

Hon na hypotéky pokračuje. Další regulace na obzoru

Praha, 16. 5. 2018 – Pozvolný růst úrokových sazeb u hypotečních úvěrů se očekával. Proto není překvapením, že křivka Fincentrum Hypoindexu od srpna 2017 stabilně roste. Přidala již půl procenta a dnes se tak průměrná hypotéka prodává za 2,51 procenta. Banky a zejména zájemce o hypotéku však asi daleko více zajímají plány České národní banky, která opět oprašuje svoji regulační příručku. Chce zatím jen v rámci doporučení určovat maximální výši úvěru vůči čistému příjmu (DTI) a také výši splátek všech úvěrů vůči příjmu (DSTI). Argumentuje přitom obavami z přehřátí trhu. Pokud jde o zajišťování stability bankovního sektoru, jistě by to byla její role. Současný růst cen ale není dán boomem hypoték, ale malým počtem bytů v nabídce. A v této situaci kroky ČNB způsobí pouze to, že pořízení vlastního bydlení si budou moci dovolit jen ti, kteří ho pravděpodobně ani nepotřebují.

Chcete pro svou rodinu pořídit byt v Praze a nemáte v hotovosti více než 1,2 milionu korun? Tak to si nechte o vlastním bydlení zdát a pěkně si plaťte nájemné, které je sice vyšší než případná splátka hypotéky, ale to nikoho nezajímá. Přesně toto nyní slyší pražské rodiny, které sice mají nadprůměrný příjem, protože si mohou dovolit platit nájemné přes 20 tisíc měsíčně, ale nemají 20 procent vlastních zdrojů na vlastní rodinný byt. Jsou ve svízelné situaci, protože z nejrůznějších důvodů nechtějí opustit milované hlavní město. A to není vše. Česká národní banka spřádá plány na další omezení hypotečního trhu. Člen bankovní rady Marek Mora v rozhovoru pro deník E15 prozradil, že do svých doporučení pro banky by ráda nově zahrnula i další dvě omezení. První by spočívalo v tom, že by dluh na nemovitost nesměl být vyšší než osminásobek ročního příjmu. Ve druhém případě by musely vyřadit ze hry ty zájemce, kteří by vydávali měsíčně více než 40 procent svého disponibilního příjmu na splátku hypotéky.

80procentní hypotéka ale nemusí znamenat konec nadějí

Už rok smějí banky bez omezení poskytovat hypotéky jen do 80 procent hodnoty nemovitosti. Maximální LTV může být ve výši 90 procent a podíl hypoték nad 80 procent nemá přesáhnout 15 procent z nově sjednaných smluv. Jinými slovy, většina žadatelů se musí spokojit s variantou, kdy musí složit 20 procent z hodnoty nemovitosti z vlastní kapsy. Ale neplatí to tak úplně. Jelikož jsme významným partnerem většiny bank, dokážeme pro všechny své klienty 90procentní hypotéku garantovat. Kdy si chce vybrat z nejširší nabídky nových bytů po celé Praze, nemusí u Central Group sáhnout pro 20 procent. Stačí mu 10.

Klacky pod nohy zleva i zprava

Je to vlastně velmi absurdní situace. Na jedné straně tady máme absolutně nedostatečný počet bytů, který ani zdaleka neuspokojuje vysokou poptávku. Ceny proto letí nahoru závratnou rychlostí. Rozdíl v nabídkové ceně bytu na konci prvního čtvrtletí 2016 a na konci stejného období tohoto roku činí podle našich propočtů 44 procent! A proč se staví málo? Je to snad vina developerů nebo je spíše nedostatek míst pro výstavbu? Není, a to v obou případech. Stavební úřady, ať už vinou nedostatečné kapacity, barvou trika starosty či kostrbaté legislativy, prostě stavby nepovolují. A čísla hovoří jasně. Počet zahájených bytů v bytových domech v Praze činil v prvním čtvrtletí roku

2018 jen 249 bytů. To jsou čísla, která ani zdaleka nedosahují hodnot z doby, kdy v Evropě zuřila hospodářská krize. A rozhodně to nejsou čísla, kterými by se měla chlubit naše milionová metropole.

A není to jen názor developerů a investorů. Shodují se na tom i ekonomové. Například bývalý guvernér ČNB Miroslav Singer v rozhovoru pro Hospodářské noviny uvedl, že rovněž jako hlavní problém současné bytové situace vidí v dlouhodobém nepovolování výstavby, resp. v pasivitě těch, kteří situaci mají řešit. Ani jeho předchůdce Zdeněk Tůma žádnou realitní bublinu nevidí.

Takže na jedné straně máme zablokovanou výstavbu. A když už se tedy nějaké byty na trh dostanou, tak je tu ještě ČNB, která zvedne varovně prst a řekne kdepak. Na tenhle byt zapomeňte. Sice na to příjmy máte a podle statistik o delikvenci asi mít vždycky budete, ale já chci další záruky, vyšší bonitu. Takže smůla.

Trh uzdraví jen masivní nová výstavba

Zcela zásadní je bezesporu podpora výstavby nových bytů. Poptávka po nových bytech je v dnešní ekonomicky silné době naprosto přirozená. V Strategickém plánu Prahy se počítá s tím, že se do roku 2030 zvýší počet obyvatel o 160 tisíc. Jenže od roku 2010, kdy se povolování velmi zpomalilo, je v průměru ročně povolováno jen 3500 bytových jednotek. Jestliže tedy bude povolování tímto tempem pokračovat i nadále, bude v Praze v roce 2030 chybět kolem 50 tisíc bytů. A to určitě ceny bytů v metropoli nenarovná.

Michaela Tomášková
výkonná ředitelka
Central Group, a. s.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: media@central-group.cz nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754), která může také zprostředkovat jednání s vedoucími pracovníky Central Group nebo jejich vyjádření. Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na www.central-group.cz, kde je také sekce [Pro média](#) a sekce [O společnosti](#).

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním stavitelem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Za 24 let svého působení firma dokončila již 155 rezidenčních projektů a prodala více než 14.000 nových bytů, domů a parcel. Společnost dlouhodobě vykazuje stabilní zisk, rostoucí podíl na trhu a pro svou činnost nepotřebuje žádný bankovní úvěr. Za dobu svého působení koncern Central Group uhradil českému státu jen na přímých daních již více než 1,8 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely.

Central Group je nejen největším českým prodejcem nových bytů a domů, ale také nejaktivnějším investorem v rámci akvizic nových pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 20.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích 10 až 15 let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.