

Úroky hypoték klesají, limitem je teď hlavně nedostatek vlastních zdrojů. Mladým snad stát pomůže, a co další skupiny?

Praha, 17. dubna 2019 – Snadnější přístup k hypotékám než ostatní žadatelé by mohli získat mladí Češi do 36 let. Na pořízení vlastního bydlení by si mohli půjčit až sto procent hodnoty nemovitosti a stačily by jim k tomu nižší příjmy. Navrhuje to kabinet v souvislosti s novelou zákona o ČNB. Chvályhodná snaha, která má napravit dopady restriktivních kroků ČNB.

V každém případě je pozitivní, že si vláda uvědomuje, že velmi restriktivní politika ČNB v zájmu deklarované ochrany finančního sektoru dopadá nevybíravě na obyvatelstvo. Centrální banka totiž v posledních letech utahovala šrouby u hypoték. Má obavy, aby se nyní dvouprocentní delikvence u hypotečních úvěrů po masivnějších refixacích na vyšší úroky a tím pádem vyšší splátky, dramaticky nezvedla. Kvůli deklarované ochraně finančního sektoru odstříhla od hypoték téměř třetinu těch, kdo na ně dosud dosáhli.

Hlavním problémem, který žadatele o hypotéku limituje, přitom nejsou sazby úvěrů. Ty navíc po měsících růstu nyní klesají. V březnu dokonce o devět bazických bodů na 2,9 procenta, což je nejrychleji od března 2015, jak ukazují dnešní data Hypoindexu.

Dopady jsou zřejmé a projevují se nejvíce u skupiny mladých. Jak vyplývá z dat největšího rezidenčního stavitele Central Group lidí do 35 let byla v posledních letech mezi kupujícími nových bytů čtvrtina. V letošním roce jich je kolem 20 procent. Hypotéku z nich čerpalo v minulých letech 70 až 80 procent, dnes kolem 60 procent.

Fakt, že jsou opatření ČNB příliš tvrdá zvláště k mladým, si asi myslí i vláda, když vybrala skupinu lidí do 36 let a chce jim nabídnout výhodnější podmínky pro získání hypoték. Dnes totiž celkové dluhy žadatelů o hypotéku nemají být vyšší než devítinásobek ročních čistých příjmů (*ukazatel DTI neboli debt to income*) a na jejich měsíční splátku nemají dávat víc než 45 procent měsíčních čistých příjmů (*ukazatel DSTI neboli debt service to income*).

Mladí ale mají poměrně rychlou progresi příjmů. Zatímco mezi 20 a 30 lety si v Praze v průměru vydělávají necelých 30 tisíc hrubého, od 30 do 40 je to již 43 tisíc a mezi 40 a 50 lety pak dokonce 46 tisíc korun v průměru. Statisticky tedy není důvod se obávat, že po refixaci a zdražení úroku by mladí lidé neměli dosáhnout na zvýšenou splátku. Na druhou stranu jsou ale mladé páry daleko více „ohrožení“ výpadkem příjmu v případě, kdy jeden z manželů nastoupí rodičovskou dovolenou.

Splácení ale asi nebyl ten hlavní problém v rámci opatření ČNB, který mladé odstříhl od hypoték. Tím bylo zastropování hypotéky 80 procenty hodnoty nemovitosti, a tedy nutnost mít našetřeny nemalé vlastní prostředky. I u menších bytů o dispozici 2+kk se při dnešních cenách novostaveb v Praze pohybuje objem vlastních prostředků nutných pro 80procentní hypotéku kolem milionu korun, a to zkrátka obvykle mladí našetřeno nemívají. Proto je možnost stoprocentní hypotéky právě tím řešením, které jim cestu k bydlení může otevřít.



25
LET

Tisková zpráva

17. 4. 2019

Proč jen mladí?

Ale proč vláda vybrala právě jen mladé? Je přece celá řada skupin, u kterých by byl podobný důvod, dopřát jim možnost pořídit si hypotéku za rozumnějších podmínek a získat tak vlastní bydlení jako jistotu na stáří v době rostoucích nájmů. Co třeba profese, které stát nebo města potřebují udržet, které jsou důležité pro jejich chod? Jako jsou policisté, hasiči, učitelé, zdravotní sestry... Jako neoddiskutovatelně potřební zaměstnanci největšího a nejstabilnějšího zaměstnavatele v zemi – státu – mohou být pro banku velmi zajímavými klienty. Řada z nich po restrikcích ČNB ohledně hypoték na úvěry ale nedosáhne. S ohledem na rostoucí ceny bydlení ve velkých městech se tak musí poohlížet po bydlení jinde. A to ve svém důsledku dopadne na nás všechny.

Michaela Tomášková
výkonná ředitelka
Central Group, a.s.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na media@central-group.cz nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754). Podrobné informace o společnosti naleznete na www.central-group.cz.

Central Group je největším rezidenčním stavitelem v České republice. Za 25 let svého působení dokončil již 170 rezidenčních projektů a prodal více než 15.000 nových bytů, domů a parcel. Veškeré vydělané prostředky investuje do dalšího rozvoje, a proto nepotřebuje pro svou činnost bankovní úvěry. Central Group se neúčastní žádných veřejných zakázek ani není příjemcem žádných veřejných dotací a každoročně platí českému státu stamilionové částky na daních. Mnoha desítkami milionů korun každý rok také přispívá na obecně prospěšné účely.

Central Group v současnosti vlastní více než jeden milion m² brownfieldů a pozemků určených k výstavbě, na kterých může vzniknout kolem 30.000 nových bytů. Připravuje celé nové městské čtvrti a na velkých projektech spolupracuje s těmi nejlepšími architekty z ČR i ze světa. V aktuální nabídce společnosti jsou stovky bytů v mnoha lokalitách po celé Praze.