

Třídící znak							
2	1	3	2	0	1	8	0

# ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY

ze dne 1. dubna 2020

## 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 v důsledku kombinace rychlého růstu úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí při současném uvolňování úvěrových standardů a zvyšování cen rezidenčních nemovitostí mohou vznikat podmínky pro akumulaci systémových rizik ve finančním sektoru. ČNB proto pravidelně analyzuje vývoj úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí i situaci na trhu nemovitostí. V případě identifikace rostoucích a zvýšených rizik ČNB aktivuje příslušné nástroje a upravuje jejich nastavení tak, aby snížila zranitelnost finančního sektoru vůči potenciálně nepříznivému vývoji ekonomického prostředí a podmínek na trhu nemovitostí s negativními dopady na finanční stabilitu v ČR.

Doporučení ESRB<sup>1</sup> uvádí mezi základními nástroji k prosazování průběžného cíle zmírnit a vyloučit nadměrný růst úvěrů požadavky na poměr výše poskytovaného úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti, a dále požadavky na poměr výše úvěru k příjmům nebo poměr výše dluhu (dluhové služby) k příjmům. Doporučení ESRB zároveň uvádí, že členské země by měly vybrat a používat jakékoli další makrobezpečnostní 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 přísnnosti a obezřetnosti.

Vyhodnocení informací, které ČNB získala v rámci provádění makrobezpečnostní politiky a výkonu dohledu nad finančním trhem ukazují, že v prostředí uvolněných úvěrových standardů a nízkých úrokových sazeb se může rozvíjet spirála mezi cenami rezidenčních nemovitostí a úvěry na jejich pořízení. Tento vývoj by se mohl stát zdrojem systémového rizika. ČNB proto tímto úředním sdělením vydává níže sadu kvantitativních a kvalitativních doporučení, která jsou určena pro osoby oprávněné jako podnikatel poskytovat spotřebitelský úvěr.

<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.

## II. Rozsah působnosti

1. Doporučení se vztahuje na individuálním základě na osoby, které jsou jako podnikatel oprávněny poskytovat spotřebitelský úvěr podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (dále jen „poskytovatel“). Doporučení se vztahuje na retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí poskytované fyzickým osobám – obyvatelstvu a na spotřebitelské úvěry poskytované fyzickým osobám – obyvatelstvu, které mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí.
2. Působnost článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2 Doporučení může být přenesena na úroveň skupiny poskytovatelů, pokud poskytovatelé zařazení do skupiny tento postup oznámí ČNB, ČNB nad poskytovateli zařazenými do skupiny vykonává dohled, tito poskytovatelé jsou ovládající a ovládanou osobou nebo ovládání stejnou ovládající osobou a v rámci skupiny bude určen poskytovatel, který zodpovídá za souhrnné dodržování článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2 Doporučení na úrovni skupiny.
  - a. V takovém případě mohou poskytovatelé stanovit interní hranice přípustného překročení hodnot ukazatelů stanovených v článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2 pro jednotlivé poskytovatele, kteří jsou součástí skupiny, odchylně od doporučených hranic přípustného překročení stanovených v článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2. Tyto interní hranice přípustného překročení by však v žádném případě neměly u jednotlivých poskytovatelů, kteří jsou součástí skupiny, překročit o více než třetinu hodnotu doporučených hranic přípustného překročení stanovenou v článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2. Systém řízení v rámci skupiny by měl současně zajišťovat, aby na úrovni skupiny byly dodrženy doporučené hranice přípustného překročení podle článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2. Plnění doporučených hranic přípustného překročení stanovených v článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2 na úrovni skupiny bude posuzováno jako podíl úvěrů s hodnotami ukazatelů podle článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2 na referenčním objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých všemi poskytovateli, kteří jsou součástí skupiny dle článku II. odst. 2.b.a.
  - b. Oznámení o přenesení působnosti článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2 Doporučení na úroveň skupiny doručí všichni poskytovatelé, pro které má být dodržování doporučených hranic přípustného překročení podle článku IV. odst. 1 a článku V. odst. 2 řízeno souhrnně na úrovni skupiny, společně a současně České národní bance. Součástí oznámení bude:
    - 2.b.a) určení všech poskytovatelů, kteří budou součástí skupiny, pro které mohou být stanoveny interní hranice přípustného překročení;
    - 2.b.b) předpokládaná úroveň interních hranic přípustného překročení stanovených pro jednotlivé poskytovatele, kteří budou součástí skupiny;
    - 2.b.c) určení poskytovatele v rámci skupiny, který zodpovídá za souhrnné dodržování plnění doporučených hranic přípustného překročení na úrovni skupiny.
  - c. V případě postupu dle článku II. odst. 2.b mohou poskytovatelé řídit plnění interních a doporučených hranic přípustného překročení v souladu s článkem II. odst. 2.a na úrovni skupiny vymezené v oznámení od počátku čtvrtletí následujícího po datu doručení oznámení do ČNB, nejdéle však 2 roky.
  - d. V případě, že by v průběhu 2 let od doručení oznámení do ČNB mělo dojít ke změně skutečností, které jsou součástí oznámení, jsou dotčení poskytovatelé povinni nové skutečnosti neprodleně oznámit dle článku II odst. 2.b.

