

Třídící znak						
2	0	6	1	6	1	8 0

## ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY

ze dne 14. června 2016

### Doporučení

### k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

#### I.

#### Účel úředního sdělení

Česká národní banka (dále jen „ČNB“) jako orgán, v jehož působnosti je tvorba makrobezpečnostní politiky, vydává doporučení k poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. ČNB vydává toto doporučení v návaznosti na doporučení Evropské rady pro systémová rizika (ESRB)<sup>1</sup>, doporučení dalších mezinárodních orgánů a legislativní akty EU<sup>2</sup>. Tímto doporučením ČNB sleduje především jeden z hlavních průběžných cílů makrobezpečnostní politiky, kterým je zmírnit a vyloučit nadměrný růst úvěrů a finanční páky.

ČNB v předcházejících letech ve Zprávě o finanční stabilitě informovala o tom, že vývoj na úvěrovém trhu i trhu rezidenčních nemovitostí vykazuje v České republice stabilní vývoj a není bezprostředním zdrojem rizik pro finanční stabilitu. ČNB zároveň uvedla, že tento stav nemusí být trvalý a bude proto připravovat a legislativně prosazovat nástroje prevence proti potenciální akumulaci systémových rizik v bankovním sektoru. K té dochází obvykle v důsledku kombinace rychlého růstu úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí při současném uvolňování úrokové i neúrokové složky úvěrových podmínek a zvyšování cen rezidenčních nemovitostí. ČNB pravidelně analyzuje vývoj úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí i situaci na trhu nemovitostí. V případě identifikace rostoucích a zvýšených rizik je ČNB připravena aktivovat příslušné nástroje, aby snížila zranitelnost finančního sektoru vůči potenciálně nepříznivému vývoji ekonomické aktivity a podmínek na trhu nemovitostí s negativními dopady na finanční stabilitu v ČR.

Doporučení ESRB<sup>1</sup> uvádí mezi základními nástroji k prosazování průběžného cíle zmírnit a vyloučit nadměrný růst úvěrů v souvislosti s financováním nákupu nemovitosti stanovení maximálního poměru výše poskytovaného úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti, tj. ukazatele loan-to-value (LTV). Maximální poměr LTV je nastavován tak, aby odrážel

<sup>1</sup> Doporučení ESRB o průběžných cílech a nástrojích makrobezpečnostní politiky (ESRB/2013/1).

<sup>2</sup> Financial Stability Board (2012): FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices; European Banking Authority (2013): Opinion of the European Banking Authority on Good Practices for Responsible Mortgage Lending; Směrnice 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.

možnou volatilitu cen nemovitostí a jejich případný pokles v průběhu recese či krize, aby dlužník nevstupoval při nákupu nemovitosti do závazků významně převyšujících hodnotu nemovitosti, která slouží jako zajištění, a aby snížená hodnota nemovitosti v nepříznivém období stále sloužila jako dostatečné zajištění poskytnutého úvěru. Doporučení ESRB<sup>1</sup> zároveň uvádí, že členské země by měly vybrat a používat jakékoli další makroobezřetnostní nástroje s ohledem na účinnost a hospodárnost při dosahování průběžného cíle. V oblasti rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí jde především o nástroje, které zajistí, aby úvěrové standardy odpovídaly kritériím dostatečné přisnosti a obezřetnosti.

Vyhodnocení informací, které ČNB získala v rámci dohledové činnosti v posledních dvou letech, ukazuje, že úvěrové instituce působící v ČR poskytují úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí převážně obezřetně. Zároveň ovšem existují náznaky dílčího uvolňování úvěrových standardů v tomto segmentu. Pokračování tohoto trendu v kombinaci s nízkými úrokovými sazbami, silnou bilanční likviditou úvěrových institucí a růstem cen nemovitostí by se mohlo stát zdrojem systémového rizika. ČNB proto tímto úředním sdělením vydává níže sadu kvantitativních a kvalitativních doporučení, která jsou určena pro banky, pobočky zahraničních bank a družstevní záložny. Tato doporučení definují správné postupy a standardy. Jejich cílem je přispět ke zkvalitnění existujících interních systémů řízení rizik v institucích a podpořit obezřetný přístup v oblasti poskytování úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.

