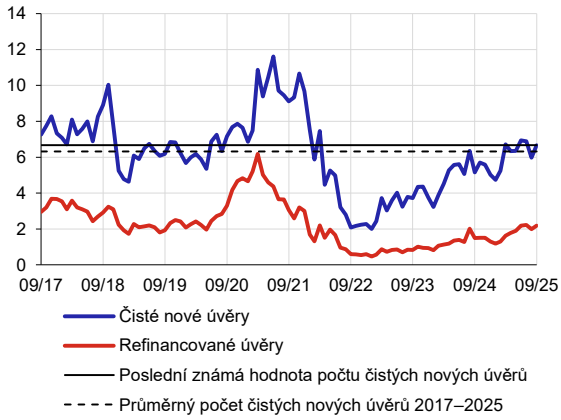
Průměrná výše nově sjednaných hypotečních úvěrů ve třetím čtvrtletí 2025 meziročně vzrostla o 13 % na 4,2 mil. Kč (Tab. 3.2 CB), medián činil 3,5 mil. Kč (Tab. 3.3 CB). K tomu nadále přispívala zvýšená dynamika cen nemovitostí. Současně pokračoval pokles úrokových sazeb hypotečních úvěrů na průměrnou hodnotu 4,6 %, přičemž 83 % všech nových smluv bylo sjednáno s tříletou fixací. Vyšší průměrná výše úvěrů převážila efekt nižších sazeb, takže průměrná měsíční splátka vzrostla na 23,1 tis. Kč.

Uvedený vývoj se promítl do podílu nově sjednaných hypotečních úvěrů s DSTI nad 40 %, který ve třetím čtvrtletí dosáhl 58,3 % (nejvýše od roku 2018, Graf 3.13). Značnou část z nich tvořily úvěry s DSTI nad 50 % (22,8 % z celkového objemu), kterých bylo v tomto čtvrtletí sjednáno 3,1 tis. ks o celkovém objemu 18,8 mld. Kč. Žadatelé s DSTI nad 50 % dosahovali průměrného příjmu

Graf 3.10

Počet nově sjednaných a refinancovaných hypotečních úvěrů

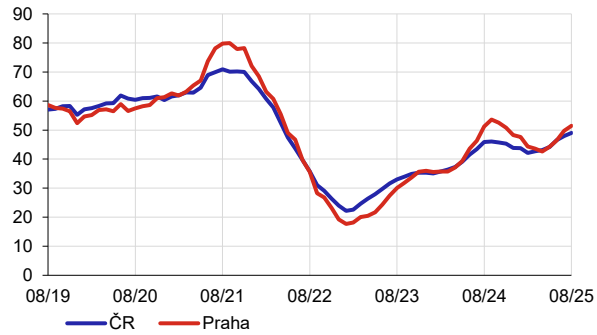
měsíčně v tis. ks; refixované úvěry nejsou v grafu zohledněny



Graf 3.11

Podíl převodů bytů a rodinných domů financovaných hypotečním úvěrem

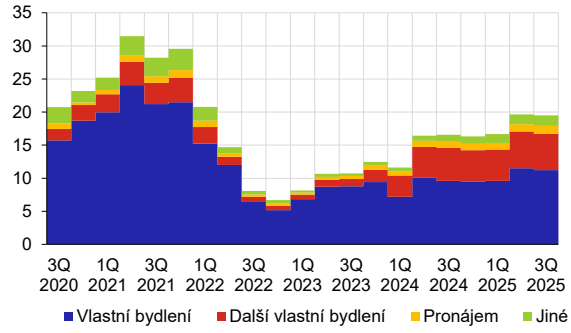
v % z celkového počtu; půlroční klouzavé průměry; ukazatel je vypočten jako podíl počtu čistých nových úvěrů za účelem pořízení nemovitosti ze Šetření k počtu transakcí evidovaných u ČÚZK; zdroj: ČNB, ČÚZK



Graf 3.12

Čisté nově sjednané hypoteční úvěry podle určení

v tis. ks



110 tis. Kč a průměrného LTV na úrovni 67,4 %. Zároveň 83 % z nich mělo k hypotečnímu úvěru další dluhové závazky.

Téměř 45 % objemu úvěrů s DSTI nad 50 % směřovalo na pronájem či na další vlastní bydlení (s průměrným LTV ve výši 68,3 %), zatímco u úvěrů s DSTI do 50 % tento podíl činil 10,6 %. Úvěry s DSTI nad 60 % se nadále sjednávaly jen ve výjimečných případech (Graf 3.6 CB) o celkovém objemu 2,9 mld. Kč.

Podíl sjednaného objemu úvěrů s DTI převyšujícím osminásobek čistých ročních příjmů překročil hranici 17 %. Navrátil se tak na úroveň roku 2019, avšak setrval nadále znatelně pod nejvyšší úrovní z roku 2021 (33 %, Graf 3.14). K nárůstu přispěl jak vyšší objem úvěrů s DTI v rozmezí 8–9, kterých bylo ve třetím čtvrtletí sjednáno 1,5 tisíce o celkovém objemu 9 mld. Kč, tak i pokračující růst objemu úvěrů s DTI nad 9, jejichž počet dosáhl 738 a objem činil 5,3 mld. Kč. Úvěry sjednané s ukazatelem DTI převyšujícím devítinásobek čistých ročních příjmů byly v naprosté většině případů rovněž spojeny s vyšším ukazatelem DSTI.[39] Zároveň více než polovinu sjednaného objemu úvěrů s DTI nad 9 tvořily úvěry s určením na pronájem či další vlastní bydlení.

K mírnému zvýšení došlo rovněž u podílu nově sjednaného objemu hypotečních úvěrů s LTV nad 80 %, který ve třetím čtvrtletí 2025 dosáhl 18,8 % (Graf 3.15). Více než dvě třetiny objemu těchto úvěrů byly sjednány s LTV na úrovni 90 % a s žadateli mladšími 36 let. Úvěry s LTV nad 90 % se nadále sjednávaly pouze ojediněle a v souladu s doporučením ČNB nebyl sjednán žádný úvěr s LTV přesahujícím 100 % (Graf 3.9 CB).

Zákonem stanovená 5% objemová výjimka umožňující překročení horní hranice LTV zůstala ve třetím čtvrtletí 2025 z větší části nevyužita. Podíl sjednaného objemu úvěrů v objemové výjimce se oproti předchozímu čtvrtletí snížil a dosáhl 1,5 % (Graf 3.8 CB). Celkem bylo v objemové výjimce sjednáno 309 hypotečních úvěrů o objemu 1,6 mld. Kč.

Výjimka se týkala především žadatelů ve věku 36 a více let s průměrným čistým měsíčním příjmem ve výši 97,7 tis. Kč a průměrným DTI a DSTI na úrovni 5,8násobku ročního příjmu, respektive 39,5 %. Více než čtvrtinu objemu úvěrů sjednaných ve výjimce tvořily úvěry s určením na pronájem či další vlastní bydlení.

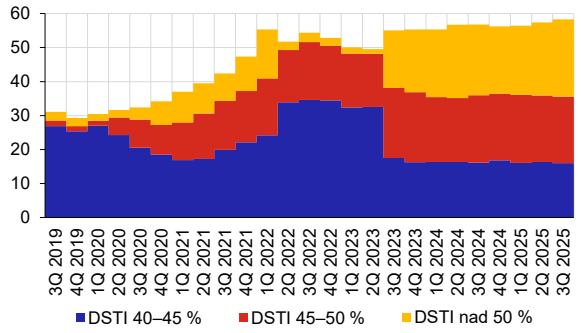
Systémová rizika setrvávají na stabilní úrovni

ČNB dlouhodobě doporučuje poskytovatelům hypotečních úvěrů věnovat vyšší pozornost úvěrům s DSTI nad 40 %, DTI nad 8 a LTV nad 80 % a dlužníky s těmito úvěrovými charakteristikami pravidelně zátěžově testovat. Zvláštní pozornost by pak měla být směřována na úvěry, které překračují více uvedených hranic úvěrových ukazatelů najednou.

Graf 3.13

Čisté nově sjednané hypoteční úvěry s DSTI nad 40 %

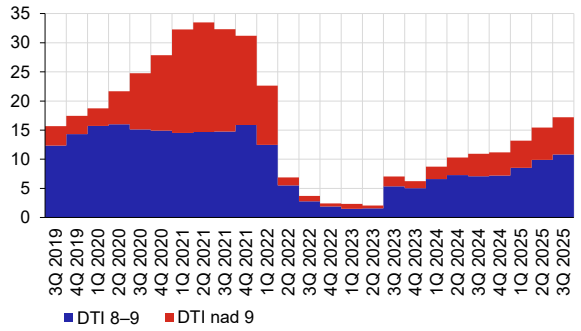
podíl úvěrů na nově sjednaném objemu v daném čtvrtletí v %



Graf 3.14

Čisté nově sjednané hypoteční úvěry s DTI nad 8

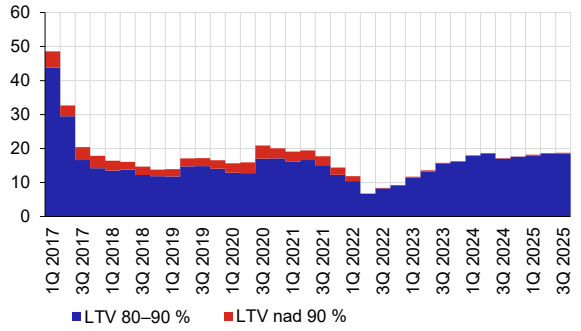
podíl úvěrů na nově sjednaném objemu v daném čtvrtletí v %



Graf 3.15

Čisté nově sjednané hypoteční úvěry s LTV nad 80 %

podíl úvěrů na nově sjednaném objemu v daném čtvrtletí v %; graf poskytuje informaci o aktuálním vývoji přijímaných rizik z pohledu ukazatele LTV, nikoli o formálním (ne)plnění závazných pravidel



39 95 % úvěrů s DTI nad 9 sjednaných ve třetím čtvrtletí roku 2025 spadalo rovněž do kategorie úvěrů s DSTI nad 50 %.

Oživení hypotečního trhu doprovázené poklesem úrokových sazeb a růstem průměrné výše sjednávaných úvěrů (Tab. 3.2 CB) se promítlo především do nárůstu objemu úvěrů s ukazateli DSTI nad 40 % a DTI nad 8, respektive DSTI nad 50 % a DTI nad 9 (Graf 3.16). Tyto úvěry tvořily ve třetím čtvrtletí roku 2025 přibližně 17,2 %, resp. 6,2 % z celkového objemu nově sjednaných hypotečních úvěrů, tj. 14,2 mld. Kč (2,2 tis. ks) a 5,1 mld. Kč (0,7 tis. ks). Podobný vývoj nastal i u podílu úvěrů s DSTI nad 40 % a LTV nad 80 %, resp. s DSTI nad 50 % a LTV nad 80 %, který vzrostl na 10,5 % (1,6 tis. ks o objemu 8,7 mld. Kč), resp. 3,3 % (0,4 tis. ks o objemu 2,7 mld. Kč) čtvrtletní produkce. Významnou část (48,4 %, resp. 27 %) sjednaného objemu úvěrů s DSTI nad 50 % a DTI nad 9 či LTV nad 80 % přitom tvořily úvěry s určením na pronájem či další vlastní bydlení.

