ČNB doporučuje přísnější limity pro investiční hypotéky. Kapitálové rezervy se nemění

27.11.2025 - Jakub Holas | Česká národní banka

Finanční sektor v České republice je stabilní a odolný. Vyplývá to ze závěrů dnešního jednání bankovní rady České národní banky (ČNB) o finanční stabilitě. Bankovní rada na něm posuzovala zejména domácí rizika související s poskytováním hypotečních úvěrů a vývojem finančního cyklu. Na rizika spojená s poskytováním tzv. investičních hypoték reaguje ČNB doporučením poskytovatelům uplatňovat obezřetnější úroveň LTV (70 %) a DTI (7) s platností od 1. dubna 2026.

Česká ekonomika pokračuje v růstové fázi finančního cyklu. *„Aktivita na hypotečním trhu překročila dlouhodobé průměry, ceny obytných nemovitostí rostou dvouciferným tempem a zvyšuje se také podíl hypoték na pořízení obytných nemovitostí, které mají investiční charakter. Tyto úvěry zároveň vykazují rizikovější profil než úvěry pořízené na financování vlastního bydlení,“* řekl po dnešním jednání o finanční stabilitě člen bankovní rady ČNB Jakub Seidler.

Bankovní rada proto vydala doporučení, aby poskytovatelé u těchto úvěrů na pořízení investiční obytné nemovitosti uplatňovali horní hranice LTV 70 % a DTI 7. *„Doporučení se týká relativně malé části hypotečního trhu a jeho cílem je preventivně omezit některá vznikající rizika již ve své počáteční fázi. Tímto krokem se zároveň snižuje potenciál pro další kumulaci systémových rizik, na něž by bylo nutno reagovat znovuzavedením ukazatelů DTI a DSTI,“* doplnil Jakub Seidler.

Pro úvěry na pořízení vlastního bydlení bankovní rada rozhodla ponechat horní hranici ukazatele LTV na hodnotě 80 % (a pro žadatele do 36 let na 90 %). Současné nastavení zohledňuje rizika nadhodnocení cen bytů i svižného růstu hypoték a zároveň účinně omezuje případná systémová rizika spojená s poklesem hodnoty zastavených nemovitostí. Úvěrové ukazatele DTI a DSTI zůstávají i nadále deaktivované, neboť prozatím nedochází k plošnému uvolňování úvěrových standardů bank při poskytování hypoték a související systémová rizika se nezvyšují.

Bankovní rada posuzovala také odolnost bankovního sektoru. Po zvážení cyklických rizik vyplývajících z aktuálního i očekávaného domácího a globálního ekonomického vývoje rozhodla, že sazba proticyklické kapitálové rezervy zůstane na úrovni 1,25 %. *„Rozsah cyklických rizik v bilanci bankovního sektoru se mírně zvýšil, tento vývoj byl ale v souladu s naším očekáváním. Při rozhodování jsme zohlednili, že současná výše rezervy bank zvýšená rizika i nadále dostatečně pokrývá,“* dodal Jakub Seidler.

Bankovní sektor je dobře kapitálově vybavený a jako celek obstál v náročném zátěžovém testu ČNB s hypotetickým scénářem hlubokého a dlouhotrvajícího propadu ekonomiky. *„Výsledky testu ukázaly, že domácí banky by se díky své robustní ziskovosti vyrovnaly i s vysokými úvěrovými ztrátami. Objem a kvalita aktiv bankovního sektoru spolu s výchozí výší kapitálu vytvářejí příznivou základnu pro vstřebání šoků uvažovaných v zátěžovém testu,“* řekl ředitel sekce finanční stability a restrukturalizace Libor Holub.

ČNB ve Zprávě o finanční stabilitě pravidelně hodnotí zdraví finančního sektoru a jeho odolnost vůči nepříznivým šokům. Zpráva slouží jako východisko pro nastavení nástrojů makroobezřetnostní politiky, zejména kapitálových rezerv bank a horní hranice úvěrových ukazatelů hypotečních úvěrů.

Aktuální Zprávu o finanční stabilitě – podzim 2025 zveřejní ČNB 15. prosince 2025. Ve stejný den vydá také písemný záznam z dnešního jednání bankovní rady k otázkám finanční stability včetně hlasování jednotlivých členů bankovní rady o opatřeních makroobezřetnostní politiky a jejich jmenovitých argumentů.

Jakub Holas
ředitel odboru komunikace

https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-doporucuje-prisnejsi-limity-pro-investicni-hypoteky.-Kapitalove-rezervy-se-nemeni