ČNB vydává doporučení jako preventivní opatření. Plnění doporučení nebrání institucím poskytovat úvěry s vyšším ukazatelem LTV v odůvodněných případech, kdy kombinace ostatních ukazatelů při vyhodnocování žádosti naznačuje vysokou pravděpodobnost, že úvěr bude splacen. Stejně tak institucím umožňuje přizpůsobit podmínky při poskytování jednotlivých retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí rizikovému profilu konkrétních klientů.

## II.

### Rozsah působnosti

1. Doporučení se vztahuje na banky, pobočky zahraničních bank a družstevní záložny (dále jen „instituce“) působící v České republice podle Zákona č. 21/1992 Sb., o bankách a Zákona č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech na individuální bázi. Doporučení se vztahuje na retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí poskytované fyzickým osobám – obyvatelstvu.

## III.

### Vymezení pojmů

Pro účely tohoto doporučení se rozumí:

1. retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí úvěr poskytovaný jedné nebo více fyzickým osobám, který je zajištěn nemovitostí určenou k bydlení;

2. klientem fyzická osoba – obyvatel, která žádá o poskytnutí retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí;
3. znaleckým posudkem stanovení hodnoty zajištění ze strany znalce;
4. znalcem fyzická osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti, aby mohla provést ocenění nemovitosti, a která je nezávislá na obchodní činnosti při poskytování úvěru;
5. výší retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí jistina úvěru dohodnutá ve smlouvě o úvěru;
6. výší zadlužení klienta v souvislosti s retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí pro účely výpočtu ukazatele LTV součet výše úvěru, který se poskytuje, a zůstatkové hodnoty jistiny již existujících úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí. Od výše zadlužení klienta lze odečíst vklad stejného klienta u stejné instituce, pokud je tento vklad součástí zajištění k danému úvěru;
7. výší celkového zadlužení klienta pro účely výpočtu ukazatele LTI a DSTI součet výše úvěru, který se poskytuje, a zůstatkové hodnoty jistiny již existujících úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí a ostatních zajištěných a nezajištěných úvěrů daného klienta u příslušné instituce, jakož i úvěrů u jiných institucí;
8. hodnotou zajištění hodnota nemovitosti stanovená obezřetným posouzením budoucí prodejnosti nemovitosti s ohledem na její trvalé a dlouhodobé vlastnosti, obvyklé a místní podmínky trhu, stávající využití a jiná možná vhodná využití<sup>3</sup>;
9. příjmy klienta výše ročních příjmů po zdanění, které jsou obezřetně vyhodnoceny jako stálé na základě prokazatelně doložené příjmové historie za dostatečně dlouhé období;
10. ukazatelem LTV (loan-to-value) poměr výše zadlužení klienta související s retailovým úvěrem zajištěným rezidenční nemovitostí podle odst. 6 a hodnoty zajištění podle odst. 8;
11. ukazatelem LTI (loan-to-income) poměr výše celkového zadlužení klienta podle odst. 7 a výše příjmů podle odst. 9;
12. ukazatelem DSTI (debt service-to-income) poměr ročních výdajů vyplývajících z výše celkového zadlužení klienta podle odst. 7 a výše příjmů podle odst. 9;
13. ukazatelem schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů ukazatel finanční rezervy domácnosti klienta, který zohledňuje příjmy domácnosti, běžné životní náklady typické pro domácnost klienta a výdaje domácnosti vyplývající ze všech jejích finančních závazků včetně nově poskytovaného úvěru;
14. úvěrem s nestandardním průběhem splácení úvěr, při jehož sjednání je dohodnut částečný či úplný odklad splátek úroku nebo jistiny, splácení je sjednáno jako postupně se navyšující, dočasně je snížena úroková sazba nebo je stanovena méně častá než měsíční frekvence splácení. Úvěrem s nestandardním průběhem splácení se nerozumí např. úvěr s degressivním průběhem splácení, úvěr na výstavbu, u kterého nedošlo k načerpání úvěru,

---

<sup>3</sup> V případě, že se jedná o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí na výstavbu či rekonstrukci domu, rozumí se hodnotou zajištění předpokládaná cena hotového domu.