Hodnoty indikátoru obezřetné dosažitelnosti bydlení navzdory mírnému zhoršení (Graf 3.17)[40] nadále nenaznačují plošné rozvolnění úvěrových standardů, neboť medián indikátoru zůstal i ve třetím čtvrtletí 2025 v záporném pásmu. Tento vývoj odráží skutečnost, že hypoteční úvěry v okolí mediánu byly sjednávány s dostatečnou úrovní zajištění. Jejich průměrná hodnota ukazatele LTV činila 66,7 % a průměrné DSTI dosahovalo 37,1 %. I vzhledem k rostoucí poptávce po úvěrech s určením na pronájem či další vlastní bydlení mírně narostla rizikovější část sjednaných hypotečních úvěrů (90. percentil indikátoru), kde průměrné hodnoty ukazatelů dosahovaly DSTI 54,1 % a DTI 7,4 při průměrném zajištění s LTV na úrovni 76,1 %.

V souhrnu uvedené hodnoty naznačují, že vyšší úrovně ukazatelů DSTI či DTI jsou často spojené s vyšším příjmem žadatelů a/nebo nižším LTV. Poskytovatelé tak nadále neuvolňují plošně úvěrové standardy, jelikož úvěry s rizikovějšími hodnotami příjmových ukazatelů jsou nadále podmíněné příjmem nebo bohatstvím žadatele.

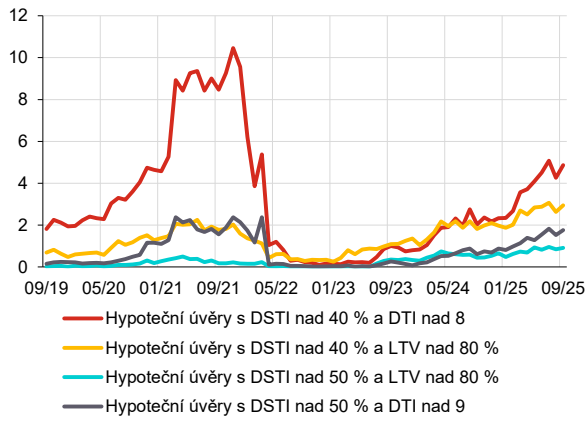
Makrofinanční indikátory nesignalizují vznik nových systémových rizik

Na přetrvávající potenciál pro vznik dílčích systémových rizik poukazují složené indikátory vnímání rizik (Graf 3.18), které zachycují napětí[41] na trhu bydlení prostřednictvím vybraných makrofinančních ukazatelů (Grafy 3.11a–h CB). Současná rizika vycházejí především ze strukturální nerovnováhy na trhu bydlení v ČR, prohlubované rostoucí investiční poptávkou, a projevují se vychýlením poměrových ukazatelů cen bytů a příjmů, resp. nájmů (Grafy 3.11e–f CB) a poměru výše úvěru a příjmu (Graf 3.11g CB) od jejich dlouhodobých průměrů. Tato rizika ČNB dlouhodobě sleduje a jsou zohledněna rovněž nastavenou horní hranicí ukazatele LTV.

Graf 3.16

Čisté nově sjednané hypoteční úvěry s rizikovými charakteristikami

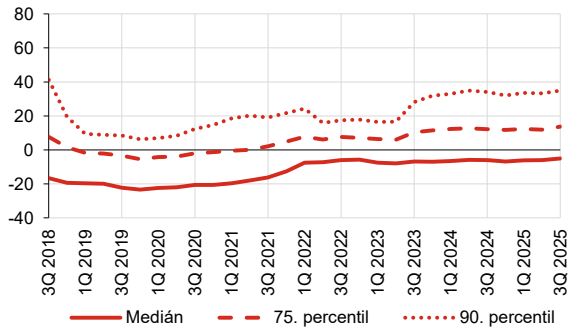
měsíčně v mld. Kč



Graf 3.17

Indikátor obezřetné dosažitelnosti bydlení pro bezpečnou úroveň DSTI ve výši 40 %

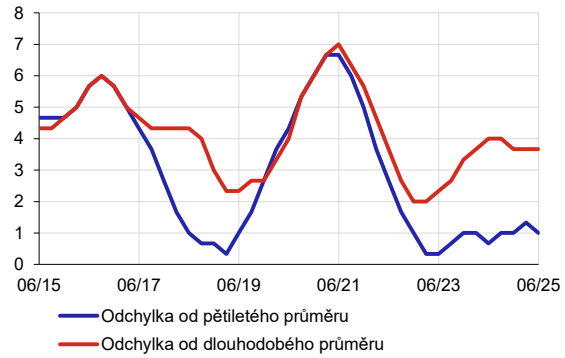
v %



Graf 3.18

Složené indikátory vnímání rizik

0 minimum, 8 maximum; počet indikátorů (Graf 3.11 CB) odchýlených od svých průměrů; složené indikátory jsou vyhlazeny 9měsíčním klouzavým průměrem



40 Indikátor měří odchylku ceny skutečně pořízené nemovitosti od hodnoty, která odpovídá součtu vynaložených vlastních zdrojů a výši bezpečně splatitelného úvěru konkrétního spotřebitele, přičemž za bezpečně splatitelný úvěr se považuje úvěr s DSTI ve výši 40 %. Kladné hodnoty indikátoru obezřetné dosažitelnosti bydlení obecně ukazují, zda domácnosti ve sledovaném období sjednávaly hypoteční úvěry s účelem na pořízení nemovitosti ve výši přesahující udržitelnou úroveň ve vztahu k jejich příjmům, čímž se potenciálně vystavily zvýšenému riziku selhání.

41 Vyšší hodnota složených indikátorů značí zvýšené tržní napětí.

Na horizontu podzimní projekce ČNB se do vývoje složených indikátorů promítne nejen zmíněný vývoj poměrových ukazatelů, ale také očekávané zrychlení tempa růstu objemu stavů spotřebitelských úvěrů (Graf 3.11a CB). Současně však dle prognózy povede omezený prostor pro další pokles hypotečních sazeb v příštím roce ke zpomalení dynamiky čistých nových hypotečních úvěrů a cen obytných nemovitostí (část 1 a Grafy 3.11 b–c CB).

3.2.2 Rizika spojená s trhy úvěrů zajištěných komerčními nemovitostmi

Objem nově poskytnutých úvěrů zajištěných komerčními nemovitostmi stagnoval

Domácí bankovní sektor poskytl v první polovině roku 2025 úvěry sektoru komerčních nemovitostí (CRE) ve výši 37 mld. Kč.[42] Většina z nich sloužila k financování výstavby obytných nemovitostí (Graf 3.19). Celkový objem nových úvěrů odpovídá průměru posledních 10 let, při zohlednění cen jednotlivých typů komerčních nemovitostí a rostoucího stavu úvěrů zajištěných CRE (Graf 3.20) jsou však aktuální objemy poměrně nízké. To odráží postupný pokles úvěrů financujících investice do existujících komerčních nemovitostí. Dominantní roli v této oblasti v současnosti mají domácí nemovitostní fondy, které financují své investice z velké části z prostředků účastníků, nikoliv prostřednictvím bankovních úvěrů. Jejich podíl na transakcích uskutečněných na prémiovém trhu aktuálně dosahuje zhruba dvou třetin.

Rostoucí role investičních fondů jako držitelů komerčních nemovitostí může za určitých okolností vést k nárůstu rizik pro tento sektor. V domácích podmínkách je však relevance scénáře nepříznivého šoku vedoucího k likvidním problémům fondů, nuceným prodejům a citelným propadům cen zatím omezená, a to vzhledem k obezřetnému chování domácích fondů (část 2.2) i omezené velikosti domácího segmentu CRE v jejich portfoliu.

Banky zůstávají při poskytování úvěrů zajištěných CRE obezřetné

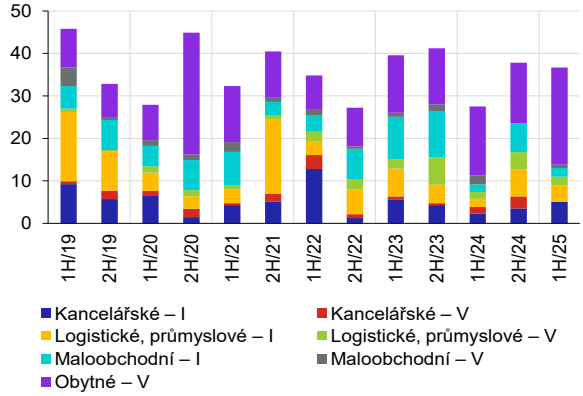
Většina bankovních úvěrů zajištěných CRE slouží zároveň k jejich financování (v polovině roku 2025 cca 83 %). Úvěrová rizika s nimi spojená zůstávají vzhledem k obezřetnému přístupu bank poměrně nízká. To dokládají hodnoty ukazatelů LTV či DSCR (Graf 3.21 a Graf 3.22). V meziročním srovnání bylo možné ke konci roku 2024 u obou ukazatelů pozorovat další dílčí zlepšení směrem k méně rizikovým hodnotám.

Banky pokračovaly v obezřetném přístupu také v první polovině roku 2025. Poskytování nových úvěrů s hodnotou LTV nad 80 % bylo zcela ojedinělé a nízký podíl měly i úvěry s LTV v rozmezí 70–80 % (Graf 3.23). V dlouhodobějším srovnání si pak zachovávaly u parametru LTV

Graf 3.19

Objem nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí

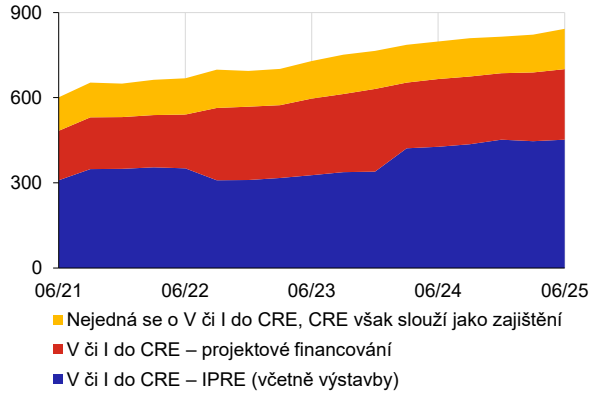
v mld. Kč; písmeno I značí investice do již existujících nemovitostí, písmeno V označuje výstavbu



Graf 3.20

Stav úvěrů zajištěných komerčními nemovitostmi poskytnutých bankami nefinančním podnikům