### 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, nebo která má sjednán retailový úvěr zajištěný 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 stejného poskytovatele, pokud je tento vklad součástí zajištění k danému úvěru;
7. výší celkového zadlužení klienta pro účely výpočtu ukazatele DTI a DSTI součet výše úvěru, který se poskytuje, a ostatních zajištěných a nezajištěných úvěrů daného klienta u příslušného poskytovatele, jakož i úvěrů u jiného poskytovatele;
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 DTI (debt-to-income) poměr výše celkového zadlužení klienta podle odst. 7 a výše příjmů podle odst. 9;
12. ukazatelem DSTI (debt service-to-income) poměr průměrných ročních výdajů vyplývajících z výše celkového zadlužení klienta podle odst. 7 a výše příjmů podle odst. 9;
13. schopností 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 degresivním průběhem splácení, úvěr na výstavbu, u kterého nedošlo k načerpání úvěru, restrukturalizovaný úvěr nebo úvěr, u kterého odklad splácení prokazatelně vede ke snížení rizika nesplácení;

---

<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.

15. úvěrem ke koupi rezidenční nemovitosti k pronájmu se rozumí retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí k financování koupě rezidenční nemovitosti, u kterého jsou předpokládané příjmy z pronájmu této nemovitosti zahrnuty do čistých příjmů pro posouzení souladu s ustanoveními článku V. odst. 2;
16. zprostředkovatelem osoba, která vykonává finanční zprostředkování;
17. referenčním objemem v případě retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí polovina součtu objemu všech retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých za dvě předcházející čtvrtletí nebo v případě spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí polovina součtu objemu spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých za dvě předcházející čtvrtletí těm klientům, kteří již měli sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí.
18. úvěrem ke koupi další rezidenční nemovitosti se rozumí retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí k financování koupě rezidenční nemovitosti, u kterého nejsou předpokládané příjmy z pronájmu nemovitosti zahrnuty do čistých příjmů pro posouzení souladu s ustanoveními článku V. odst. 2, poskytovaný klientovi, který již má v době žádosti o úvěr sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí k financování koupě jiné rezidenční nemovitosti. V případě, že o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádá více klientů společně, doporučuje se poskytovatelům zohlednit všechny existující retailové úvěry k financování koupě rezidenční nemovitosti, které již má sjednán alespoň jeden z těchto klientů.

#### IV.

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

1. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel LTV žádného retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nepřesáhl 90 %. Považuje se za přípustné překročit hodnotu 90 % u úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí představujících nejvýše 5 % referenčního objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo referenčního objemu spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí. Poskytovatelé by měli retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí v rámci 5% přípustného překročení hodnoty 90 % ukazatele LTV poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy je na základě obezřetného posouzení rizikových charakteristik klienta shledána a dokumentována vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.
2. Poskytovatelé by neměli obcházet omezení hodnoty ukazatele LTV souběžným poskytováním spotřebitelských úvěrů souvisejících s danou rezidenční nemovitostí nad rámec retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.<sup>4</sup>
3. Poskytovatelé by měli přistupovat ke stanovení hodnoty zajištění pro účely výpočtu ukazatele LTV konzervativně a brát v úvahu riziko nadhodnocení cen nemovitostí.

---

<sup>4</sup> Za obcházení omezení hodnot ukazatele LTV je považováno poskytnutí jakéhokoli spotřebitelského úvěru, a to zajištěného i nezajištěného, jehož účelem je zajistit splnění doporučeného limitu pro hodnotu LTV u nově poskytnutého retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí z jiných než vlastních zdrojů klienta. V této souvislosti by poskytovatelé měli při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí i ostatních souvisejících úvěrů zjišťovat výši zadlužení klienta za využití všech dostupných informací.

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

1. Poskytovatelé by při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, měli za účelem obezřetného vyhodnocování schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů<sup>5</sup> sledovat ukazatele DTI a DSTI, stanovovat si interní limity ukazatelů DTI a DSTI a dodržovat doporučený limit ukazatele DSTI podle článku V. odst. 2.<sup>6</sup>
2. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel DSTI při poskytnutí retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelského úvěru nezajištěného rezidenční nemovitostí klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, nepřesáhl hodnotu 50 %. Považuje se za přípustné překročit hodnotu 50 % u úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí představujících nejvýše 5 % referenčního objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo referenčního objemu spotřebitelských úvěrů nezajištěných rezidenční nemovitostí.

Poskytovatelé by měli retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelské úvěry nezajištěné rezidenční nemovitostí klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, v rámci 5% přípustného překročení hodnoty 50 % ukazatele DSTI poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy je na základě obezřetného posouzení rizikových charakteristik klienta shledána a dokumentována vysoká pravděpodobnost splacení takového úvěru.

