

Pravidla ČNB pro poskytování hypoték zůstávají beze změny. Centrální banka zachovává i výši kapitálových rezerv ke krytí cyklických a systémových rizik

5.6.2025 - Jakub Holas | Česká národní banka

Česká ekonomika se nachází v růstové fázi finančního cyklu. „Transakční aktivita na hypotečním trhu se vrací ke svým dlouhodobým průměrům a růst cen obytných nemovitostí podstatně zrychlil. Nadále proto považujeme za potřebné ponechat nastavení horní hranice ukazatele LTV na hodnotě 80 % (a pro žadatele do 36 let na 90 %),“ řekl po dnešním jednání bankovní rady k otázkám finanční stability člen bankovní rady ČNB Jakub Seidler. 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 také hodnotila odolnost bankovního sektoru v kontextu domácího i globálního ekonomického vývoje a rozhodla o ponechání sazby proticyklické kapitálové rezervy na úrovni 1,25 %. Ve svém rozhodnutí zohlednila rozsah cyklických rizik v bilanci sektoru s tím, že ČNB na výhledu jarní prognózy očekává jejich mírné zvyšování, které však současná výše rezervy dostatečně pokrývá. „Případný nepříznivý vývoj ve světové ekonomice a nejistoty v mezinárodním obchodě mohou zvyšovat některá strukturální rizika české ekonomiky, a proto je i nadále vhodné posilovat odolnost bankovního sektoru také kapitálovou rezervou ke krytí systémových rizik, která je platná od 1. ledna 2025 ve výši 0,5 %,“ uvedl Jakub Seidler.

Bankovní sektor je dobře kapitálově vybavený a jako celek obstál v zátěžovém testu vycházejícím z nepříznivého scénáře Evropského orgánu pro bankovníctví použitého pro testování bankovního sektoru EU v roce 2025. „Ziskovost, kapitálové rezervy a kvalita aktiv bankovního sektoru vytvářejí příznivou základnu pro vstřebání šoků uvažovaných v zátěžovém testu,“ uvedl ředitel sekce finanční stability a restrukturalizace Libor Holub.

ČNB ve Zprávě o finanční stabilitě pravidelně hodnotí zdraví domácího 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 – jaro 2025 zveřejní ČNB 23. června 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.

Poznámky pro novináře: Finanční stabilita je vedle cenové stability dalším klíčovým cílem České národní banky od roku 2013. Péče o finanční stabilitu je definována v zákoně č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Ten uvádí, že ČNB rozpoznává, sleduje a posuzuje rizika ohrožení stability finančního systému a v zájmu předcházení vzniku nebo snižování těchto rizik přispívá prostřednictvím svých pravomocí k odolnosti finančního systému a udržení finanční stability a vytváří tak makroobezřetnostní politiku. Od druhé poloviny roku 2021 má ČNB zákonnou pravomoc stanovovat horní hranice ukazatelů LTV , DTI a DSTI . Právní závaznost dodržování limitů ukazatelů je zásadní pro zajištění rovných podmínek na trhu.

Bankovní rada projednává problematiku finanční stability dvakrát ročně – na jaře v květnu nebo červnu a na podzim v listopadu. Cílem Zprávy o finanční stabilitě je identifikovat rizika pro finanční stabilitu České republiky pro nejbližší období na základě předchozího i očekávaného vývoje reálné ekonomiky a finančního systému. Hlavními nástroji makroobezřetnostní politiky uplatňovanými v České republice jsou proticyklická kapitálová rezerva (CCyB) , bezpečnostní kapitálová rezerva (CCoB), kapitálová rezerva pro jiné systémově významné instituce (J-SVI) určená pouze systémově významným bankám, kapitálová rezerva ke krytí systémových rizik , horní hranice úvěrových ukazatelů LTV, DTI a DSTI pro všechny poskytovatele hypotečních úvěrů a Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí . Proticyklická kapitálová rezerva (CCyB) – cílem tohoto nástroje je zvýšit odolnost bankovního sektoru vůči rizikům spojeným s výkyvy v úvěrové aktivitě. Díky této rezervě by měly být banky schopny poskytovat úvěry domácnostem a podnikům i v době recese či finanční nestability. Kapitálová rezerva ke krytí systémového rizika (SyRB) – cílem tohoto nástroje je zmírnit možné důsledky rozpoznávaných systémových rizik na finanční systém a reálnou ekonomiku. Pokud jejich úroveň představuje riziko pro finanční stabilitu, uplatnění SyRB zajišťuje posílení kapitálového vybavení bankovního sektoru a zvyšuje jeho odolnost vůči nepříznivým šokům. Současně může dílčím způsobem přispět také k utlumení růstu či koncentrace předmětných expozic v bilancích bank, což ovšem není její primární účel. Bezpečnostní kapitálová rezerva (CCoB) – cílem tohoto nástroje je uchovat kapitál banky. Dodržování této rezervy je stanoveno zákonem o bankách jako povinné pro všechny banky, přičemž její sazba je 2,5 % a v čase se nemění. Kapitálová rezerva pro jiné systémově významné instituce (J-SVI) – cílem tohoto nástroje je omezovat rizika spojená s potenciální destabilizací systémově významných institucí, což by mohlo mít závažné nepříznivé dopady na finanční systém a celou ekonomiku. ČNB je povinna alespoň jednou ročně stanovit seznam J-SVI a stanovit rezervu jednotlivým J-SVI. Kombinovaná kapitálová rezerva – součet bezpečnostní kapitálové rezervy (CCoB) , proticyklické kapitálové rezervy (CCyB) , kapitálové rezervy ke krytí systémového rizika (SyRB) a kapitálové rezervy pro jiné systémově významné instituce (J-SVI) . Ukazatel LTV (loan-to-value) – poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Ukazatel DTI (debt-to-income) – poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Ukazatel DSTI (debt-service-to-income) – poměr mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr.

<https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Pravidla-CNB-pro-poskytovani-hypotek-zustavaji-beze-zmeny.-Centralni-banka-zachovava-ivysi-kapitalovych-rezerv-ke-kryti-cyklickych-a-systemovych-rizik>