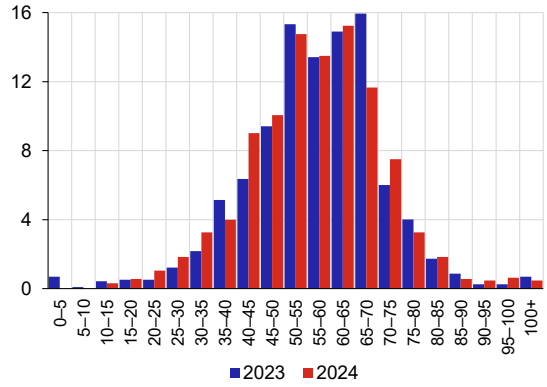
v mld. Kč; písmeno I značí investice do již existujících nemovitostí, písmeno V označuje výstavbu; CRE je komerční nemovitost



Graf 3.21

Rozdělení LTV u stavu úvěrů určených k financování komerčních nemovitostí

v % z počtu úvěrů ke konci uvedených roků; osa x: LTV v %; intervaly zleva uzavřeny, zprava otevřeny



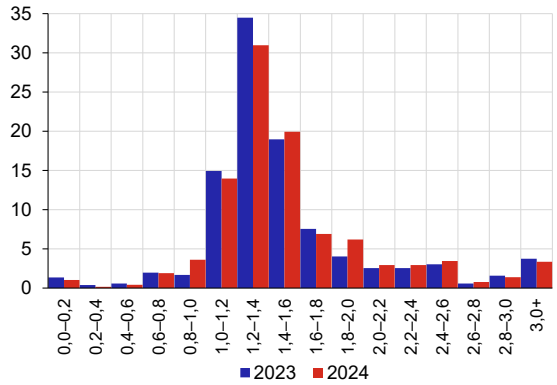
42 Výsledky jsou založeny na pravidelném pololetním Šetření úvěrů zajištěných komerčními nemovitostmi, kterého se zpravidla účastní sedm bank pokrývajících přibližně 70 % daného trhu. Šetření je prováděno od roku 2015.

zhruba stejnou míru obezřetnosti (Graf 3.12 CB). Rovněž z pohledu ukazatele DSCR postupovaly vcelku obezřetně (Graf 3.13 CB), obdobně jako v případě rizikovějších úvěrů s vysokou hodnotou LTV a nízkým DSCR (Graf 3.24)

Graf 3.22

Rozdělení DSCR u stavu úvěrů určených k financování komerčních nemovitostí

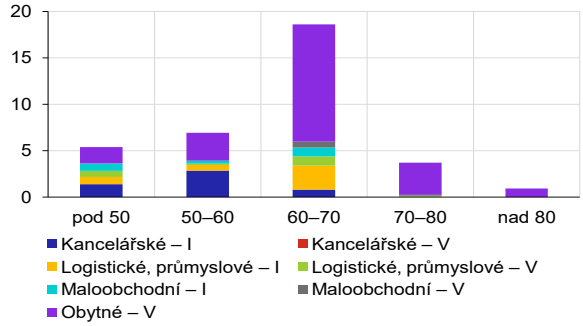
v % z počtu úvěrů ke konci uvedených roků; intervaly zleva uzavřeny, zprava otevřeny



Graf 3.23

Rozdělení nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí podle LTV v prvním pololetí 2025

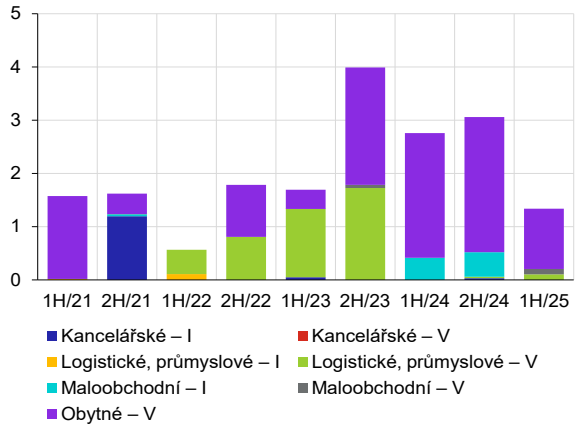
v mld. Kč; osa x: LTV v %; písmeno I značí investice do již existujících nemovitostí, písmeno V označuje výstavbu; interval je uzavřen zprava



Graf 3.24

Objem nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí s LTV nad 70 % a DSCR pod 1,2

v mld. Kč; písmeno I značí investice do již existujících nemovitostí, písmeno V označuje výstavbu

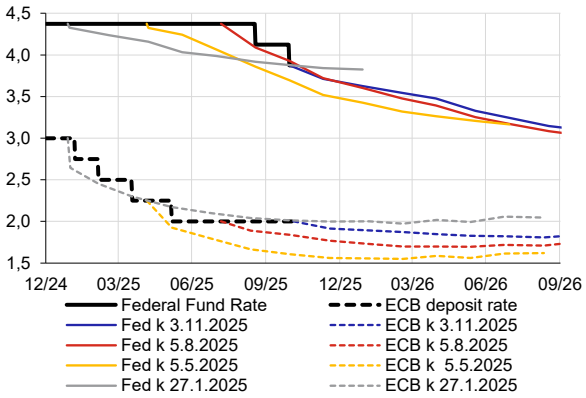


CHARTBOOK

Část 1

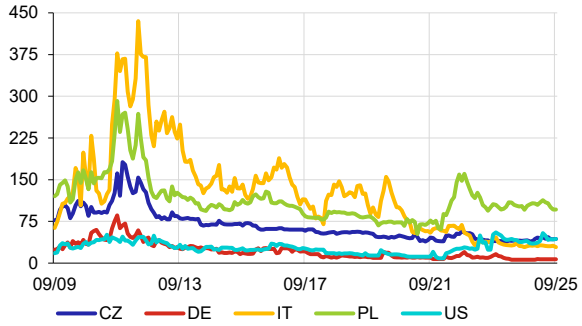
Graf 1.1 CB
Očekávaná a skutečná trajektorie měnověpolitických sazeb Fedu a ECB

v %; zdroj: LSEG



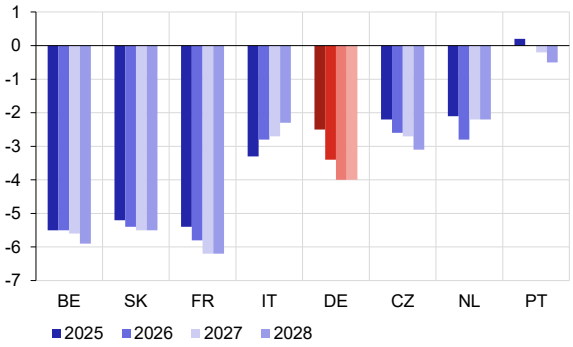
Graf 1.2 CB
Swapy úvěrového selhání (CDS) vybraných zemí

v bazických bodech; 10letá splatnost; zdroj LSEG



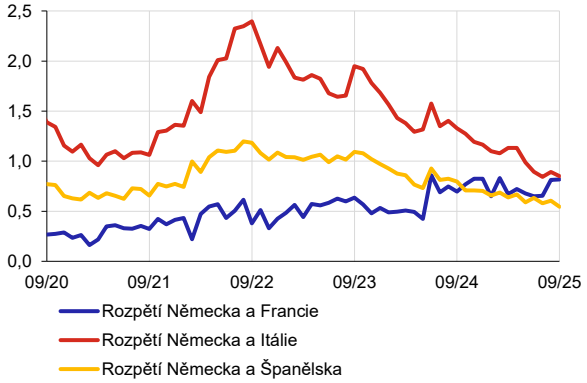
Graf 1.3 CB
Projektované saldo veřejných rozpočtů ve vybraných zemích

v % HDP; zdroj: MMF Fiscal Monitor, říjen 2025



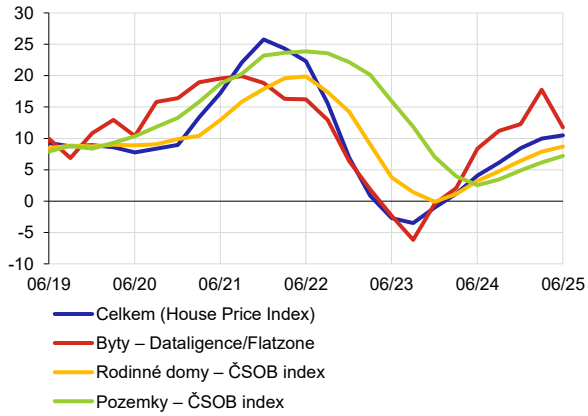
Graf 1.4 CB
Rozdíl ve výnosu dluhopisů největších zemí eurozóny

v procentních bodech; 10letý výnos; zdroj: LSEG



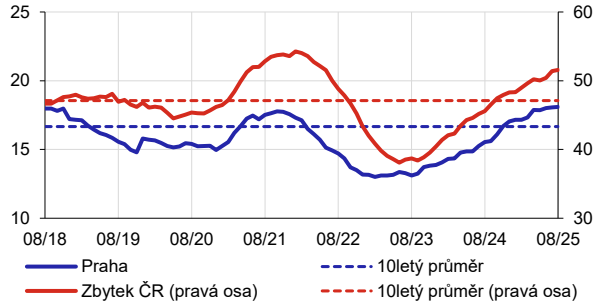
Graf 1.5 CB
Realizované ceny nemovitostí dle typu

meziroční růst v %; zdroj: ČSÚ, Dataligence / Flat Zone, ČSOB



Graf 1.6 CB
Převody bytových jednotek

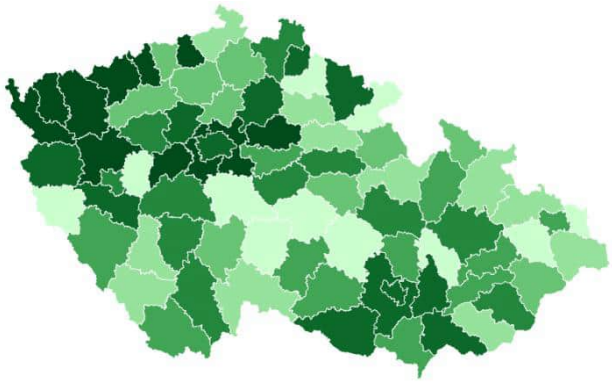
v tisících transakcí; roční klouzavé součty; zdroj: ČÚZK



Graf 1.7 CB

Roční míra prodejů existujících bytových jednotek dle okresů

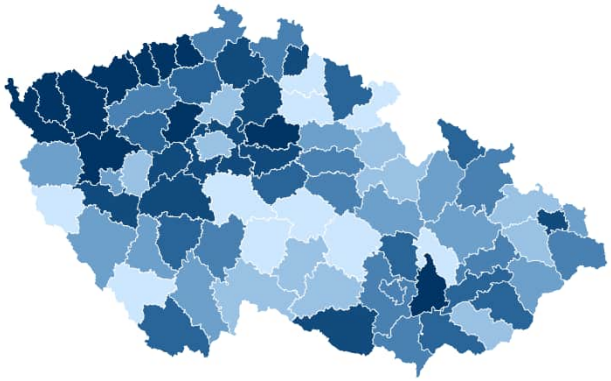
v % ze stavu bytových jednotek v roce 2021; období Q1 2020 – Q3 2025; rozsah hodnot: 1,04 % (světlejší) – 4,75 % (tmavší); zdroj: ČÚZK, ČSÚ



