

Všichni bankám věří, jen ČNB ne

Praha, 20. 9. 2017 – Průměrné sazby hypoték se v srpnu podle Fincentrum Hypoindexu stále držely nad dvěma procenty. Aktuálně se index pohybuje na hranici 2,01 procenta. Pro realitní trh to ale není žádná převratná zpráva. Cenu bydlení financovaného hypotékou současné změny sazeb nijak zásadně neovlivní. Mnohem větší vliv na trh mají opatření a doporučení ČNB. Pokud navíc projde v dalším volebním období novela zákona o ČNB, budou banky a hlavně zájemci o vlastní bydlení pod zbytečným tlakem. Dobře míněná snaha ochránit trh tak bude znamenat, že zejména ve velkých městech budou moci rodiny s průměrnými příjmy na vlastní bydlení zapomenout. Požadavky na bonitu už prostě přesáhnou únosnou mez.

Tím, kdo by měl být nejlépe schopen posoudit bonitu klienta je sama banka. Dokáže nejlépe zanalyzovat konkrétní situaci svého klienta a nastavit eliminovat rizika. Přece v zájmu každé banky je, aby poskytnutý úvěr nebyl pro banku riskantní a aby bonita klienta odpovídala půjčené sumě. Divoké časy z devadesátých let jsou dávno pryč a všechny banky disponují přísnými vnitřními předpisy a vyladěným risk managementem. Jsou to podle všech žebříčků vyspělé, zdravé stabilní instituce, které vodění za ručičku dávno nepotřebují.

Sama ČNB je zdrojem informací, které říkají, že platební morálka v oblasti splácení úvěrů je v Česku velmi dobrá. A ani trend v posledních letech nenaznačuje, že by snad Češi měli se splácením problémy. Podle dat ČNB z letošního března klesl podíl problémových hypoték na 1,9 procenta, zatímco před třemi lety to bylo přes 3 procenta.

Doporučení nám nestačí, chceme větší páku

Dlouho to vypadalo, že se novela zákona o ČNB stihne projednat ještě v aktuálním volebním období. Teď je jisté, že k tomu nedojde. Politici mají před volbami jiné starosti a dost možná si i uvědomili, že krátce před volbami není záhodno činit kroky, které vedou k výraznému omezení voličů. Dá se ale předpokládat, že ČNB ve svém plánu bude chtít pokračovat. A co by to znamenalo pro banky a zájemce o hypotéku? Po regulaci by se zde objevila zákonná možnost určovat plošně požadavky na bonitu. 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).

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. Už jen tato regulace znamená, že na průměrný pražský byt je potřeba v hotovosti milion korun, což znevýhodňuje zejména potenciální kupující ze střední třídy, mezi které patří velmi často mladé rodiny s dětmi.

Jen u Central Group tvoří 90procentní hypotéky téměř čtvrtinu všech hypoték a jejich příjemci jsou právě hlavně mladé rodiny. Jaký asi bude dopad v celorepublikovém měřítku? Podle našich propočtů nyní Pražan potřebuje na pořízení bytu v průměru 12,3 ročních platů. To je více než o 4,5 platu více, než v roce 2013. Dostupnost bydlení je tak v Praze výrazně horší, než v okolních metropolích. Pokud se nezvýší počet bytů na trhu a neztlumí poptávka, budou tyto hodnoty dále růst.

ČNB: Moc si půjčujete!

Hypoteční boom mají na svědomí jednoznačně lákavé úrokové sazby, které se za několik let dostaly výrazně pod dvě procenta. Pokud se k tomu přidá nedostatek bytů na trhu, závatný růst cen nemovitostí k bydlení je na světě. Jistě, určitě k tomu přispěl i velký konkurenční boj komerčních bank, ale ten by nemohl nastat, pokud by ČNB sazby nedržela od roku 2012 na samém dně. A letošní srpové kosmetické zvýšení dvoutýdenní repo sazby rozhodně hypoteční trh neochladí.

Ve skutečnosti totiž hrozby dalších regulací ženou klienty do bank pro úvěry za výhodnějších a méně přísných podmínek. Efekt je tak prozatím zcela opačný.

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 150 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 1,8 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 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.