ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

Výsledky jednání bankovní rady ČNB o otázkách finanční stability

Jakub Seidler, člen bankovní rady ČNB
Libor Holub, ředitel sekce finanční stability a restrukturalizace ČNB

27. listopadu 2025

ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

Požadavky na zákonné limity úvěrových ukazatelů LTV, DTI a DSTI

Doporučení limitů úvěrových ukazatelů LTV a DTI pro investiční hypotéky

Úvěrové ukazatele pro hypotéky – rozhodnutí

Bankovní rada vyhodnotila situaci na trhu nemovitostí a rizika plynoucí z trhu bydlení. Rozhodla se **ponechat zákonné limity**:

HLASOVÁNÍ BANKOVNÍ RADY

na 80 %
(90 % pro mladší 36 let financující vlastní bydlení)

Pro hlasovalo:

deaktivované

Pro hlasovalo:

Úvěrové ukazatele pro investiční hypotéky – rozhodnutí

- Bankovní rada vyhodnotila rizika spojená s poskytováním hypoték **na investiční nemovitosti**

- Bankám je **nově doporučeno** uplatňovat **od 1. dubna 2026 limity**:

HLASOVÁNÍ BANKOVNÍ RADY

70 %

Pro hlasovalo:

7

Pro hlasovalo:

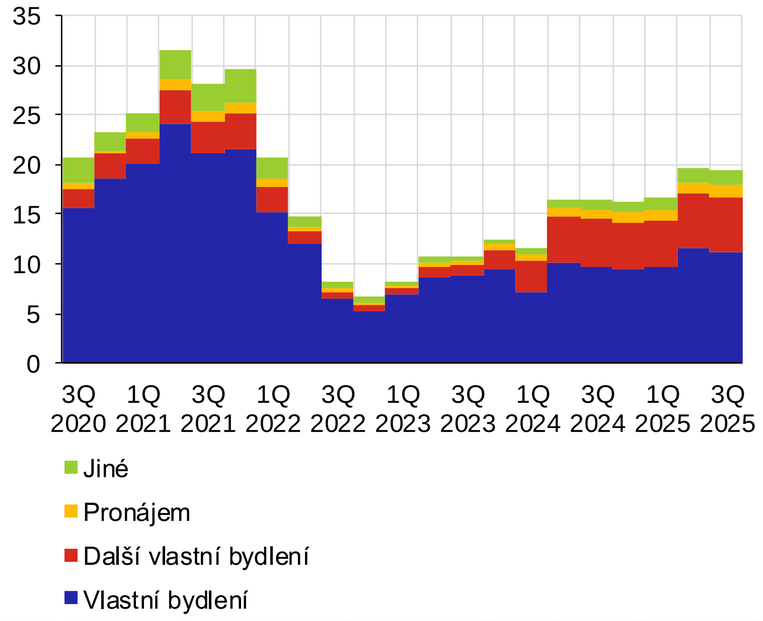
Investiční hypoteční úvěry

Podíl hypoték, které mohou mít investiční charakter, je v posledních dvou letech na vyšších úrovních a vykazují rizikovější profil. 50 % z objemu hypoték s DTI vyšším než 9 je investičního charakteru.

- V případě korekce cen nemovitostí při déletrvajícím nepříznivém vývoji ekonomiky mohou být poskytovatelé vystaveni vyšším ztrátám hypotečního portfolia.
- Doporučení posiluje jeho dlouhodobou stabilitu a omezuje riziko systémového rozsahu úvěrových ztrát.
- V případě, že by se dlužníci nepřizpůsobili novým limitům, měsíční objem hypoték by se mohl snížit zhruba o 2,5 mld. Kč.

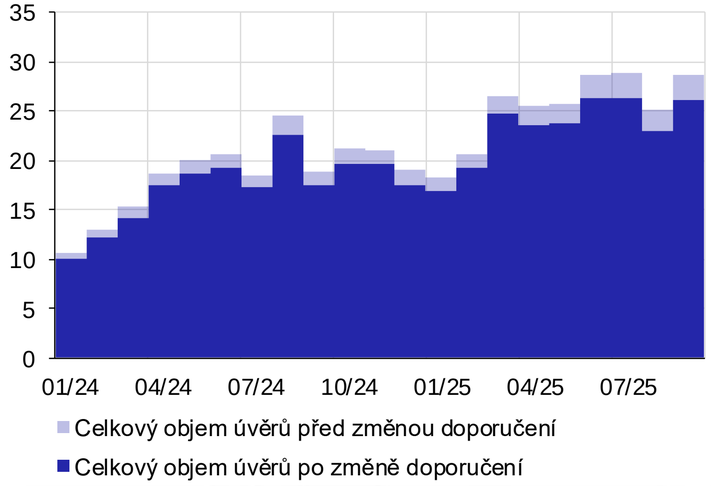
Čisté nově sjednané hypoteční úvěry podle určení

v tis. ks



Odhad dopadu změny doporučené hranice LTV a DTI u úvěrů na pronájem a pořízení třetí a další nemovitosti na objem nově sjednaných hypotečních úvěrů

v mld. Kč; bez zohlednění možného přizpůsobení



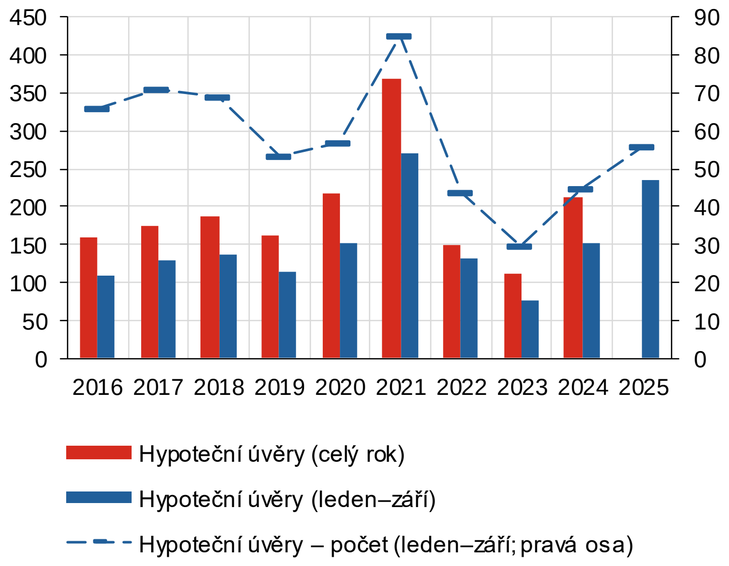
Hypoteční úvěry celkem (I)

Objem skutečně nových hypotečních úvěrů za leden až září 2025 se **nominálně** blíží rekordnímu roku 2021 vlivem růstu cen nemovitostí. **Počty** sjednaných úvěrů jsou na dlouhodobém průměru.