Graf 1.8 CB

Vícečetné převody bytových jednotek dle okresů

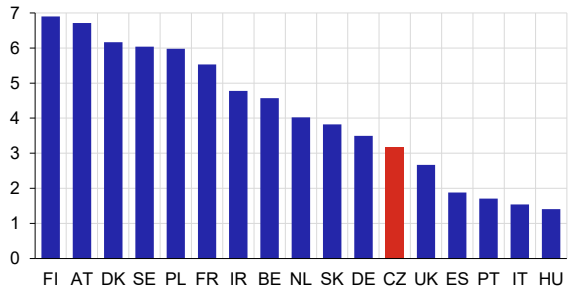
v % ze stavu bytových jednotek v roce 2021; období Q1 2020 – Q3 2025; rozsah hodnot: 0,14 % (světlejší) – 1,52 % (tmavší); zdroj: ČÚZK, ČSÚ



Graf 1.9 CB

Nově dokončené byty v letech 2019–2023

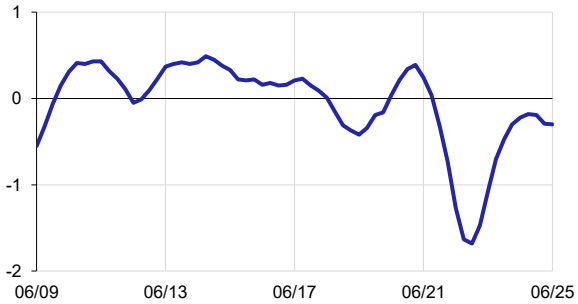
počet bytů na 1 000 obyvatel; jedná se o průměr dokončených bytů v bytových i rodinných domech v daném období; zdroj: Eurostat, EFBS



Graf 1.10 CB

Riziková prémie u výnosů z komerčních nemovitostí

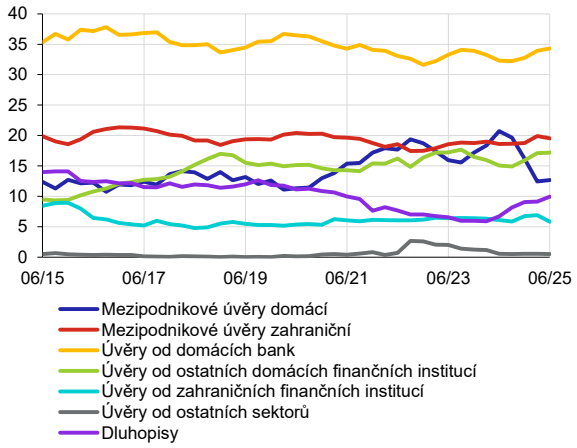
v procentních bodech; záporné hodnoty indikují nadhodnocení, kladné podhodnocení komerčních nemovitostí



Graf 1.11 CB

Podíl hlavních složek na zadluženosti nefinančních podniků

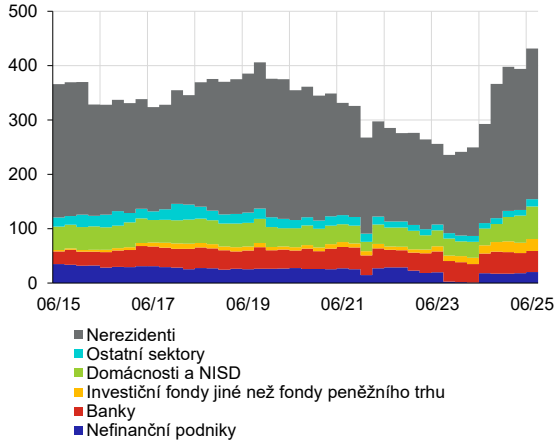
v %



Graf 1.12 CB

Celkový objem dluhopisů emitovaných nefinančními podniky dle sektoru věřitele

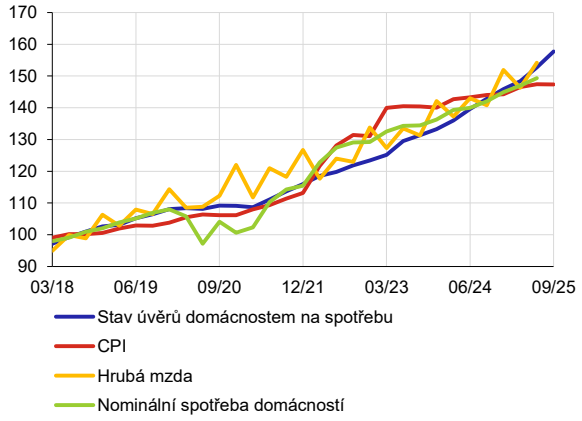
v mld. Kč



Graf 1.13 CB

Vztah úvěrů domácnostem na spotřebu a makroekonomických ukazatelů

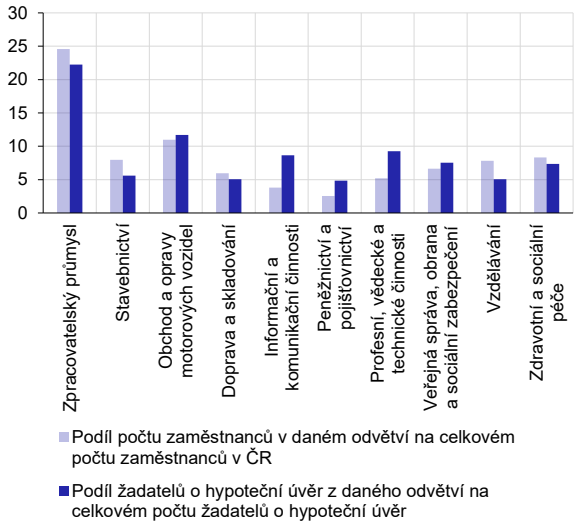
2018 = 100



Graf 1.14 CB

Podíly zaměstnanců a žadatelů o hypoteční úvěr podle odvětví

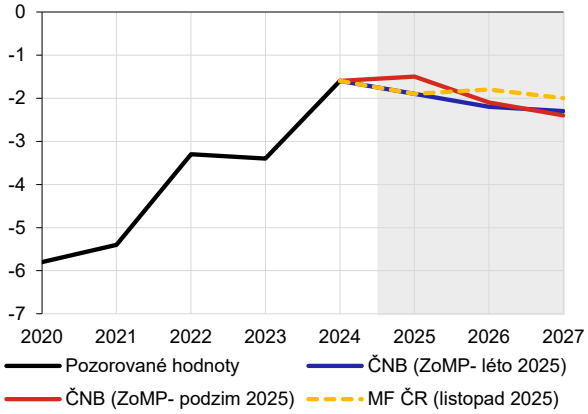
podíl na celkovém počtu roku 2024 v %; v grafu jsou znázorněny pouze odvětví, u kterých podíl sjednaných hypotečních úvěrů za dané období přesahuje 3 % z celkového počtu; zdroj: ČNB, ČSÚ



Graf 1.15 CB

Strukturální saldo sektoru vládních institucí

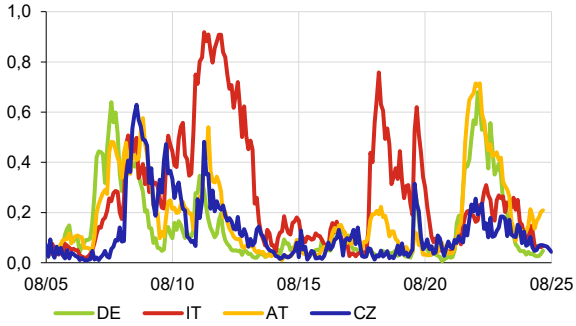
v % HDP; zdroj: ČNB, MF ČR



Graf 1.16 CB

Srovnání ukazatele SovCISS s vybranými zeměmi

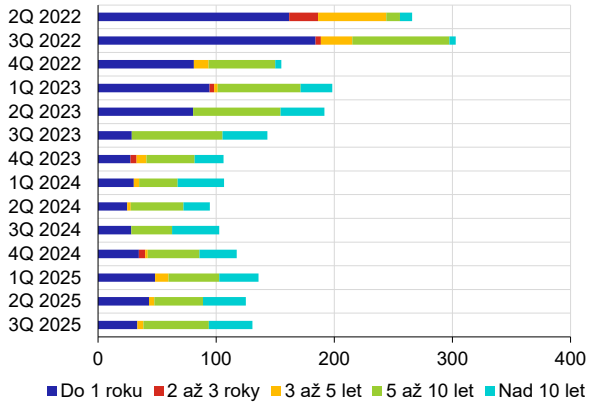
0 značí minimum a 1 maximum; vyšší hodnoty indexu značí vyšší tržní napětí; zdroj: ČNB, ECB, LSEG



Graf 1.17 CB

Objemy nových korunových emisí českých státních dluhopisů podle splatnostních košů

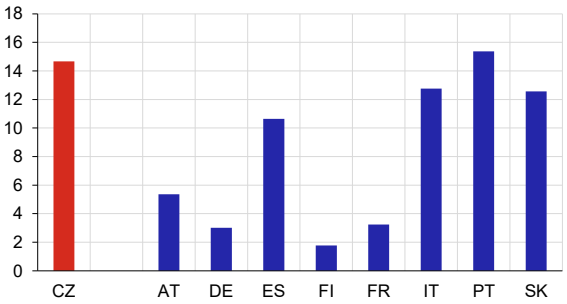
v mld. Kč



Graf 1.18 CB

Podíl státního dluhu na celkových aktivech ve vybraných zemích EU

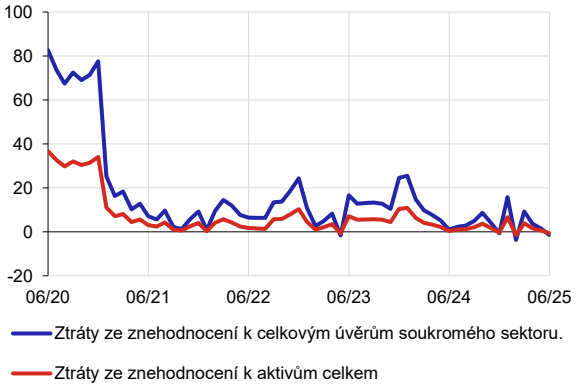
v %; zdroj: EBA, ČNB



Část 2

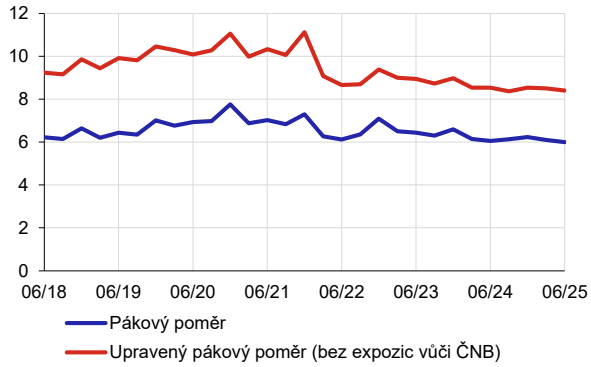
Graf 2.1 CB
Ztráty ze znehodnocení

v b. b.; jedná se o anualizované ztráty ze znehodnocení



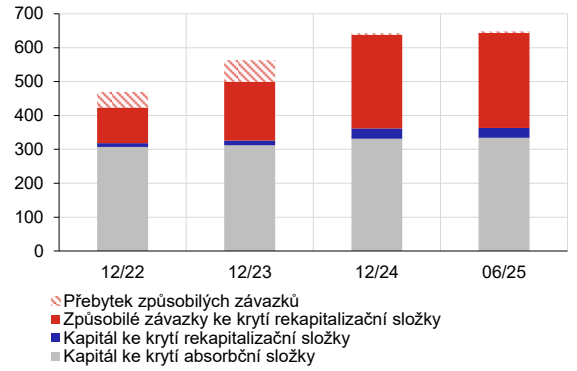
Graf 2.2 CB
Vývoj pákového poměru

v %; upravený pákový poměr = Tier 1 kapitál / celkové expozice bez expozic vůči centrálním bankám



