

NOVÁ PRAVIDLA ČNB PRO INVESTIČNÍ NEMOVITOSTI, PLATNÁ OD 1. 4. 2026

Co se mění?

Od 1. dubna 2026 na základě doporučení České národní banky **upravujeme podmínky** pro hypotéky, které slouží k pořízení obytných nemovitostí a jsou obytnými nemovitostmi zajištěné.

Co je to **Obytná nemovitost**?

Obytná nemovitost je byt, ateliér, jednotka vhodná k bydlení, rodinný dům, obytný dům, celoročně obyvatelné rekreační nemovitosti (napojené na síť), rozestavěná nemovitost.

Zpřísnění se týká úvěrů určených na **pořízení**:

- **třetích a dalších obytných nemovitostí.**
 - o Do počtu nemovitostí se kromě nemovitostí v ČR započítávají i družstevní byty a nemovitosti v zahraničí (*rozhodující je vlastnictví alespoň 50 % nemovitostí*).
 - o Posuzuje se počet nemovitostí jen u žadatele, který nemovitost kupuje.
- **nemovitostí určených k pronájmu**
 - o Sem patří i **Americké hypotéky**, které obsahují i neúčelovou část. Do regulace nespadá pouze Americká hypotéka zcela určená na konsolidaci závazků.

O jaká omezení jde?

- **Maximální LTV = 70 %**

Banka může půjčit nejvýše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti (*klient musí mít 30 % vlastních zdrojů, nebo dozajistit další nemovitostí*).
- **Maximální DTI = 7**

Součet všech dluhů klienta nesmí překročit sedminásobek jeho ročního čistého příjmu.

Účely úvěrů

Účely úvěrů, které spadají pod regulaci:

- o koupě nemovitosti (i v rámci developerského projektu)
- o koupě rozestavěné nemovitosti ve výstavbě
- o koupě družstevního bydlení
- o koupě nemovitosti v zahraničí
- o koupě pozemku a současná výstavba na něm (může být jeden nebo i dva samostatné úvěry)
- o kombinace koupě nemovitosti s jakýmkoliv jiným účelem
- o zpětné proplacení vlastních zdrojů na koupi nemovitosti (refundace)
- o kombinace proplacení vlastních zdrojů na koupi nemovitosti (refundace) s jakýmkoliv jiným účelem
- o refinancování s navýšením za účelem koupě

Účely úvěrů, které nespadají pod regulaci:

- samotná výstavba nebo rekonstrukce
- vypořádání SJ nebo vypořádání z dědictví a darovací smlouvy
- samotná koupě pozemku, na kterém ještě nezačala výstavba (pokud se zároveň nefinancuje i budoucí výstavba)
- refinancování (s výjimkou úvěrů na refinancování s navýšením, kde by účelem navýšení byla koupě obytné nemovitosti viz výše)

Jak postupovat při zpracování nové žádosti o HÚ na koupi od 1. 4. 2026?

- **Vyplňte Čestné prohlášení** o vlastněných nemovitostech s každým žadatelem a vložte do Noby
 - Formulář je k dispozici v Ostatních dokumentech v Noby
 - Od poloviny dubna bude Prohlášení součástí žádosti – sekce Další parametry v Noby
 - Pozor, údaj o vlastněných nemovitostech neovlivní výsledek skóringu. Omezení posoudí v procesu zpracování Hypoteční poradce a případně navrhne změnu parametrů obchodu

Regulace ČNB

Alespoň jeden ze žadatelů, který je zároveň nabyvatelem objektu úvěru, již vlastní nejméně dvě obytné nemovitosti (včetně minimálně 50% podílů), a to včetně bytů v družstevním vlastnictví a obytných nemovitostí v zahraničí

- Samostatný formulář budeme i nadále vyžadovat při přípravě dodatku k Hypotéce bez nemovitosti.
- **Vyberte v Noby** správný Účel pořízení nemovitosti.
 - Pokud vyberete některý z níže vyznačených účelů “Pronájem“, úvěr automaticky spadá mezi regulované hypotéky a skóring zohlední omezené hodnoty LTV a DTI.

Účel pořízení nemovitosti
primární vlastní bydlení

primární vlastní bydlení

další vlastní bydlení nebo vlastní rekreace

nemovitost pro bydlení osob blízkých

pronájem pro bydlení

pronájem vlastní společnosti k podnikání

pronájem k podnikání 3. osob

pronájem ostatní

následný prodej 3. osobě

ostatní

Jak probíhá další zpracování?

- Po předání obchodu Hypoteční poradce ověří počet vlastněných nemovitostí a účel pořízení a vyhodnotí, zda se jedná o regulovanou hypotéku.
- Hypoteční poradce ověří, zda žadatelům byly během posledního roku poskytnuty nezajištěné spotřebitelské úvěry (vč. úvěrů ze stavebního spoření) v souhrnné výši nad 500 tis. korun, které zároveň představují více než 50 % vlastních zdrojů.
 - o V takových případech Hypoteční poradce dožádá Čestné prohlášení o nezajištěných úvěrech.
 - o Klient v Čestném prohlášení uvede, zda tyto prostředky použije nebo nepoužije na dofinancování úvěru.
 - o Formulář je k dispozici v Ostatních dokumentech v Noby
- Pokud bude potřeba na základě zjištěných skutečností upravit parametry hypotéky, kontaktuje vás Hypoteční poradce.

Kde najdu podrobné informace?

- Změny budou do 1.4. zpracované v Metodice hypotečních úvěrů – NOBY/ Obecné dokumenty/Manuály a Metodika, případně na [www. partneri-kb.cz](http://www.partneri-kb.cz) v sekci Hypotéky/Metodika