3. Poskytovatelé by měli obzvláště obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí úvěru u klientů, u nichž by ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 %.
4. Poskytovatelé by měli vyhodnocovat schopnost klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů při zhoršených podmínkách (tj. zátěžově testovat schopnost klienta splácet úvěr), zejména při zvýšení zápůjčních úrokových sazeb. Za tímto účelem použijí poskytovatelé zamýšlenou smluvní úrokovou sazbu zvýšenou nejméně o 2 procentní body. Poskytovatelé by měli rovněž brát v potaz dopady výrazného poklesu příjmů nebo změny podmínek u klientů, kteří o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádají společně (např. rozvod u manželů nebo ztráta příjmů jednoho z manželů či partnerů), na schopnost úvěr splácet.

**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 spotřebitelského úvěru nezajištěného rezidenční nemovitostí poskytovaného klientovi, který má sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, by neměla přesahovat 8 let. Toto ustanovení se nevztahuje na úvěry poskytované dle Zákona o stavebním spoření.
3. Poskytovatelé by neměli poskytovat retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s nestandardním průběhem splácení vedoucím k přesunu zatížení klienta na pozdější období.

<sup>5</sup> V této souvislosti by poskytovatelé měli při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí nebo spotřebitelských úvěrů klientům, kteří mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí, zjišťovat výši celkového zadlužení klienta za využití všech dostupných informací.

<sup>6</sup> V případě, že o retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí žádá více klientů společně, doporučuje se poskytovatelům zohlednit při výpočtu ukazatelů DTI a DSTI příjmy i zadlužení všech těchto klientů.

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

1. Pokud poskytovatelé refinancují retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí a zároveň navyšují zůstatkovou hodnotu jistiny, měli by postupovat stejně jako u poskytování úvěrů nových. Zejména pokud poskytovatelé navyšují zůstatek refinancovaného úvěru o více než 10 % či 200 tis. Kč, měli by samostatně posuzovat dodržování všech zásad obezřetného řízení rizik včetně zjištění aktuální hodnoty zastavované nemovitosti.
2. Pokud poskytovatelé refinancují spotřebitelský úvěr nezajištěný rezidenční nemovitostí klientovi, který má sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí a zároveň navyšují zůstatkovou hodnotu jistiny o více než 10 %, měli by posuzovat dodržování ukazatele DSTI dle části V.

**VIII.****Doporučení E: Poskytování úvěrů sjednaných zprostředkovateli**

1. Poskytovatelé by měli 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. Poskytovatelé by měli 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.
3. Poskytovatelé by neměli vytvářet taková pobídková schémata pro zprostředkovatele, která ve svém důsledku vytvářejí podmínky pro vznik systémových rizik.

**IX.****Doporučení F: Poskytování úvěrů ke koupi další rezidenční nemovitosti a úvěrů ke koupi rezidenční nemovitosti k pronájmu**

1. Poskytovatelům se doporučuje za využití všech dostupných informací identifikovat účel poskytovaného úvěru.
2. Poskytovatelům se doporučuje sledovat pro účely řízení úvěrového rizika odděleně charakteristiky portfolia retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí k financování vlastního bydlení, retailových úvěrů ke koupi další rezidenční nemovitosti a retailových úvěrů ke koupi rezidenční nemovitosti k pronájmu a samostatně je monitorovat.
3. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel LTV žádného úvěru ke koupi rezidenční nemovitosti k pronájmu nepřesáhl 60 % v případě, že hodnota ukazatele DSTI přesahuje hodnotu podle článku V. odst. 2 v rámci přípustného překročení podle článku V. 2.
4. Poskytovatelé by při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí k financování koupě rezidenční nemovitosti klientům, kteří již mají sjednán retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí k financování koupě jiné rezidenční nemovitosti, měli obzvláště obezřetně vyhodnocovat majetkovou a příjmovou situaci těchto klientů.

**X.****Hodnocení plnění doporučení**

1. ČNB bude pravidelně hodnotit plnění doporučení A až F ze strany poskytovatelů. Za tímto účelem bude ČNB pololetně provádět výběrová šetření struktury nově poskytovaných úvěrů. Výsledky bude uveřejňovat ve Zprávě o finanční stabilitě.

**XI.****Závěrečná ustanovení**

1. Toto úřední sdělení zachycuje právní stav k 1. dubnu 2020. 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 31. března 2020. Při identifikaci významných změn rizik pro finanční stabilitu bude ČNB připravena příslušné parametry jednotlivých doporučení upravit.

**XII.****Platnost**

1. Toto úřední sdělení nahrazuje úřední sdělení České národní banky ze dne 13. prosince 2019.
2. Poskytovatelé mohou postupovat podle znění tohoto doporučení neprodleně.

Viceguvernér:  
Ing. Tomáš Nidetzký v. r.