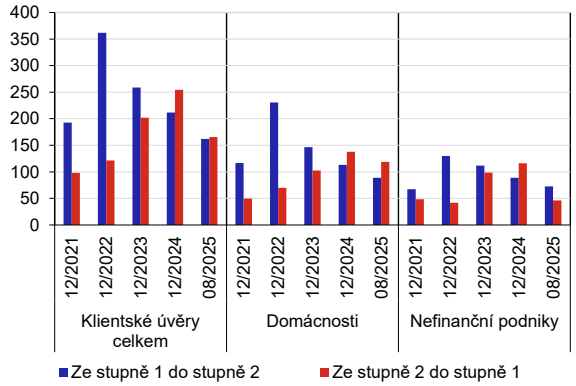
Graf 2.3 CB
Struktura plnění rekapitalizační a absorpční složky MRELu

v mld. Kč



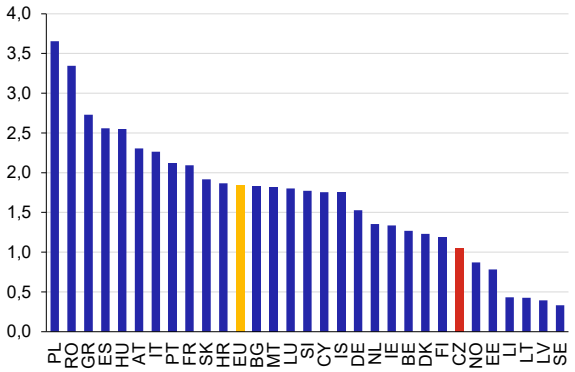
Graf 2.4 CB
Migrace úvěrů mezi stupni 1 a 2

v mld. Kč



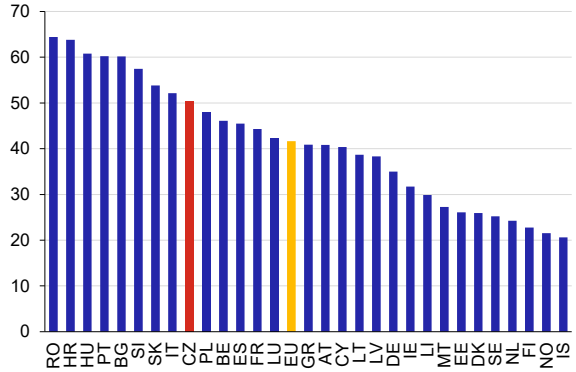
Graf 2.5 CB
Podíl nevýkonných klientských úvěrů ve vybraných evropských zemích

v %; k 30. 6. 2025; zdroj: EBA



Graf 2.6 CB
Míra krytí nevýkonných klientských úvěrů opravnými položkami ve vybraných evropských zemích

v %; k 30. 6. 2025; zdroj: EBA



Tab. 2.1 CB

Objemy expozic, opravných položek a míry krytí dle míry rizika v segmentu domácností

Domácnosti		Expozice		Opravné položky		Míra krytí	
Stupeň	Datum	Objem (v mld. Kč)	Meziroční změna (v %)	Objem (v mld. Kč)	Meziroční změna (v %)	Podíl (v %)	Meziroční změna (v p. b.)
Celkem	12/21	2 165	10,2	30,4	-6,3	1,40	-0,25
	12/22	2 266	4,7	29,4	-3,5	1,30	-0,11
	12/23	2 378	4,9	29,2	-0,4	1,23	-0,07
	12/24	2 525	6,2	28,0	-4,2	1,11	-0,12
	08/25	2 657	7,7	28,1	-3,9	1,06	-0,13
S1	12/21	1 944	8,7	4,2	-0,6	0,22	-0,02
	12/22	1 906	-1,9	3,9	-8,4	0,20	-0,01
	12/23	2 006	5,2	3,8	-2,4	0,19	-0,01
	12/24	2 221	10,7	3,5	-7,1	0,16	-0,03
	08/25	2 409	12,5	3,5	1,1	0,14	-0,02
S2	12/21	188	33,7	8,3	-9,2	4,45	-2,10
	12/22	332	76,8	10,3	23,0	3,09	-1,35
	12/23	342	3,0	10,1	-1,2	2,97	-0,13
	12/24	272	-20,5	8,3	-18,4	3,05	0,08
	08/25	213	-27,4	7,3	-17,9	3,46	0,40
S3	12/21	34	-4,9	17,9	-6,3	53,25	-0,77
	12/22	28	-15,7	15,2	-14,7	53,88	0,64
	12/23	30	5,6	15,3	0,6	51,35	-2,54
	12/24	33	9,0	16,2	5,8	49,86	-1,49
	08/25	35	7,4	17,3	2,4	50,02	-2,45

Tab. 2.2 CB

Objemy expozic, opravných položek a míry krytí dle míry rizika v segmentu nefinančních podniků

Nefinanční podniky		Expozice		Opravné položky		Míra krytí	
Stupeň	Datum	Objem (v mld. Kč)	Meziroční změna (v %)	Objem (v mld. Kč)	Meziroční změna (v %)	Podíl (v %)	Meziroční změna (v p. b.)
Celkem	12/21	1 395	3,9	40,7	-8,7	2,92	-0,40
	12/22	1 457	4,4	40,8	0,2	2,80	-0,12
	12/23	1 580	8,4	36,7	-10,2	2,32	-0,48
	12/24	1 654	4,7	35,2	-3,8	2,13	-0,19
	08/25	1 714	4,8	35,7	3,1	2,08	-0,03
S1	12/21	1 145	6,2	4,4	-12,9	0,39	-0,08
	12/22	1 139	-0,5	5,4	21,9	0,47	0,09
	12/23	1 262	10,7	4,9	-8,4	0,39	-0,08
	12/24	1 421	12,6	5,3	7,5	0,37	-0,02
	08/25	1 478	7,6	6,6	34,4	0,45	0,09
S2	12/21	197	-4,8	8,1	-22,0	4,08	-0,90
	12/22	271	37,1	9,6	19,4	3,55	-0,53
	12/23	281	3,8	11,2	16,1	3,97	0,42
	12/24	195	-30,6	9,5	-14,5	4,89	0,92
	08/25	196	-12,2	8,6	-18,7	4,37	-0,35
S3	12/21	52	-8,0	28,3	-3,2	53,93	2,67
	12/22	47	-10,4	25,8	-8,7	54,95	1,02
	12/23	37	-20,2	20,5	-20,4	54,81	-0,14
	12/24	39	3,8	20,4	-0,7	52,44	-2,37
	08/25	40	4,1	20,5	7,2	51,65	1,48

Tab. 2.3 CB

Hodnota pákového poměru u alternativních fondů se sídlem v ČR

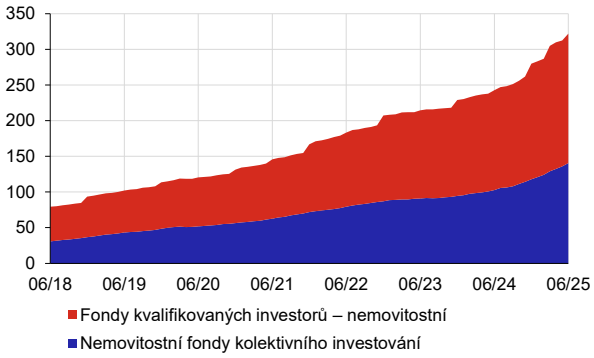
k 30. 6. 2025

Kvantil	50	75	95	Max	Počet fondů
Fondy fondů	0,99	1,01	1,59	2,39	51
Fondy nemovitostí	1,02	1,20	1,84	17,65	117
Fondy ostatní	1,00	1,07	2,10	71,03	415
Fondy soukromého kapitálu	0,98	1,12	1,65	1,98	47
Hedgeové fondy	1	1,03	88,46	125,9	7

Graf 2.7 CB

Vývoj výše aktiv spravovaných nemovitostními fondy

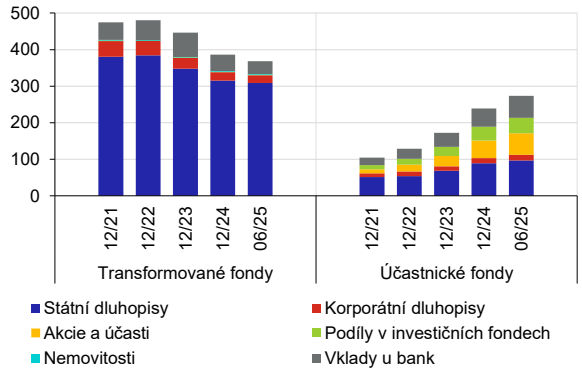
v mld. Kč



Graf 2.8 CB

Vývoj hlavních složek investičních aktiv transformovaných a účastnických penzijních fondů

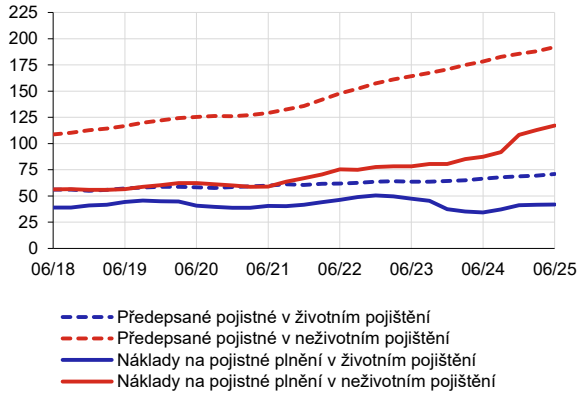
v mld. Kč



Graf 2.9 CB

Vývoj v pojišťovacím sektoru

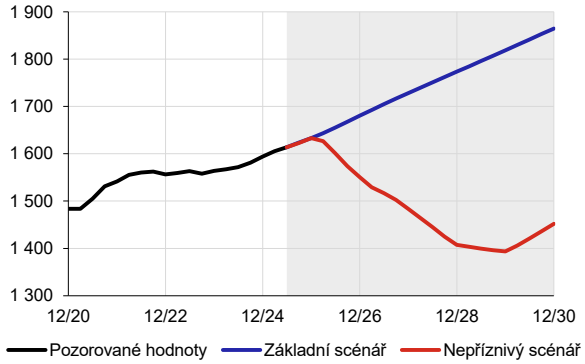
úhrn hodnot za čtyři čtvrtletí v mld. Kč; hodnoty jsou vyjádřené v hrubé výši, tj. neočištěné o podíl zajistitelů



