

Třídící znak							
2	2	2	2	5	1	8	0

**ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ
ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY
ze dne 27. listopadu 2025**

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

**I.
Účel úředního sdělení**

1. ČNB v souladu s ustanovením § 45b odst. 4 zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ČNB“) pravidelně analyzuje a nejméně jedenkrát za šest měsíců přezkoumává faktory podle § 45b odst. 2 zákona o ČNB zakládající systémová rizika související s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí.
2. V případě identifikace systémových rizik je ČNB oprávněna dle § 45b odst. 1 zákona o ČNB stanovit prostřednictvím opatření obecné povahy horní hranici jednoho či více úvěrových ukazatelů (LTV, DSTI, DTI) tak, aby snížila zranitelnost finančního sektoru vůči potenciálně nepříznivému ekonomickému vývoji a podmínek na trhu spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí s negativními dopady na finanční stabilitu v ČR.
3. Vedle toho ČNB vydává formou úředního sdělení sadu kvalitativních a kvantitativních doporučení k úvěrovým podmínkám a standardům, jejímž účelem je posílení odolnosti finančního systému a posílení finanční stability domácností v souladu s § 86 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o spotřebitelském úvěru“).

**II.
Rozsah působnosti**

Úřední sdělení se vztahuje na osoby, které jsou oprávněny poskytovat spotřebitelský úvěr podle zákona o spotřebitelském úvěru (dále jen „poskytovatel“), a týká se spotřebitelských úvěrů na bydlení podle zákona o spotřebitelském úvěru, a spotřebitelských úvěrů poskytovaných spotřebitelům se sjednaným spotřebitelským úvěrem na bydlení.

**III.
Vymezení pojmů**

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

mají pro účely tohoto doporučení stejný význam jako v zákoně o ČNB a vyhlášce č. 399/2021 Sb., o úvěrových ukazatelích;

2. Pro účely tohoto doporučení se rozumí

- a) horní hranicí horní hranice jednoho nebo více úvěrových ukazatelů stanovená Českou národní bankou opatřením obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů podle zákona o ČNB;
- b) zákonnou výjimkou možnost podle § 45a odst. 1 zákona o ČNB překročit horní hranici úvěrového ukazatele stanovenou ČNB nejvýše u 5 % spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí vzhledem k celkovému objemu spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, které tato osoba poskytla v předcházejícím kalendářním čtvrtletí;
- c) schopností spotřebitele splácet úvěr z vlastních zdrojů kladný ukazatel finanční rezervy spotřebitele, který zohledňuje příjmy spotřebitele, běžné životní náklady typické pro spotřebitele a výdaje spotřebitele vyplývající z celkové výše dluhů spotřebitele;
- d) záporní úrokovou sazbou úroková sazba vyjádřená jako pevná nebo pohyblivá procentní sazba uplatňovaná ročně na čerpanou výši spotřebitelského úvěru;
- e) úvěrem s nestandardním průběhem splácení úvěr, při jehož sjednání je dohodnut částečný či úplný odklad splátek úroku nebo jistiny, celková výše splátky je sjednána jako postupně se navyšující, dočasně je snížena úroková sazba nebo je stanovena méně častá než měsíční frekvence splácení; přičemž za úvěr s nestandardním průběhem splácení se nepovažuje 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;
- f) obytnou nemovitostí obytná nemovitost podle čl. 4 odst. 1 bodu 75 nařízení (EU) 575/2013;
- g) spotřebitelským úvěrem spotřebitelský úvěr podle § 2 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru;
- h) spotřebitelským úvěrem na bydlení spotřebitelský úvěr podle § 2 odst. 2 zákona o spotřebitelském úvěru.

IV.

Doporučení A: Obezřetnostní postupy související s úvěrovým ukazatelem LTV

1. Poskytovatelé by měli vysoce obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí, u nichž úvěrový ukazatel LTV překračuje horní hranici stanovenou v aktuálně účinném opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů a úvěr by byl případně poskytnut v rámci zákonné výjimky.
2. Poskytovatelům se doporučuje, aby ukazatel LTV žádného spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí poskytnutého v rámci zákonné výjimky nepřesáhl 100 %.
3. Poskytovatelé by neměli obcházet čl. IV odst. 2 tohoto úředního sdělení ani horní hranici ukazatele LTV stanovenou v aktuálně účinném opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů souběžným poskytováním spotřebitelských úvěrů nad rámec spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí.
4. Poskytovatelé by při posuzování žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru měli vyhodnocovat s využitím všech dostupných informací, zda tento úvěr neslouží ve vztahu ke spotřebitelskému úvěru zajištěnému obytnou nemovitostí, který má spotřebitel sjednán s jiným poskytovatelem, k obcházení čl. IV odst. 2 tohoto úředního sdělení či horní hranice ukazatele LTV stanovené v aktuálně účinném opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů. Zvláštní pozornost by měla být věnována případům, kdy byl spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou

nemovitostí sjednán v předcházejících měsících jiným poskytovatelem a dosud nebyl čerpán.

V.

