

Přijde konec vlastního bydlení pro střední třídu?

Praha, 21. 6. 2017 – Průměrné sazby hypoték se v květnu podle Fincentrum Hypoindexu zase o něco více vzdálily dvěma procentům. Aktuálně se index pohybuje na hranici 2,03 procenta. Na trh však mají daleko větší vliv zejména poslední aktivity ČNB, která po sérii nových doporučení přichází s daleko těžším kalibrem v podobě novely zákona o ČNB. Ta má dát centrální bance pravomoc stanovovat limity LTV, DTI a DSTI. A jestliže by byly nastaveny tak, jak ČNB deklaruje, na hypotéku by dosáhla jen hrstka vyvolených, mezi kterou rozhodně nepatří průměrně vydělávající rodina.

Platební morálka v oblasti splácení úvěrů je v Česku velmi dobrá. Dokonce podle nedávno zveřejněných údajů ČNB klesl na konci března podíl problémových hypoték na 1,9 procenta, přičemž v roce 2014 to bylo 3,1 procenta. I proto jsou jen těžko pochopitelné obavy z úvěrové spirály či hypoteční bubliny, na které se při svých doporučeních centrální banka odvolává. Ale ani doporučení ČNB zřejmě nestačí, a proto chce uchopit moc prostřednictvím novely zákona, která jí dá možnost diktovat bankám daleko přísnější požadavky na bonitu klienta. Přitom za aktuální růst cen nemovitostí nemohou jen dostupnější hypotéky.

Češi řádně splácejí, ale ČNB jim nevěří. Omezení může být fatální

Připravovaná novela zákona o ČNB má vnést do regulace hypoték zcela nová pravidla. Zatímco dnes je používán ukazatel LTV, tedy výše úvěru vůči zástavní hodnotě nemovitosti (nyní maximálně 90 procent), nově má ČNB spolu s novelou zákona přitvrdit ukazateli DTI (výše úvěru vůči čistému příjmu) a DSTI (výše splátek všech úvěrů vůči příjmu).

Pokud si dosadíme do chystaných pravidel konkrétní čísla, zjistíme, že zatímco dnes by na průměrný pražský byt v hodnotě 5 milionů korun stačilo půl milionu z vlastních zdrojů a čistý příjem 30.000 korun měsíčně, po novele zákona by byl v lepším případě vyžadován měsíční čistý příjem téměř 47.000 (při koeficientu DTI 8) a při přísnější variantě dokonce 75.000 (pokud by prošel koeficient 5). V hrubém příjmu by potom museli žadatelé disponovat příjmem 65.000, resp. 106.000 korun.

Jestliže se průměrná hrubá mzda v Praze pohybuje podle dat ČSÚ na hranici 36.200 korun a medián pod hranicí 30.000 korun hrubého za měsíc, mohla by ČNB svou novou pravomocí definitivně utnout střední třídě naději na vlastní bydlení. Přitom v žádné z evropských zemí nemá dohledový orgán takové pravomoci v úvěrové oblasti, jaké pro sebe nyní prosazuje ČNB.

Regulace je dostatečná již nyní

Přitom regulace je dostatečná již nyní, protože banky mají od dubna 2017 od ČNB doporučeno neposkytovat hypotéky nad 90 procent zástavní hodnoty nemovitosti (LTV). Navíc produkce v pásmu 80 až 90 procent LTV může tvořit jen 15 procent z celkového objemu sjednaných hypoték. Hypotéky nad 80 procent LTV se tak stávají poměrně horkým zbožím, čemuž odpovídá i rozdíl

v úrokových sazbách. Zatímco u hypotéky s LTV 80 procent se lze dostat stále pod dvě procenta, u hypotéky s LTV 90 bude aktuálně sazba kolem tří procent. Rozdíl je tedy okolo jednoho procentního bodu, což v uvedeném případě znamená vyšší měsíční splátku o 4000 korun. Už jen tato regulace znamená, že běžná rodina na průměrný pražský byt bude muset mít v hotovosti milion korun, což znevýhodňuje zejména potenciální kupující ze střední třídy, mezi které patří velmi často mladé rodiny s dětmi.

Pro většinu žadatelů o hypoteční úvěr je ale zdražení hypoték v podobě vyšších úrokových sazeb přijatelnější. Jejich růst by s sebou alespoň částečně mohlo přinést zvýšení dvoutýdenní repo sazby, pomocí které ČNB ovlivňuje množství peněz v ekonomice, nicméně tato sazba zůstává bez změny na historicky nejnižší hodnotě 0,05 procenta, již od listopadu 2012.

Žádná opatření ceny bytů nesrazí, je jich prostě málo

ČNB svojí aktuální politikou v oblasti hypotečního bankovníctví jednoznačně směřuje k velmi přísným podmínkám pro bonitu žadatelů o hypoteční úvěry. Odůvodňuje ji obavami z přehřátí hypotečního trhu a také snahou zkorigovat rychlý růst cen nemovitostí z posledních několika let.

Zvýšením úrokových sazeb by přitom mohl být daleko účinnější nástroj, protože by se výnosu z investice do nemovitostí mohly začít blížit výnosy z jiných finančních nástrojů a apetit investorů by se tak mohl zdravě rozmělnit.

Zcela zásadní je ale podpora výstavby nových bytů a rychlejší tempo uspokojení poptávky po vlastním bydlení. Poptávka po nových bytech je v dnešní ekonomicky silné době naprosto přirozená. V rámci Metropolitního plánu se počítá s tím, že se do roku 2030 zvýší počet obyvatel Prahy o 160 tisíc. Ročně by se proto mělo stavět minimálně 5000 bytů, aby byla poptávka pokryta. Pokud se aktuálně prodává cca 6000 bytů ročně, zcela to odpovídá přirozenému rozvoji města. Pokud se však tempo zpomalí a bytů bude stále nedostatek, ceny nikam padat nebudou. To je zákon trhu. Změna proto musí přijít na straně nabídky. Nutné jsou legislativní změny a větší přímočarost v povolování nových staveb pro bydlení.

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 developerem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Potvrzuje to i statistika prestižního mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal), který firmu zařadil mezi desítku největších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě. Za 23 let svého působení firma dokončila již více než 151 rezidenčních projektů a prodala více než 13.000 nových bytů, domů a parcel. Na všechny své byty a rodinné domy poskytuje Garanci nejlepší ceny. To znamená, že pokud někdo najde srovnatelnou nemovitost s lepší cenou oproti nabídce Central Group, firma cenu dorovná a ještě přidá bonus ve výši 100.000 Kč.

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 1,75 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely (například na výsadbu zeleně nebo na realizaci veřejných komunikací a inženýrských sítí pro městské části a obce v mnoha desítkách milionů Kč ročně) a také na charitativní činnost (například Nadačnímu fondu pro zdraví dětí zřízenému ve prospěch Ústavu pro péči o matku a dítě v Praze 4 – Podolí).

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 15.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích deseti let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.