Graf 2.10A CB

Scénáře: reálný HDP

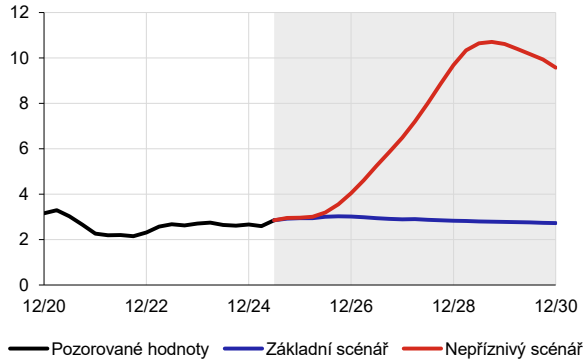
v mld. Kč; čtvrtletní data



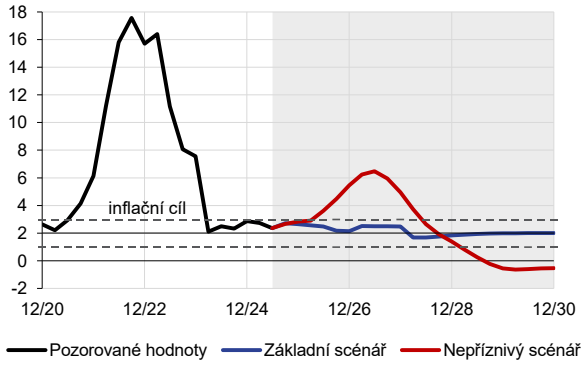
Graf 2.10B CB

Scénáře: míra nezaměstnanosti

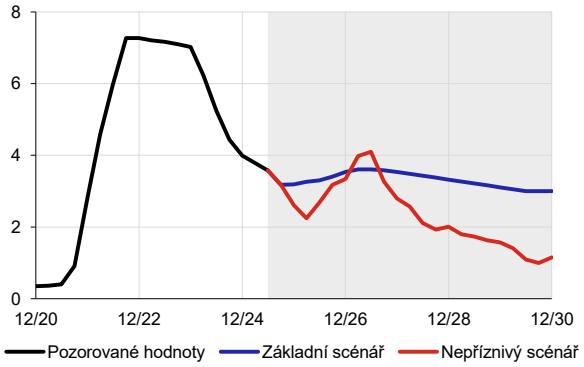
v %



Graf 2.10C CB
Scénáře: inflace
meziročně v %



Graf 2.10D CB
Scénáře: tříměsíční PRIBOR
v %



Část 3

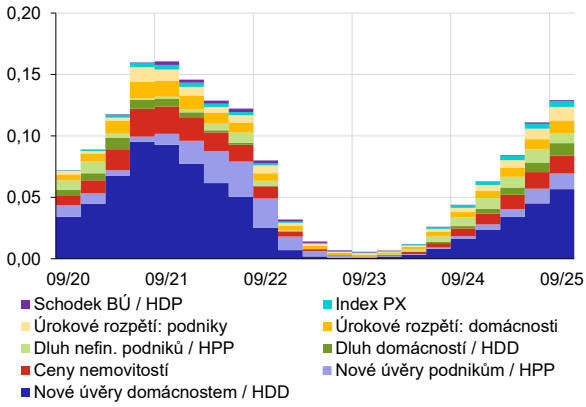
Tab. 3.1 CB
Převodní tabulka hodnot IFC na sazbu proticyklické kapitálové rezervy

červeně je označen interval, ve kterém se nachází hodnota IFC za 12 měsíců

Rozsah hodnot IFC		Sazba CCyB
od	do	
0,00	0,09	0,00 %
0,09	0,10	0,25 %
0,10	0,12	0,50 %
0,12	0,14	0,75 %
0,14	0,16	1,00 %
0,16	0,19	1,25 %
0,19	0,21	1,50 %
0,21	0,24	1,75 %
0,24	0,28	2,00 %
0,28	0,31	2,25 %
0,31	1,00	2,50 %

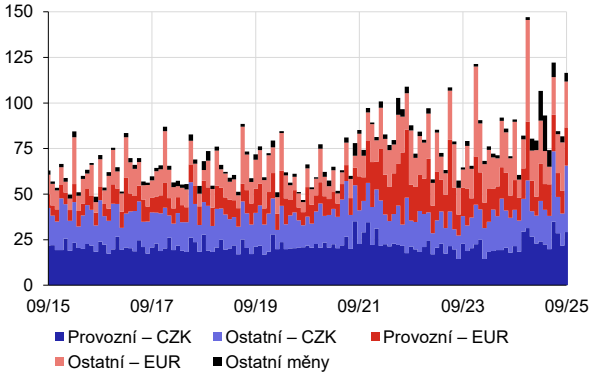
Graf 3.1 CB
Rozklad indikátoru finančního cyklu

0 minimum, 1 maximum



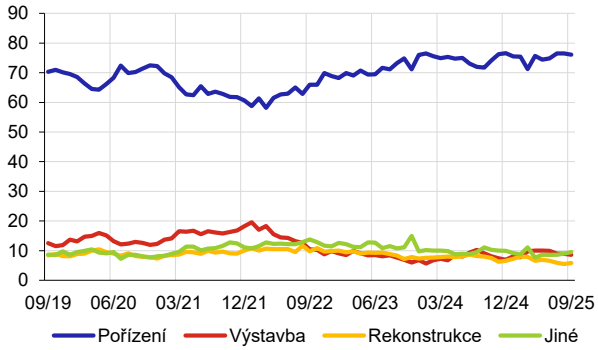
Graf 3.2 CB
Čerpání úvěrů nefinančními podniky

měsíčně v mld. Kč; nové čerpání úvěrů včetně navýšení již čerpaných částek



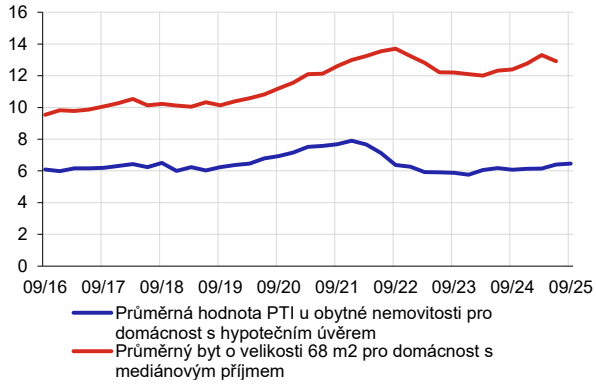
Graf 3.3 CB
Počet čistých nově sjednaných hypotečních úvěrů podle účelu

podíl na celkovém počtu v %



Graf 3.4 CB
Vývoj ukazatele price-to-income

poměr ceny nemovitosti k čistým ročním příjmům; zdroj: ČNB, ČSÚ, Dataligence / Flat Zone



Tab. 3.2 CB

Průměrné hodnoty charakteristik nově sjednaných hypotečních úvěrů a žadatelů o úvěr

prostý průměr za dané období

	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
						1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí
Výše úvěru (mil. Kč)	2,7	3,3	3,2	3,1	3,6	3,9	4,1	4,2
Úroková sazba (v %)	2,3	2,3	4,7	5,8	5,1	4,8	4,7	4,6
Splátka (v tis. Kč)	12,0	15,3	17,4	19,2	21,0	21,8	22,4	23,1
Splatnost (v letech)	26,2	26,3	26,5	26,2	26,6	26,6	26,7	26,7
Délka fixace úrokové sazby (v letech)	6,7	6,1	6,0	4,2	3,0	2,8	2,9	2,9
Hodnota zajištění úvěru (v mil. Kč)	4,5	5,5	6,2	5,7	6,3	6,8	7,1	7,4
Počet nemovitostí zajišťujících hypoteční úvěr	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
LTV (v %)	65,9	64,6	61,7	63,2	65,8	65,7	65,7	65,8
DTI (v ročních příjmech)	5,5	5,9	5,3	4,7	5,1	5,3	5,4	5,4
DSTI (v %)	32,1	34,2	36,7	36,8	37,9	37,9	38,3	38,6
Čistý měsíční příjem (v tis. Kč)	57,1	64,4	74,6	84,2	87,9	92,5	92,9	95,6
Čistý měsíční příjem po odečtení splátek z dluhů (v tis. Kč)	39,0	42,9	47,9	53,9	55,1	58,2	58,1	59,4
Počet žadatelů o úvěr	1,50	1,50	1,51	1,59	1,58	1,57	1,58	1,57
Podíl dlužníků mladších 36 let (v %)	53,1	51,1	48,7	48,9	50,0	50,7	50,1	50,3

Tab. 3.3 CB

Mediánové hodnoty charakteristik čistých nově sjednaných hypotečních úvěrů a žadatelů o úvěr

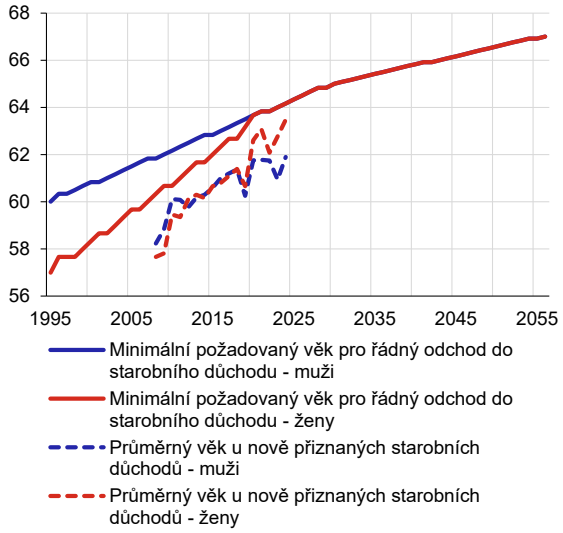
medián za dané období

	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
						1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí
Výše úvěru (mil. Kč)	2,3	2,8	2,6	2,5	3,0	3,3	3,5	3,5
Úroková sazba (v %)	2,2	2,3	4,6	5,8	5,1	4,8	4,6	4,5
Splátka (v tis. Kč)	9,7	11,5	14,4	15,6	17,3	18,2	18,9	19,4
Splatnost (v letech)	29,8	29,9	30,0	29,9	30,0	30,0	30,0	30,0
Délka fixace úrokové sazby (v letech)	6,9	5,0	5,0	4,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Hodnota zajištění úvěru (v mil. Kč)	3,8	4,7	5,2	4,8	5,3	5,7	6,0	6,2
Počet nemovitostí zajišťujících hypoteční úvěr	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
LTV (v %)	71,4	70,1	67,1	68,4	70,0	70,0	70,0	70,0
DTI (v ročních příjmech)	5,4	5,9	5,3	4,7	5,1	5,3	5,4	5,5
DSTI (v %)	32,8	34,8	38,6	38,0	39,0	39,0	39,2	39,7
Čistý měsíční příjem (v tis. Kč)	45,5	51,1	58,8	65,0	69,8	72,4	73,4	75,2
Čistý měsíční příjem po odečtení splátek z dluhů (v tis. Kč)	30,4	32,9	36,3	40,3	42,2	43,7	44,2	44,8
Počet žadatelů o úvěr	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Graf 3.5 CB