Doporučení B: Obezřetnostní postupy související s úvěrovými ukazateli DSTI a DTI

1. Poskytovatelé by měli vyhodnocovat schopnost spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení z vlastních zdrojů při zhoršených podmínkách (tj. zátěžově testovat schopnost spotřebitele splácet úvěr), zejména při zvýšení zápůjčních úrokových sazeb, výrazném poklesu příjmů a růstu životních nákladů. Poskytovatelé by měli rovněž brát v úvahu dopady změny podmínek u spotřebitelů, kteří o spotřebitelský úvěr na bydlení žádají společně (např. rozvod u manželů nebo ztráta příjmů jednoho z manželů či partnerů), na schopnost spotřebitelský úvěr splácet.
2. Poskytovatelé by měli vysoce obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru na bydlení, u nichž by úvěrový ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8.
3. Poskytovatelé by měli vysoce obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru na bydlení, u nichž by úvěrový ukazatel DSTI přesáhl úroveň 40 %. Při výpočtu úrovně tohoto ukazatele by měli použít jak zamýšlenou úrokovou sazbu, tak zamýšlenou smluvní úrokovou sazbu zvýšenou nejméně o 2 procentní body.

VI.

Doporučení C: Zamezení uvolňování úvěrových standardů stanovováním nadměrné doby splatnosti či nestandardního průběhu splácení

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

VII.

Doporučení D: Poskytování spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí ke koupi obytné nemovitosti za účelem investice

1. Poskytovatelům se doporučuje za využití všech dostupných informací identifikovat účel sjednávaného spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí a vyhodnocovat, zda tento účel odpovídá potřebě uspokojení vlastních bytových potřeb, nebo investičnímu záměru. V případě neúčelových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí se doporučuje z hlediska ustanovení v čl. VII a VIII tohoto úředního sdělení obezřetně předpokládat, že poskytovaný úvěr slouží k investičnímu záměru, ledaže je podle detailního posouzení poskytovatelem jednoznačně průkazné, že poskytovaný úvěr nebude použit k pořízení obytné nemovitosti za účelem investice.
2. V případě, že je očekávaný výnos z pronájmu pořizované obytné nemovitosti zahrnut do příjmů

- spotřebitele, by poskytovatel měl takovýto úvěr považovat za úvěr ke koupi obytné nemovitosti za účelem investice.
3. Poskytovatelům se doporučuje sledovat pro účely řízení úvěrového rizika odděleně charakteristiky portfolia spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí ke koupi obytné nemovitosti za účelem investice.
 4. Poskytovatelům se doporučuje, aby úvěrový ukazatel LTV žádného nově poskytnutého spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí ke koupi obytné nemovitosti za účelem investice nepřesáhl 70 %.
 5. Poskytovatelům se doporučuje, aby úvěrový ukazatel DTI žádného nově poskytnutého spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí ke koupi obytné nemovitosti za účelem investice nepřesáhl hodnotu 7.
 6. Poskytovatelé by při poskytování spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí ke koupi obytné nemovitosti za účelem investice měli obzvláště obezřetně vyhodnocovat majetkovou a příjmovou situaci těchto spotřebitelů.

VIII.

Doporučení E: Poskytování spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí ke koupi třetí a každé další obytné nemovitosti

1. Poskytovatelům se doporučuje za využití všech dostupných informací při sjednávání spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí ke koupi obytné nemovitosti ověřit, kolik již spotřebitel vlastní jiných obytných nemovitostí. Způsob nabytí či forma financování již vlastněné obytné nemovitosti přitom není rozhodující.
2. Poskytovatelům se doporučuje postupovat obezřetně při určování počtu již vlastněných obytných nemovitostí. V případě více spotřebitelů žádajících o úvěr společně se doporučuje zohlednit počet a charakter jimi vlastněných obytných nemovitostí.
3. Pokud spotřebitel při sjednávání spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí doloží plánovaný prodej vlastněné obytné nemovitosti (např. kupní smlouvou, rezervační smlouvou nebo smlouvou o smlouvě budoucí), je možné tuto obytnou nemovitost nezahrnout do počtu vlastněných obytných nemovitostí za podmínky, že poskytovatel detailně posoudí životní situaci žadatele (typicky přesun mezi obytnými nemovitostmi).
4. Poskytovatelům se doporučuje sledovat pro účely řízení úvěrového rizika odděleně charakteristiky portfolia spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí ke koupi třetí a každé další obytné nemovitosti.
5. Poskytovatelům se doporučuje, aby úvěrový ukazatel LTV žádného nově poskytnutého spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí ke koupi třetí a každé další obytné nemovitosti nepřesáhl 70 %.
6. Poskytovatelům se doporučuje, aby úvěrový ukazatel DTI žádného nově poskytnutého spotřebitelského úvěru zajištěného obytnou nemovitostí ke koupi třetí a každé další obytné nemovitosti nepřesáhl hodnotu 7.

IX.
Monitorování postupů poskytovatelů

ČNB bude pravidelně monitorovat postupy poskytovatelů ve vztahu k doporučení A až E. Výsledky bude uveřejňovat ve Zprávě o finanční stabilitě a zohledňovat při provádění dohledové činnosti nad poskytovateli spotřebitelských úvěrů.

X.
Závěrečná ustanovení

1. Toto úřední sdělení vychází z hodnocení rizik pro finanční stabilitu v období do 30. září 2025. Při identifikaci významných změn rizik pro finanční stabilitu může ČNB jednotlivá doporučení upravit.
2. Toto úřední sdělení bylo zveřejněno 15. prosince 2025.

XI.
Platnost

1. Tímto úředním sdělením se ruší a nahrazuje úřední sdělení České národní banky k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí ze dne 6. června 2024.
2. Poskytovatelům se doporučuje postupovat podle znění tohoto úředního sdělení nejpozději od 1. dubna 2026.

Člen bankovní rady:
PhDr. Jakub Seidler, Ph.D. v. r.