- restrukturalizovaný úvěr nebo úvěr, u kterého odklad splácení prokazatelně vede ke snížení rizika nesplácení;
15. úvěrem ke koupi rezidenční nemovitosti k dalšímu pronájmu úvěr, u kterého lze předpokládat, že nemovitost nebude obývána klientem nebo jeho rodinným příslušníkem a bude obývána na základě nájemní smlouvy;
  16. zprostředkovatelem osoba, která vykonává finanční zprostředkování.

#### IV.

#### **Doporučení A: Dodržování limitů pro hodnoty LTV u nově poskytovaných retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí**

1. Institucím se doporučuje, aby
  - 1.1. podíl nově poskytnutých retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV v intervalu 90–100 % nečinil více než 10 % objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých v daném čtvrtletí do 30. 9. 2016,
  - 1.2. podíl nově poskytnutých retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV v intervalu 85–95 % nečinil více než 10 % objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých v daném čtvrtletí od 1. 10. 2016,
  - 1.3. podíl nově poskytnutých retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV v intervalu 80–90 % nečinil více než 15 % objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých v daném čtvrtletí od 1. 4. 2017.

Instituce by měly retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV v daném intervalu poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy je na základě obezřetného posouzení rizikových charakteristik klienta shledána a dokumentována vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.

2. Institucím se zároveň doporučuje, aby ukazatel LTV žádného retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nepřesáhl
  - 2.1. 100 % do 30. 9. 2016,
  - 2.2. 95 % od 1. 10. 2016,
  - 2.3. 90 % od 1. 4. 2017.
3. Instituce by neměly obcházet omezení hodnoty ukazatele LTV souběžným poskytováním nezajištěných spotřebitelských úvěrů souvisejících s danou rezidenční nemovitostí nad rámec retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.
4. Instituce by měly přistupovat ke stanovení hodnoty zajištění pro účely výpočtu ukazatele LTV obezřetně a postupovat podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013, zejména článku 208 bod 3., Vyhlášky č. 163/2014 Sb., §22, body a) a b) a přílohy č. 3, body 5f) a 9c). ČNB očekává, že vedle znaleckých posudků berou instituce v

úvahu také cyklickou pozici ekonomiky a případné nadhodnocení cen nemovitostí v souladu s Vyhláškou 163/2014 Sb., příloha č. 3, body 5h) a 9c).

## V.

### **Doporučení B: Hodnocení schopnosti klienta splácet a odolat zvýšené zátěži**

1. Instrukce by při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí měly obezřetně vyhodnocovat ukazatele schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů a stanovovat interní limity pro tyto ukazatele. Instrukce tak mohou postupovat např. stanovením maximálních úrovní ukazatele LTI, ukazatele DSTI nebo obdobných ukazatelů v rámci své interní metodiky. V případě, že o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádá více klientů společně, doporučuje se institucím zohlednit při výpočtu těchto ukazatelů příjmy i zadlužení všech těchto klientů.
2. Součástí tohoto procesu by mělo být i vyhodnocení schopnosti klienta splácet úvěr při zhoršených podmínkách (tj. zátěžové testování schopnosti klienta splácet úvěr), zejména při výrazném poklesu příjmů, zvýšení zápůjčních úrokových sazeb nebo změně podmínek u klientů, kteří o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádají společně (např. rozvod u manželů nebo ztráta příjmů jednoho z manželů či partnerů).

## VI.

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

1. Délka splatnosti retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí by neměla přesahovat horizont ekonomické aktivity klienta či životnosti nemovitosti. Zpravidla by neměla přesahovat 30 let.
2. Splatnost nezajištěného spotřebitelského úvěru poskytovaného klientovi, který má sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, by neměla přesahovat 8 let.
3. Instrukce by neměly poskytovat retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s nestandardním průběhem splácení vedoucím k přesunu zatížení klienta na pozdější období.