Vývoj horizontu ekonomické aktivity

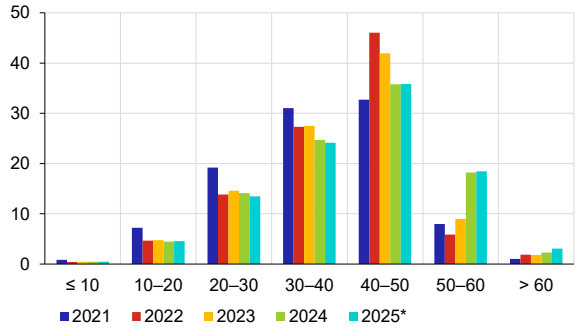
v letech; při výpočtu minimálního věku řádného odchodu do starobního důchodu žen nebyl zohledněn počet vychovaných dětí; zdroj: ČSSZ



Graf 3.6 CB

Rozdělení čistých nově sjednaných hypotečních úvěrů podle DSTI

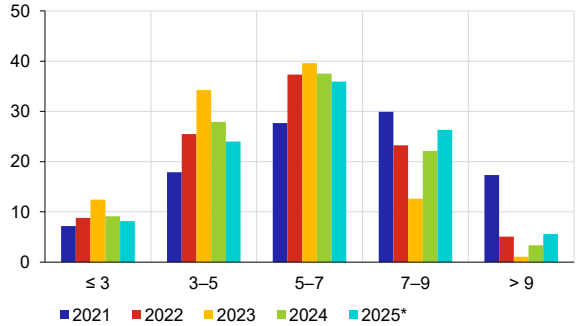
v % celkového objemu; osa x: DSTI v %; interval uzavřen zprava; * údaje za rok 2025 obsahují data pouze za první tři čtvrtletí



Graf 3.7 CB

Rozdělení čistých nově sjednaných hypotečních úvěrů podle DTI

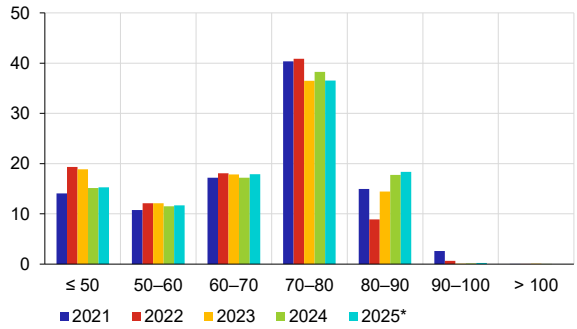
v % celkového objemu; osa x: DTI v čistých ročních příjmech; interval uzavřen zprava;* údaje za rok 2025 obsahují data pouze za první tři čtvrtletí ¨



Graf 3.8 CB

Rozdělení čistých nově sjednaných hypotečních úvěrů podle LTV kategorií

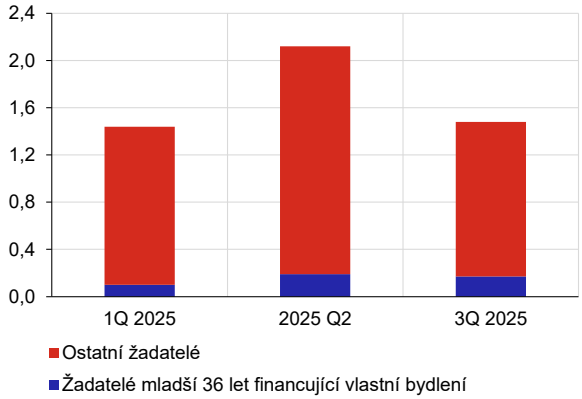
v % celkového objemu; osa x: LTV v %; interval uzavřen zprava; * údaje za rok 2025 obsahují data pouze za první tři čtvrtletí



Graf 3.9 CB

Podíl čistých nově sjednaných hypotečních úvěrů v objemové výjimce

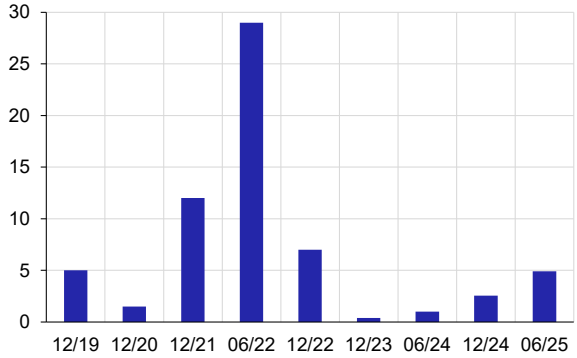
v %; vztahuje se pouze na horní hranici LTV



Graf 3.10 CB

Pravděpodobnost poklesu průměrných cen bytů o více než 10 % v průběhu dalších dvou let

v %



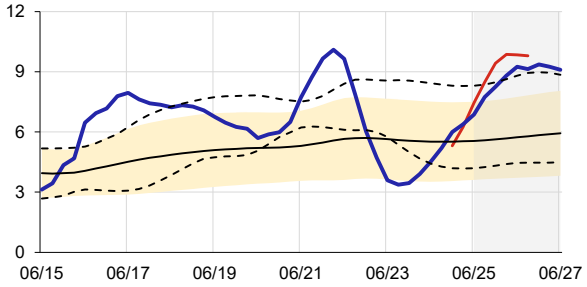
Graf 3.11

Indikátory systémových rizik souvisejících s poskytováním hypotečních úvěrů

přerušované černé čáry ukazují rozpětí jedné směrodatné odchylky od průměru za posledních dvacet čtvrtletí; žlutá plocha značí rozpětí jedné směrodatné odchylky od dlouhodobého průměru počítaného na datech od roku 2010 (černá plná čára); šedá plocha zobrazuje projekci konzistentní s vývojem dle podzimní prognózy (ZoMP – podzim 2025); červená čára značí vývoj dle projekce z jara 2025 (ZoMP – jaro 2025)

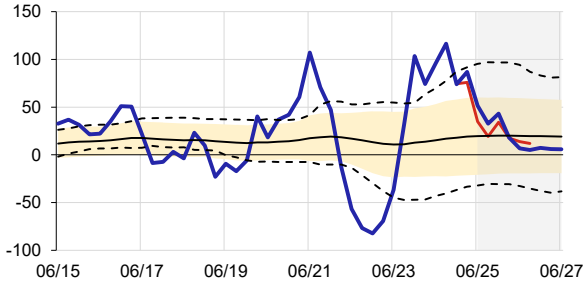
a) Meziroční změna objemu spotřebitelských úvěrů

v %; celkový stav spotřebitelských úvěrů domácnostem



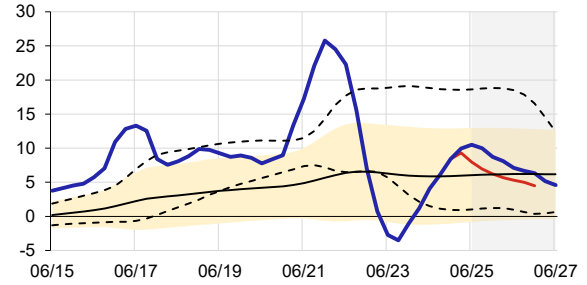
b) Meziroční změna objemu nových hypotečních úvěrů

v %; čisté nové hypoteční úvěry na nákup obytných nemovitostí včetně navýšení



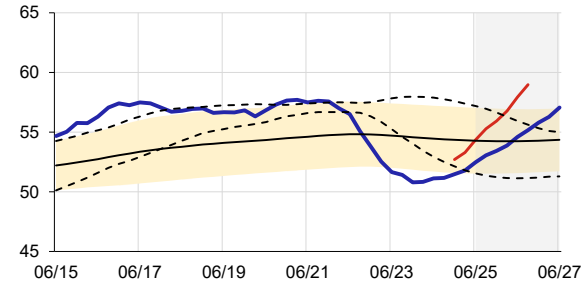
c) Meziroční změna cen obytných nemovitostí

v %; index cen nákupu obydlí včetně pozemků



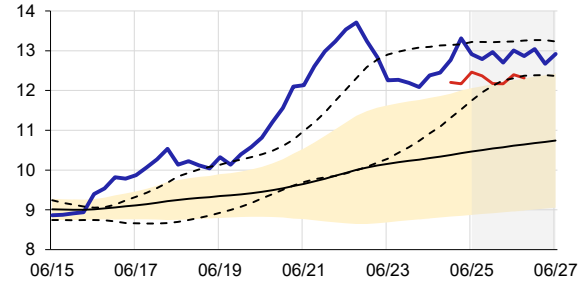
d) Poměr objemu spotřebitelských úvěrů k disponibilním příjmům

v %; souhrnná výše stavu úvěrů domácnostem vzhledem k jejich hrubým disponibilním příjmům



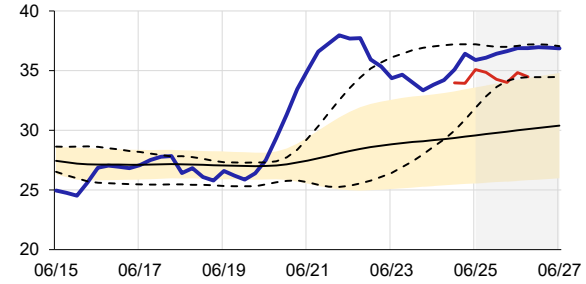
e) Poměr cen bytů a příjmů

realizovaná cena bytů o rozloze 68 m^2 k průměrným hrubým ročním příjmům; výrazná odchylka od předchozí predikce je způsobena revizí realizovaných cen bytů



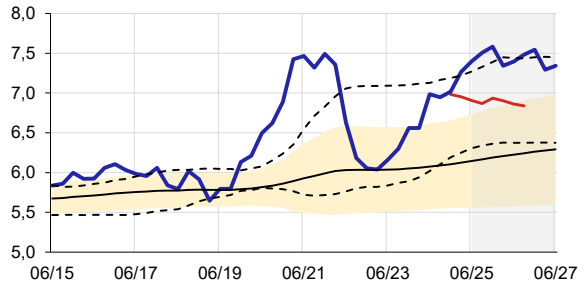
f) Poměr cen bytů a nájmů

realizovaná cena bytů za 1 m^2 k výši ročního nájmu za 1 m^2; výrazná odchylka od předchozí predikce je způsobena revizí realizovaných cen bytů