Banky plnily limit LTV platný od dubna 2022. Pouze u 1,5 % z možných 5 % objemu nových hypoték využily výjimku, která ze zákona umožňuje přesáhnout platný limit LTV.

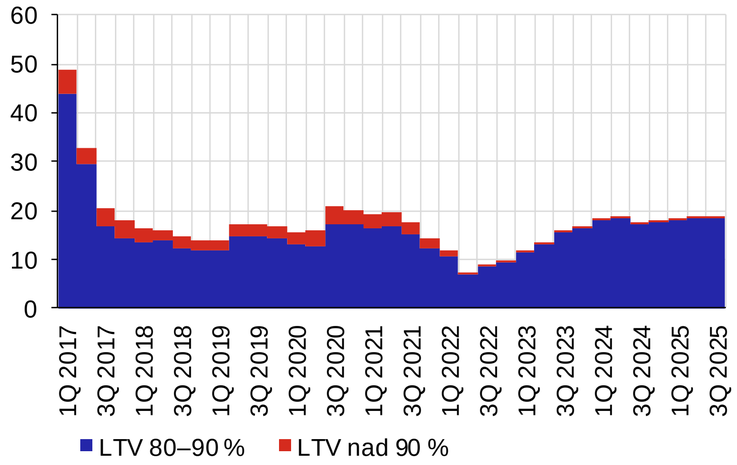
Čisté nově sjednané bankovní úvěry na bydlení

v mld. Kč; pravá osa: v tis. ks; údaje zahrnují i navýšení stávajících úvěrů



Čisté nově sjednané hypoteční úvěry s LTV nad 80 %

podíl úvěrů na nově sjednaném objemu v daném čtvrtletí v %



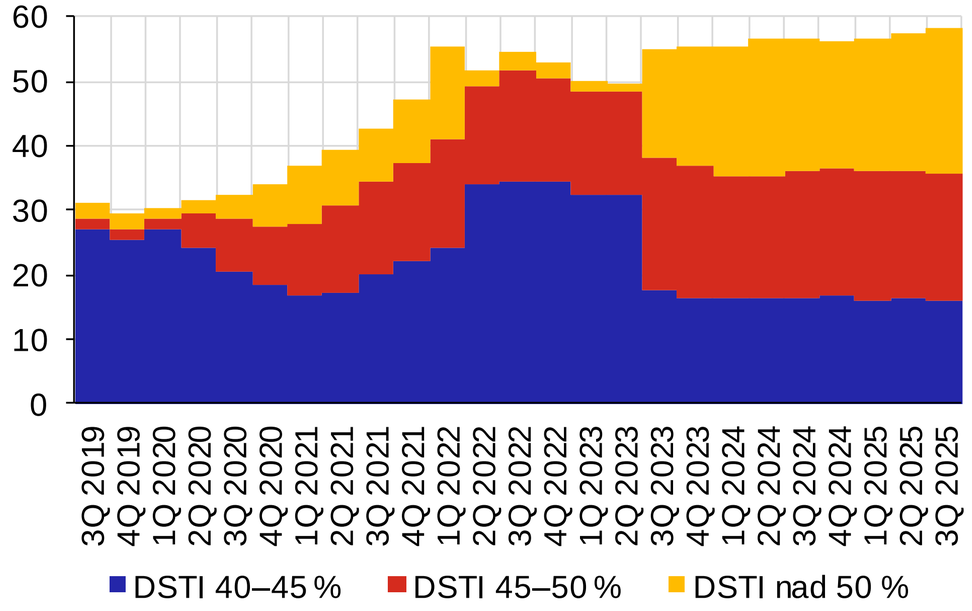
Hypoteční úvěry celkem (II)

Podíl úvěrů s DSTI nad 40 % je zvýšený a mírně roste. Dosud však nemá potenciál pro kumulaci systémových rizik.

Banky i domácnosti zůstávají při sjednávání hypotečních úvěrů obezřetné, dlužníci s vyšší úrovní DSTI disponují dostatečnou úrovní příjmů a finančních rezerv pro splácení úvěrů i ve zhoršených ekonomických podmínkách.

Čisté nově sjednané hypoteční úvěry s DSTI nad 40 %

podíl úvěrů na nově sjednaném objemu v daném čtvrtletí v %



Reakce ČNB

Nebyla zjištěna plošná systémová rizika a není tedy potřeba aktivovat zákonné limity DTI a DSTI.

Agregátní charakteristiky nových hypotečních úvěrů

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 (v 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 (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
Součet čistého měsíčního příjmu všech žadatelů o úvěr (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 na jeden hypoteční 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

ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

Vývoj na trhu nemovitostí

Trh nemovitostí (I)

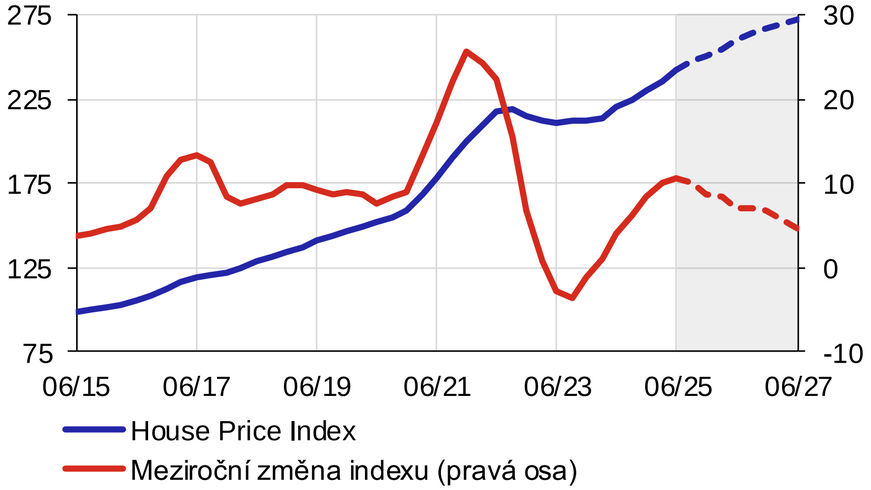
Ceny nemovitostí v první polovině roku 2025 zrychlily svůj růst.

- Důvodem je robustní růst příjmů domácností a pokles sazeb hypotečních úvěrů.
- Předpokládáme, že tempo růstu v příštích letech zvolní.
- Riziko náhlého a prudkého poklesu cen je v současnosti nízké.

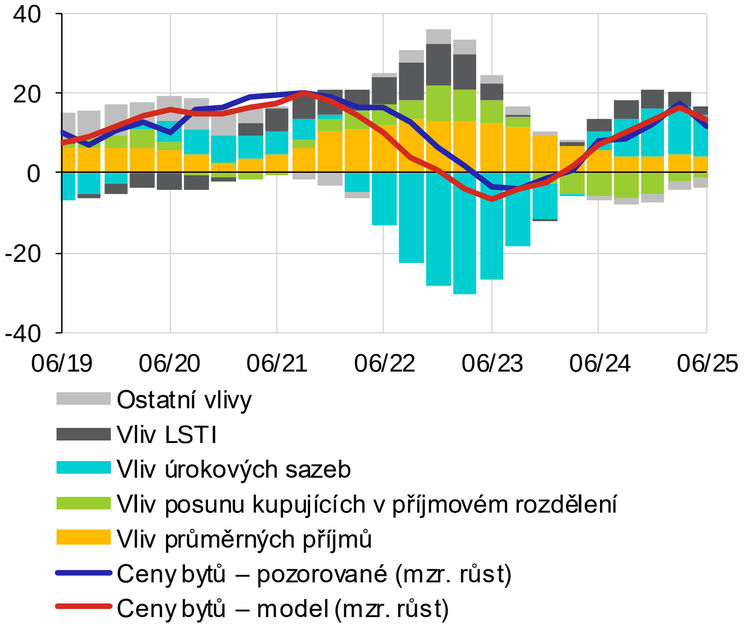
Reakce ČNB

S ohledem na pokračování růstu cen obytných nemovitostí bankovní rada rozhodla ponechat nastavení ukazatele LTV na stávající úrovni.

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



Růst cen bytů a jeho příspěvky
meziroční růst v %, příspěvky v p. b.



Trh nemovitostí (II)

Po období korekce cen nemovitostí v letech 2022 a 2023 dochází v ČR i ve většině evropských zemí opět k jejich dynamickému **růstu.**

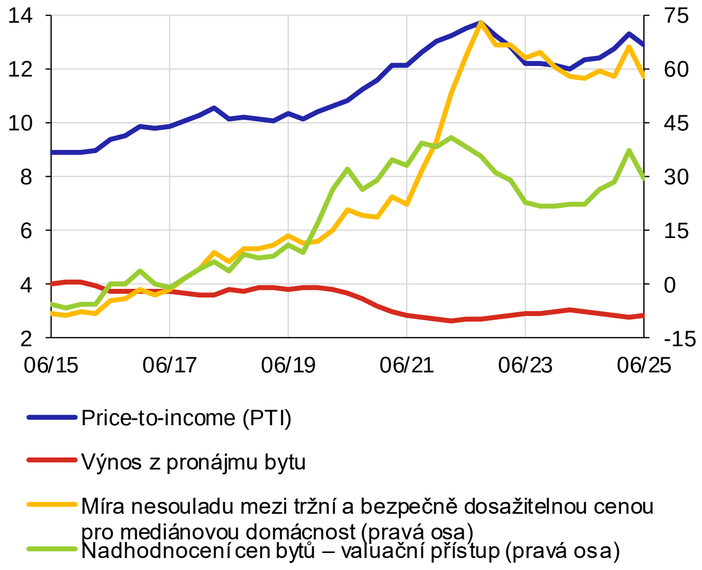
- Cenová dostupnost bydlení se opět začala zhoršovat.

Domácnosti s mediánovými příjmy mohou při nákupu vlastního bydlení podstupovat zvýšené riziko nesplacení:

- Byty pro ně byly k 2. čtvrtletí 2025 dle odhadu ČNB nedosažitelné zhruba o 60 % *(žlutá čára horní graf)*, pro drobné investory z řad domácností o 30 % *(zelená čára)*.
- Byty ale převážně kupují domácnosti s vysokými příjmy, proto většina z nich toto riziko při čerpání hypotečního úvěru nepodstupovala.

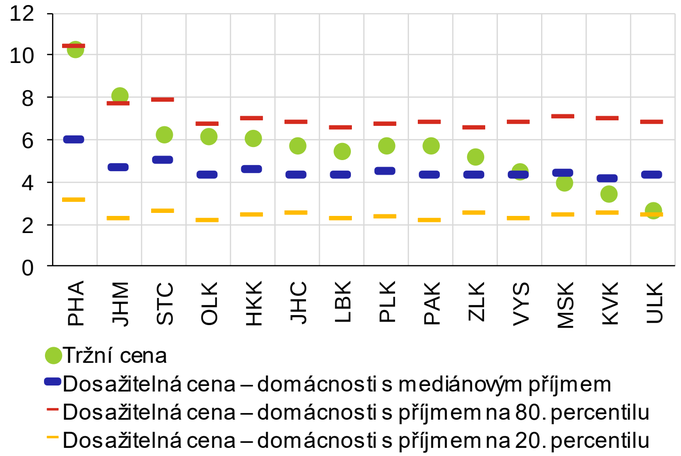
Vybrané ukazatele cenové dostupnosti a nadhodnocení cen bytů

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



Tržní a bezpečně dosažitelné ceny bytů při dluhovém financování

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



ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

Kapitálové rezervy

Proticyklická kapitálová rezerva – rozhodnutí

Bankovní rada zhodnotila situaci v bankovním sektoru a rizika spojená s vývojem finančního cyklu. Rozhodla o ponechání sazby proticyklické kapitálové rezervy na úrovni **1,25 %.**

HLASOVÁNÍ BANKOVNÍ RADY

Pro hlasovalo:

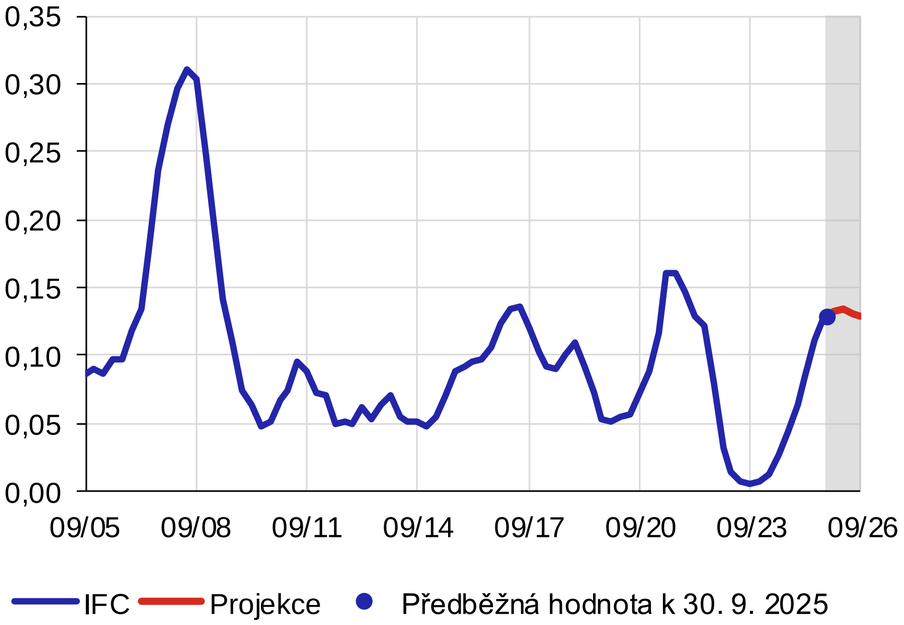
Vývoj finančního cyklu

Ekonomika ČR se dále posunula v růstové fázi cyklu.

- Vývoj ovlivnilo primárně oživení úvěrové aktivity domácností.
- Cyklická systémová rizika mírně vzrostla.
- Pohyb ekonomiky vzhůru ve finančním cyklu by měl zvolnit.

Indikátor finančního cyklu

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



Hodnocení ČNB

Současná výše rezervy je na pokrytí stávajících cyklických rizik i nadále dostatečná. Ve směru jejich omezování bude nově působit i doporučení uplatňovat limit LTV 70 % a DTI 7 u investičních hypoték.

- **V případě pokračování posunu ekonomiky v růstové fázi finančního cyklu je ČNB připravena sazbu rezervy zvýšit.**

ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

Souhrnné vyhodnocení rizik

ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

Souhrnné vyhodnocení rizik – ekonomické prostředí

Světová ekonomika

- Dopad americké obchodní politiky na hospodářský růst je prozatím omezený a ve většině ekonomik jsou prognózy revidovány mírně vzhůru.
- Přetrvává však vysoká nejistota spojená zejména s geopolitickou situací a trhy zůstávají značně citlivé na případné negativní informace.

Evropské ekonomiky

- ECB se pravděpodobně dostala na konec cyklu uvolňování měnové politiky s ohledem na stabilizovanou inflaci a lepší výhled hospodářského růstu.
- Snižující se konkurenceschopnost představuje riziko pro budoucnost ekonomiky i finančního sektoru na střednědobém horizontu.
- Fiskální konsolidace v prostředí vyšší dluhové služby a výdajů na obranu může být obtížná.

Souhrnné vyhodnocení rizik – ekonomické prostředí

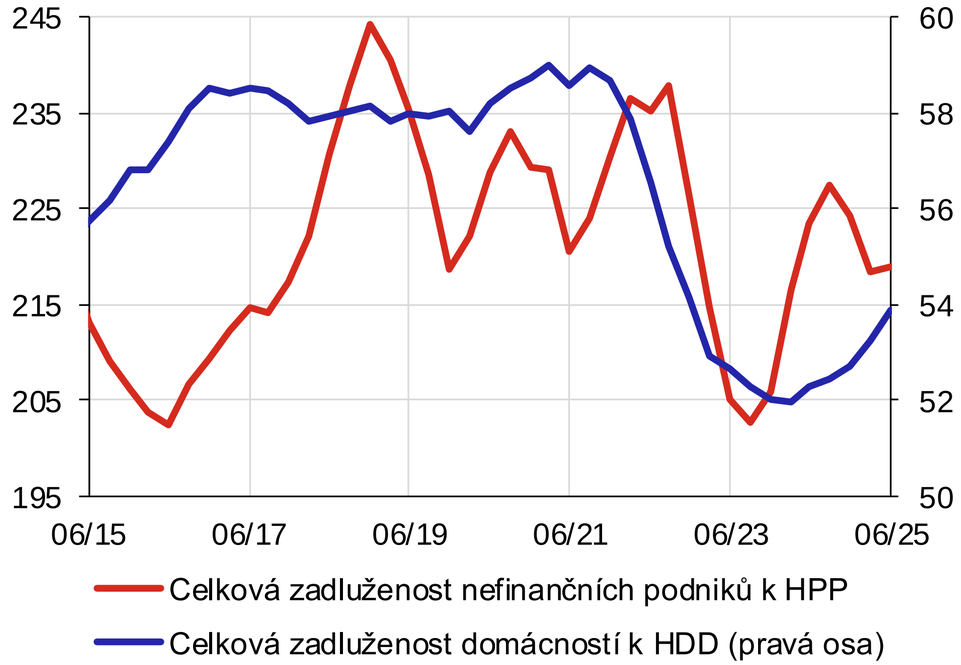
Česká ekonomika

Snižující se úrokové sazby a růst ekonomické aktivity podpořily růst poptávky domácností i nefinančních podniků po úvěrech. Jejich celková zadluženost se po období poklesu mírně zvýšila.

Nejistoty ohledně dalšího vývoje v některých průmyslových odvětvích mohou zvyšovat úvěrová selhání nefinančních podniků.

Přetrvávající deficitní hospodaření sektoru vládních institucí zvyšuje svrchované expozice domácích bank a s tím spojené riziko koncentrace v jejich bilancích.

Míra zadluženosti soukromého nefinančního sektoru
v % ročních příjmů; HPP značí hrubý provozní přebytek a HDD hrubý disponibilní důchod; zdroj: ČNB, ČSÚ



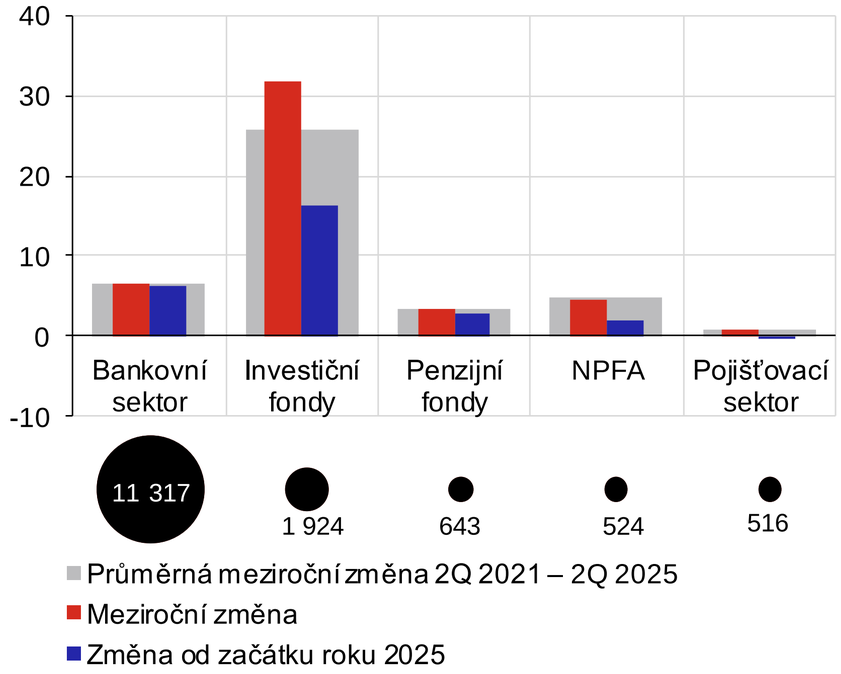
Souhrnné vyhodnocení rizik – finanční sektor

Finanční sektor v ČR si zachovává solidní ziskovost

Situace ve **finančním sektoru** se v první polovině roku 2025 vyvíjela příznivě. Sektor je stabilní a zdravý.

Většina jeho segmentů vykázala nárůst celkových aktiv. Základem odolnosti vůči nepříznivým šokům je jejich ziskovost a silná kapitálová i likviditní pozice.

Dynamika růstu jednotlivých subsektorů finančního sektoru
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.



Souhrnné vyhodnocení rizik – finanční sektor

Bankovní sektor v ČR je odolný vůči nepříznivým šokům

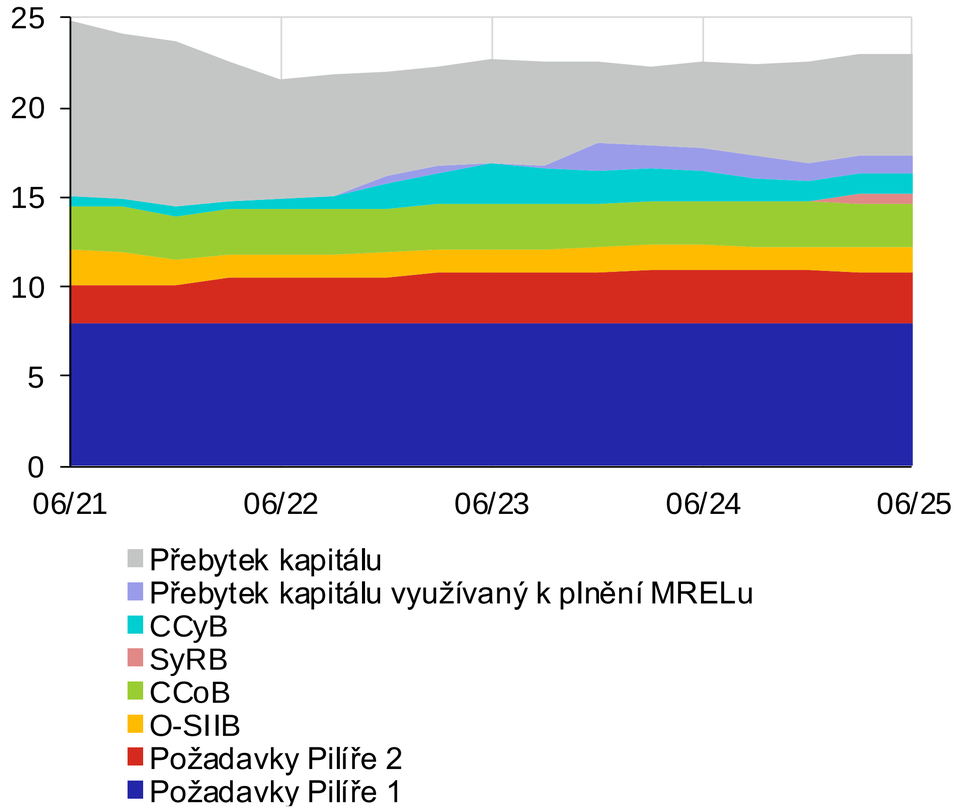
Kapitálové vybavení zůstává robustní i díky kapitálovým rezervám a přebytku kapitálu nad regulatorními požadavky.

Ziskovost bankovního sektoru zůstala solidní.

Ztráty ze znehodnocení úvěrů poklesly.

Struktura celkového kapitálového poměru

v % celkového objemu rizikové expozice; jednotlivé složky v p.b.



Souhrnné vyhodnocení rizik – finanční sektor

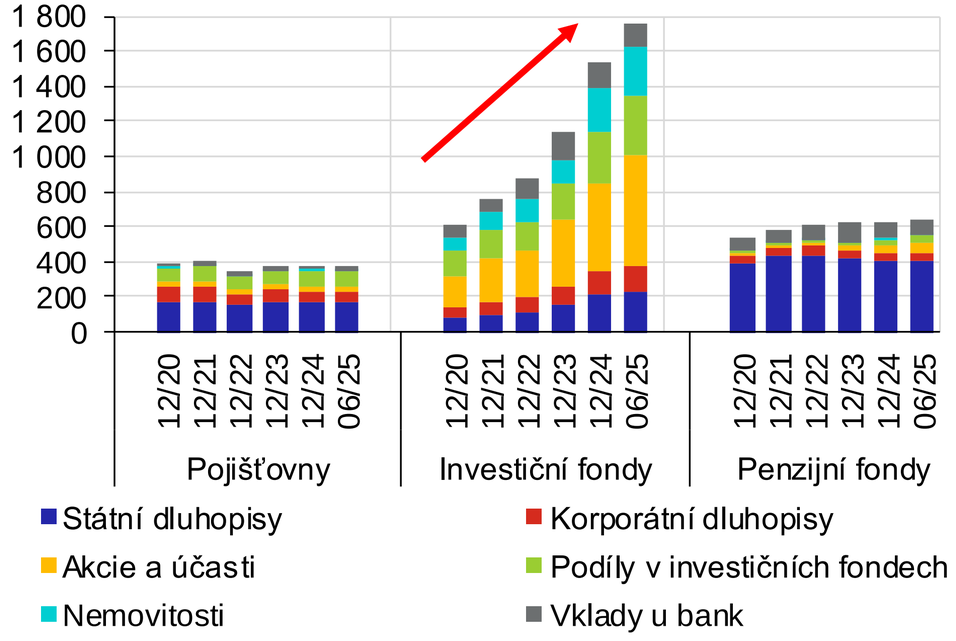
Nebankovní finanční sektor v ČR zůstává stabilní a odolný

Sektor investičních fondů nadále dynamicky roste i přes volatilitu cen na trzích aktiv v prvním pololetí 2025.

U penzijních fondů pokračuje odtok prostředků z transformovaných fondů.

Vývoj hlavních složek investičních aktiv domácích nebankovních institucionálních investorů

v mld. Kč



ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

Bankovní sektor a výsledky zátěžového testu bank

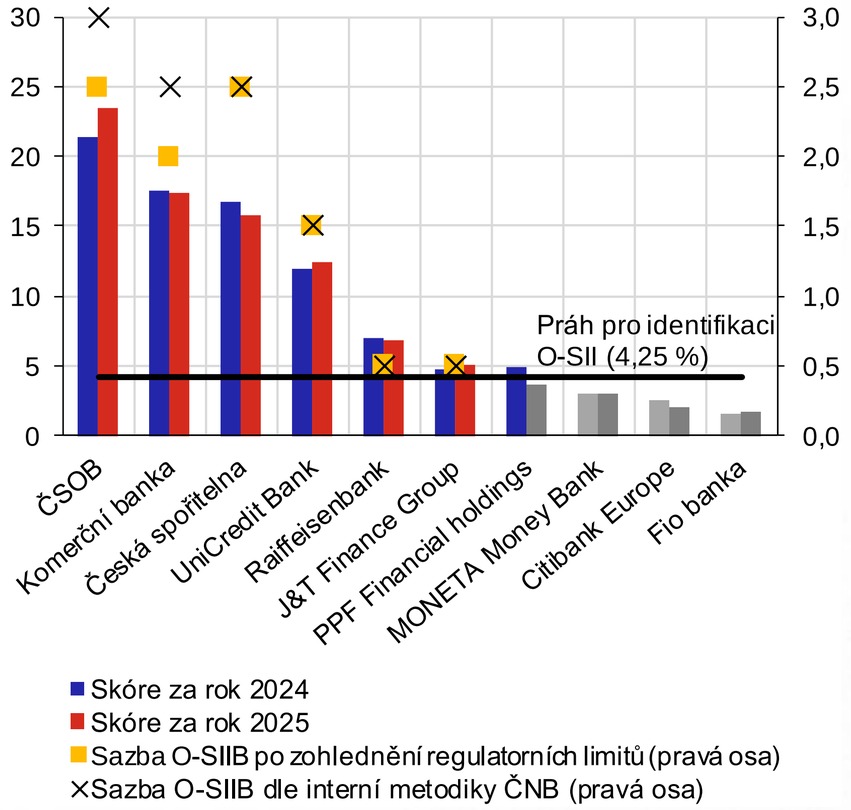
Bankovní sektor

Seznam systémově významných bank se zúžil

V ČR bylo pro rok 2026 šest bank označeno za systémově významné s klíčovou rolí ve financování ekonomiky.

Kapitálová rezerva O-SIIB posilující jejich finanční stabilitu činí od 0,5 do 2,5 % z rizikově vážených aktiv a meziročně se nemění.

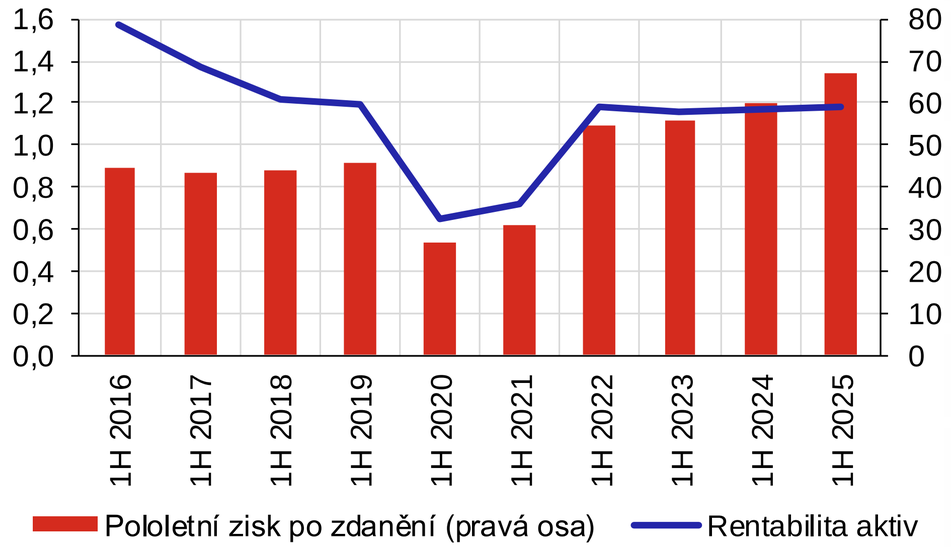
Skóre systémové významnosti a sazby O-SIIB
skóre v %; pravá osa: sazba v %; regulatorním limitem se rozumí omezení ve výši 1 p. b. nad výší stanovené sazby O-SIIB nebo G-SIIB mateřské instituce



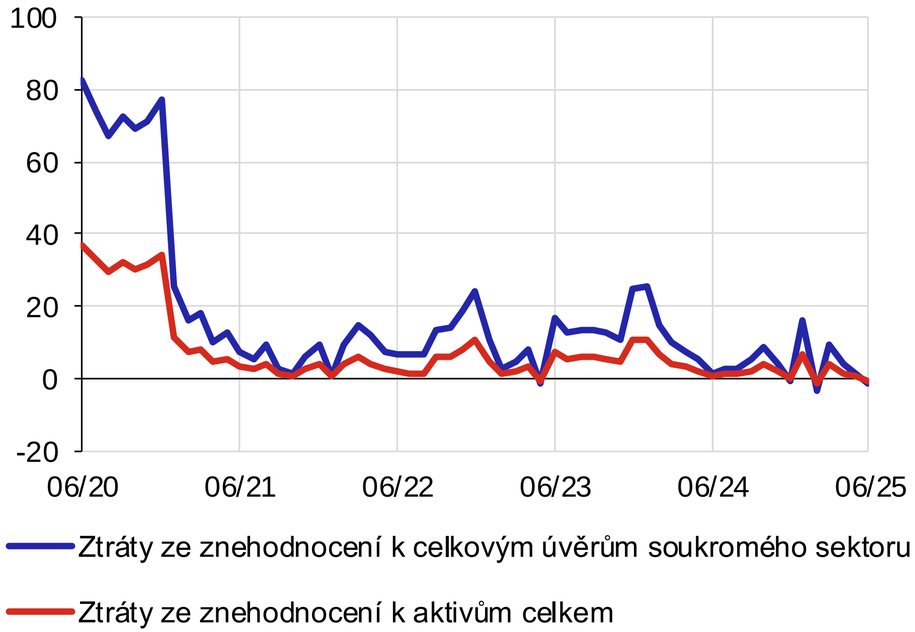
Bankovní sektor

Sektor zůstal ziskový a úvěrové ztráty jsou nízké

Rentabilita aktiv a zisk
v %; pravá osa: v mld. Kč



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

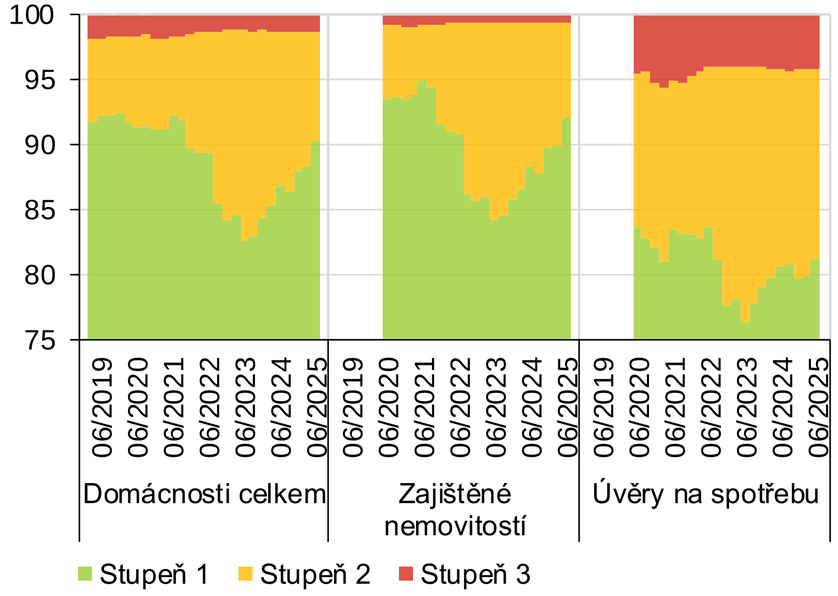


Bankovní sektor

Kvalita aktiv posiluje jeho finanční stabilitu

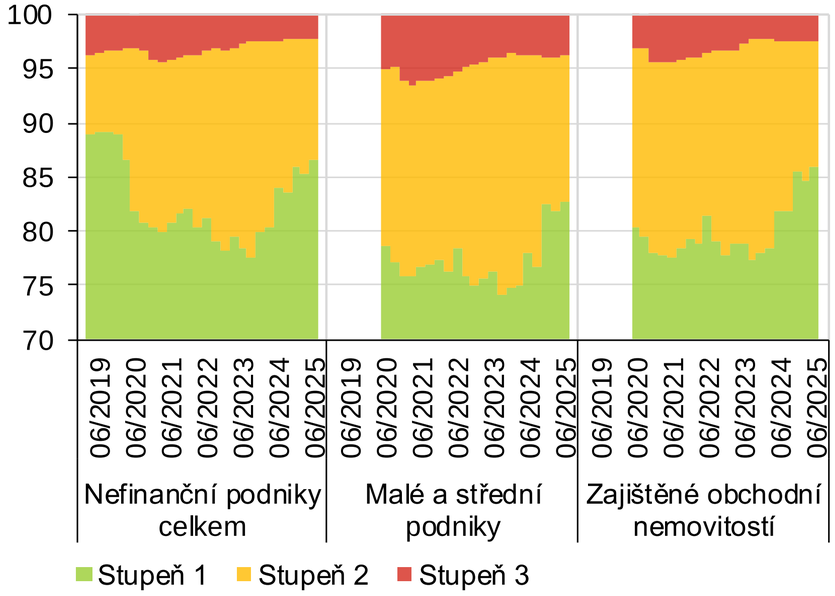
Struktura úvěrů domácnostem dle úvěrové kvality

v %



Struktura úvěrů nefinančním podnikům dle úvěrové kvality

v %



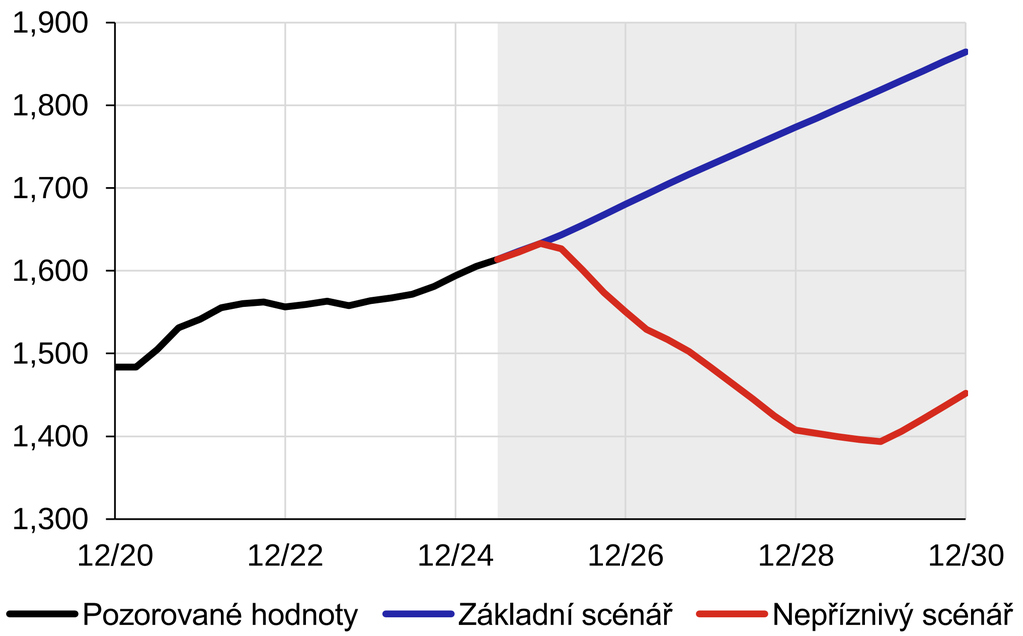
Zátěžový test bankovního sektoru

Banky jsou odolné vůči dlouhodobě nepříznivému vývoji

Pětiletý scénář předpokládá dlouhodobý hypotetický pokles ekonomiky vlivem geopolitického napětí a poruch v obchodních vztazích.

Na horizontu nepříznivého scénáře musí ekonomika čelit silné krizi, což by vedlo ke značným úvěrovým ztrátám.

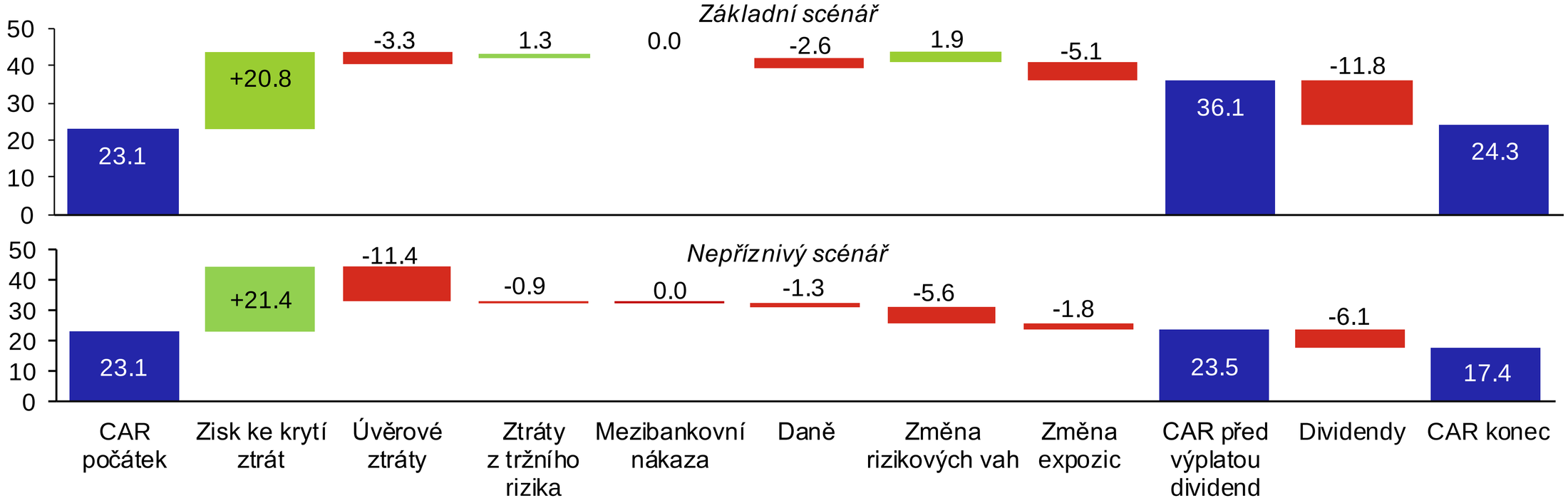
Scénáře: reálný HDP
v mld. Kč; čtvrtletní data



Zátěžový test bankovního sektoru

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



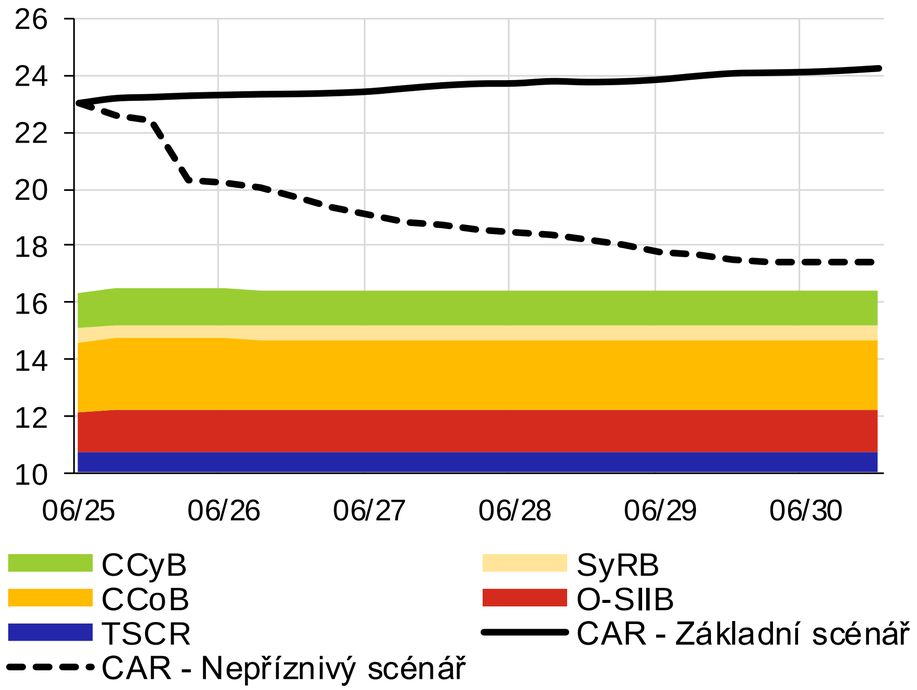
Výsledky zátěžového testu bank

V nepříznivém scénáři by bankovní sektor v souhrnu nadále plnil regulatorní kapitálové požadavky.

- Nárůst úvěrových selhání a oslabení ziskovosti by u některých bank vedly k využití kapitálových rezerv.
- Testované citlivostní scénáře materializace strukturálních rizik by mohly úvěrové ztráty podstatně zvýšit.

Plnění kapitálových požadavků bankovním sektorem

(v % TREA)



Výsledky zátěžového testu bank – citlivostní scénáře

Citlivostní scénáře se zaměřily na dodatečná rizika:

- Riziko úvěrové koncentrace zachycené jako selhání expozic pěti největších dlužníků u každé banky (dodatečný pokles kapitálového poměru o 2,7 p. b.).
- Riziko prudkého oslabení kurzu vůči EUR až k úrovni 31 Kč (-0,3 p. b.).
- Individuální materializace některých uvedených citlivostních scénářů by vedla k využití kapitálových rezerv.

ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

Děkujeme za pozornost

- **Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2025** bude zveřejněna na webu ČNB v pondělí 15. prosince 2025 v 9 hodin.
- Spolu s ní také
  - *Úřední sdělení k nastavení proticyklické kapitálové rezervy*
  - *Úřední sdělení – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů na bydlení*
  - *Záznam z jednání bankovní rady k otázkám finanční stability* včetně jmenovitých argumentů jednotlivých členů bankovní rady ČNB.