## VII.

### **Doporučení D: Obezřetný přístup k refinancovaným úvěrům s navýšením zůstatkové hodnoty jistiny**

1. Pokud instrukce refinancují retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí a zároveň navyšují zůstatkovou hodnotu jistiny, měly by postupovat stejně jako u poskytování úvěrů nových. Zejména pokud instrukce navyšují zůstatek refinancovaného úvěru o více než 10 % či 200 tis. Kč, měly by samostatně posuzovat dodržování všech zásad obezřetného řízení rizik včetně zjištění aktuální hodnoty zastavované nemovitosti.
2. Instrukce by měly u portfolia refinancovaných retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s navyšováním zůstatkové hodnoty jistiny samostatně monitorovat vývoj

úvěrového rizika a srovnávat ho s vývojem úvěrového rizika u ostatních retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.

### VIII.

#### **Doporučení E: Poskytování úvěrů sjednaných zprostředkovateli**

1. Instituce by měly uplatňovat při spolupráci se zprostředkovateli úvěrů obezřetný přístup a zohledňovat rizika související s jejich odlišnými zájmy, které vytváří potenciál pro nadměrné uvolňování úvěrových standardů.
2. Instituce by měly u retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí sjednaných zprostředkovateli samostatně monitorovat vývoj úvěrového rizika a srovnávat ho s vývojem úvěrového rizika u ostatních retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.

### IX.

#### **Doporučení F: Poskytování úvěrů k financování koupě rezidenční nemovitosti pro další pronájem**

1. Institucím se doporučuje sledovat pro účely řízení úvěrového rizika odděleně charakteristiky portfolia retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí k financování vlastního bydlení a úvěrů k financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem a samostatně je monitorovat.
2. Institucím se doporučuje zkvalitnit řízení rizik s ohledem na správné určení účelu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí ve smyslu bodu 1 článku IX.<sup>4</sup>
3. Institucím se doporučuje, aby u úvěrů k financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem s hodnotami ukazatelů schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů s vyšší úrovní rizikovosti nepřesahoval ukazatel LTV 60 %.

### X.

#### **Hodnocení plnění doporučení**

1. ČNB bude pravidelně hodnotit plnění doporučení A až F ze strany institucí. Za tímto účelem bude ČNB pololetně provádět výběrová šetření struktury nově poskytovaných úvěrů. Výsledky bude uveřejňovat ve Zprávě o finanční stabilitě.
2. ČNB bude při hodnocení a ověřování plnění tohoto doporučení u stavebních spořitelén zohledňovat jejich specifika daná zákonnou úpravou stavebního spoření, rozhodovat však bude ekonomická podstata nově poskytovaných úvěrů.

---

<sup>4</sup> Instituce by měly účel poskytovaného úvěru identifikovat za využití všech dostupných informací. Pokud tuto skutečnost klient neuvede ve své žádosti o úvěr, lze za úvěr na financování rezidenční nemovitosti k dalšímu pronájmu považovat ten, u kterého jsou příjmy z pronájmu nemovitosti započítávány do příjmu k posouzení schopnosti klienta splácet úvěr. Dále může účel poskytovaného úvěru indikovat např. počet stávajících úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí u téhož klienta.

**XI.****Závěrečná ustanovení**

1. Toto úřední sdělení zachycuje právní stav k 1. červnu 2016. Vzhledem k možným změnám legislativy je třeba při aplikaci tohoto úředního sdělení přihlídnout k aktuálnímu právnímu stavu.
2. Toto úřední sdělení vychází z hodnocení rizik pro finanční stabilitu v období do 1. června 2016. Při identifikaci zvýšených rizik pro finanční stabilitu bude ČNB připravena zpřísnit příslušné parametry jednotlivých doporučení, případně doporučení jako celek rozšířit.

**XII.****Platnost**

1. Toto úřední sdělení nahrazuje úřední sdělení České národní banky ze dne 16. 6. 2015.

Viceguvernér

prof. PhDr. Ing. Vladimír Tomšík, Ph.D. v. r.

Samostatný odbor finanční stability

Odpovědný zaměstnanec: prof. Dr. Ing. Jan Frait, tel. 224 414 430