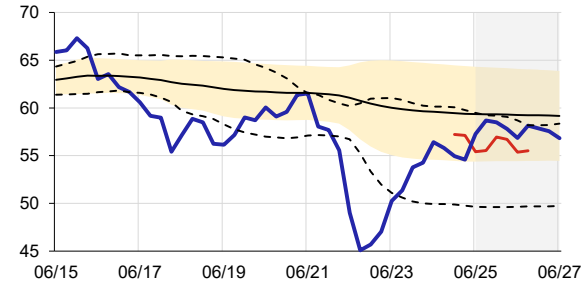
g) Poměr výše hypotečního úvěru a příjmu

průměrná výše hypotečního úvěru k průměrnému hrubému ročnímu příjmu



h) Poměr výše hypotečního úvěru a ceny bytu

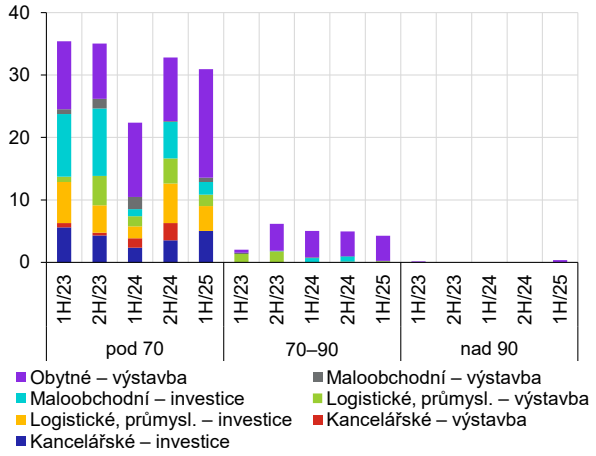
v %; průměrná výše hypotečního úvěru vzhledem k realizované ceně bytů o rozloze 68 m^2; výrazná odchylka od předchozí predikce je způsobena revizí realizovaných cen bytů



Graf 3.12 CB

Distribuce nových úvěrů zajištěných komerční nemovitostí podle LTV v čase

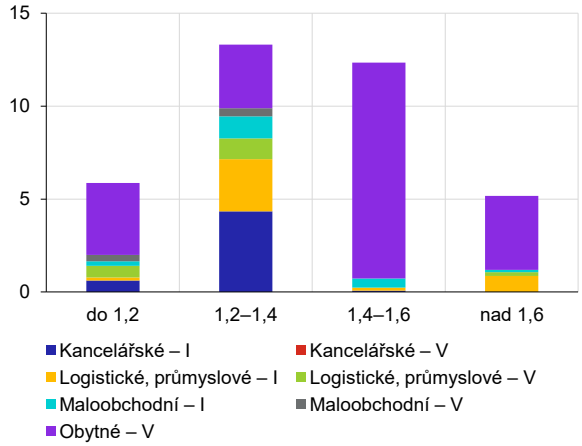
v mld. Kč; osa x: LTV v %



Graf 3.13 CB

Rozdělení nových úvěrů podle DSCR v prvním pololetí 2025

v mld. Kč; písmeno I značí investice do již existujících nemovitostí, písmeno V označuje výstavbu; interval je uzavřen zprava



SEZNAM ZKRATEK

AI	artificial intelligence (umělá inteligence)
AIFMD	Alternative Investment Fund Managers Directive (směrnice EU o správcích alternativních investičních fondů)
b. b.	bazický bod
BIS	Bank for International Settlements (Banka pro mezinárodní platby)
BRKI	Bankovní registr klientských informací provozovaný Czech Banking Credit Bureau, a.s.
BÚ	běžný účet platební bilance
CAR	capital adequancy ratio (celkový kapitálový poměr)
CB	chartbook
CBR	kombinovaná kapitálová rezerva
CCoB	capital conservation buffer (bezpečnostní kapitálová rezerva)
CCyB	countercyclical capital buffer (proticyklická kapitálová rezerva)
CDS	credit default swap (swap úvěrového selhání)
CEE	Central and Eastern Europe (země střední a východní Evropy)
CET 1	Common Equity Tier 1
CISS	composite indicator of systemic risk (kompozitní indikátor systémového rizika)
CLO	collateralized loan obligation
CMU	cizoměnové úvěry
CP	cenné papíry
CRD	Capital Requirements Directive (směrnice o kapitálových požadavcích)
CRE	commercial real estate (komerční nemovitost)
CRR	Capital Requirements Regulation (nařízení o kapitálových požadavcích)
CZK	česká koruna
ČEB	Česká exportní banka
ČNB	Česká národní banka
ČR (CZ)	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DSCR	debt service coverage ratio (ukazatel krytí dluhu)
DSTI	debt service-to-income (poměr celkové dluhové služby a čistého příjmu žadatele o úvěr)
DTI	debt-to-income (poměr výše dluhu a čistého příjmu žadatele o úvěr)
EA	eurozóna
EAD	exposure at default
EBA	European Banking Authority (Evropský orgán pro bankovnictví)
ECB	Evropská centrální banka
ECL	expected credit loss (očekávané úvěrové ztráty)
EFBS	European Federation of Building Societies (Evropská federace stavebních spořitelen)
EHP	Evropský hospodářský prostor
EK	Evropská komise
EL	expected loss (očekávaná ztráta)
EME	emerging market economies (rozvíjející se ekonomiky)
ESCB	Evropský systém centrálních bank
ESRB	European Systemic Risk Board (Evropská rada pro systémové riziko)
ETF	exchange traded fund (burzovně obchodovaný fond)
EU	Evropská unie
EUR	euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate (referenční úroková sazba mezibankovního trhu)
Fed	Federal Reserve System (Federální rezervní systém)
FI	finanční instituce
FO	fyzická osoba
GFSR	Global Financial Stability Report
G-SII	global systemically important institutions (globální systémově významné instituce)
G-SIIB	global systemically important institutions buffer (kapitálová rezerva pro globálně systémově významné instituce)
H	pololetí
HDD	hrubý disponibilní důchod
HDP	hrubý domácí produkt
HHI	Herfindahl-Hirschmanův index
HND	hrubý národní důchod
HPH	hrubá přidaná hodnota
HPP	hrubý provozní přebytek
IAS	International Accounting Standards (mezinárodní účetní standardy)
IFC	indikátor finančního cyklu
IFRS	International Financial Reporting Standards (mezinárodní standardy účetního výkaznictví)
ILO	International Labour Organization (Mezinárodní organizace práce)
IPFS	investiční a penzijní fondy a společnosti
IPRE	income-producing real estate (nemovitost generující příjem)
IRB	internal rating based approach, modelový přístup pro výpočet kapitálového požadavku k úvěrovému riziku
IRI	Institut regionálních informací, s.r.o.
IRS	interest rate swap
ISR	indikátor svrchovaného rizika
IT	informační technologie
Kč	česká koruna
LAA	složka pro absorpci ztrát
LCR	liquidity coverage ratio (ukazatel krytí likvidity)

LGD	loss given default (ztrátovost ze selhání)
LR	likvidní rezerva
LSEG	London Stock Exchange Group
LSTI	loan service-to-income (poměr dluhové služby spojené s úvěrem a čistého příjmu žadatele o úvěr)
LTI	loan-to-income (poměr výše úvěru a čistého příjmu žadatele o úvěr)
LTV	loan-to-value ratio (poměr výše úvěru a hodnoty zajištění)
M	měsíc
MF ČR	Ministerstvo financí ČR
MMF (IMF)	Mezinárodní měnový fond
MOVE	Merrill Lynch Option Volatility Estimate Index
MREL	minimum requirement for own funds and eligible liabilities (minimální požadavek na kapitál a způsobilé závazky)
$MREL_{TEM}$	minimum requirement for own funds and eligible liabilities-total exposure measure (minimální požadavek na kapitál a způsobilé závazky vyjádřený v celkových expozicích)
$MREL_{TREA}$	minimum requirement for own funds and eligible liabilities-total risk exposure amount (minimální požadavek na kapitál a způsobilé závazky vyjádřený v rizikově vážených expozicích)
mzr.	meziroční, meziročně
MZTS	makrozátěžový test solventnosti
NACE	klasifikace ekonomických činností
NBER	National Bureau of Economic Research
NFC	non-financial corporation (nefinanční podnik)
NISD	neziskové instituce sloužící domácnostem
NPFA	nebankovní poskytovatelé financování aktiv
NPL	non-performing loans (nevýkonné úvěry)
NRB	Národní rozvojová banka
NRKI	Nebankovní registr klientských informací provozovaný Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o.
NSFR	net stable funding ratio (poměr čistého stabilního financování)
OCI	ostatní úplný výsledek hospodaření
OCR	celkový kapitálový požadavek
OECD	Organisation for Economic Cooperation and Development (Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj)
OFZ	ostatní finanční zprostředkovatelé
OP	opravná položka
O-SII	other systemically important institutions (jiné systémově významné instituce)
O-SIIB	other systemically important institutions buffer (kapitálová rezerva pro jiné systémově významné instituce)
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
p. b.	procentní bod
P2G	Pillar 2 Guidance (kapitálové doporučení v rámci Pilíře 2)
P2R	Pillar 2 Requirement (kapitálový požadavek v rámci Pilíře 2)
PD	probability of default (pravděpodobnost selhání)
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate (referenční úroková sazba mezibankovního trhu)
PS	penzijní společnost
PTI	price-to-income (podíl ceny bytu a roční mzdy)
PX	Prague Stock Exchange
Q	čtvrtletí
RoA	return on assets (rentabilita aktiv)
RWE	risk weighted exposure (rizikově vážená expozice)
S&P	Standard & Poor's
Sb.	sbírka
SCR	solvency capital requirement (solventnostní kapitálový požadavek)
SD	státní dluhopisy
SME	small and medium enterprises (malé a střední podniky)
SOLUS	Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům, z.s.p.o.
SovCISS	Sovereign Composite Indicator of Systemic Stress (složený indikátor systémového stresu ve státním sektoru)
STA	standardizovaný přístup k výpočtu kapitálového požadavku k úvěrovému riziku
SyRB	kapitálová rezerva ke krytí systémového rizika
T	týden
TEM	viz $MREL_{TEM}$
TF	transformované fondy
TREA	celkový objem rizikové expozice
TSCR	celkový kapitálový požadavek procesu přezkumu a vyhodnocení
ULI	unit linked insurance (životní pojištění vázané na hodnotu investičního indexu nebo fondu)
VSTOXX	EURO STOXX 50 Volatility Index
WGI	Worldwide Governance Indicators
Y	rok
Z/Z	zisk/ztráta
ZFS	Zpráva o finanční stabilitě
ZoMP	Zpráva o měnové politice

Vydává:

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

Na Příkopě 28

115 03 Praha 1

Česká republika

Kontakt:

ODBOR KOMUNIKACE SEKCE KANCELÁŘ

Tel.: 224 411 111

www.cnb.cz

ISSN 2788-1210 (Print)

ISSN 2788-1229 (Online)

ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA