

Novela zákona o ČNB vystaví průměrné domácnosti stopku pro vlastní bydlení

Praha, 17. 5. 2017 – Průměrné sazby hypoték se v dubnu podle Fincentrum Hypoindexu dostaly nad hranici dvou procent. Na těchto hodnotách byly naposledy v únoru 2016. Přestože sazby stabilně rostou už od ledna, nejedná se o zásadní překážku pro získání vlastního bydlení. Tím, co ale může velkému množství zájemců o hypotéky vystavit stopku, jsou opatření ČNB. Již nyní na základě doporučení ČNB totiž banky poskytují většině klientů maximálně 80procentní a těm nejobonitnějším 90procentní hypotéky. Navíc pokud projde připravovaná novela zákona o ČNB a centrální banka podmínky hypoték dál zpřísní, většina domácností na hypoteční úvěr nejspíše vůbec nedosáhne. Na nový byt v Praze bude totiž potřebovat milion korun vlastních zdrojů, a navíc nebude moci hypotéku dofinancovat jinou půjčkou.

ČNB svojí aktuální politikou v oblasti hypotečního bankovníctví jednoznačně směřuje k velmi přísným podmínkám pro bonitu žadatelů o hypoteční úvěry. Je přitom diskutabilní, jestli cesta zvyšování podílu vlastních zdrojů je opravdu tou správnou. Pro většinu žadatelů o hypoteční úvěr by totiž bylo akceptovatelné spíše zdražení hypoték v podobě vyšších úrokových sazeb. Například u průměrného pražského bytu by zvýšení sazby o jedno procento znamenalo zdražení měsíční splátky o dva tisíce korun. Není to sice málo, ale střední třída zřejmě takové zvýšení splátky ustojí.

Omezení podílu hypotéky vůči zástavě na 80 procent ale znamená, že běžná rodina na průměrný pražský byt bude muset mít v hotovosti milion korun, což znevýhodňuje daleko větší část potenciálních kupujících právě i ze střední třídy. Navíc chce ČNB striktně zamezit i kombinaci úvěrových produktů, čímž může vznikat prostor pro získání hotovosti mimo standardní finanční trh. Dále by měl regulátor právo nastavit minimální hranici u poměru příjmů vůči celkovým splátkám. Individuální přístup, který všechny banky dnes bez problémů u klientů aplikují, by tak nahradila regulace bez zohlednění celé řady jiných aspektů týkajících se bonity klienta.

Rukojmí své banky

Při těchto nových parametrech se mohou do problémů dostat i lidé, kteří už hypotéku čerpají a budou chtít po skončení fixace úrokové sazby refinancovat. Řada z nich se dostane do situace, kdy nebudou splňovat přísnější podmínky dané novým zákonem a budou tak v podstatě rukojmími své stávající banky. Jedná se zejména o ty klienty, kterým po zpřísnění podmínek bude končit fixace úrokové sazby a jejichž hypotéka přesahuje 90 procent hodnoty nemovitosti. Nepochybně tak dojde k poměrně razantnímu zvýšení sazeb, což může být pro řadu rodin likvidační. Tržní prostředí se bude zásadně deformovat, protože už nebude snadné přejít k jiné bance pro lepší podmínky.

Garantované sazby rovněž s omezením

Již dnes jsou tzv. garantované sazby omezeny pro určitou skupinu klientů a je přesně definováno, co musí klient splnit, pokud chce získat garantovanou hypotéku. Například u Central Group je to

aktuálně deset procent vlastních zdrojů a fixace na pět let. Pak má klient nárok na zvýhodněnou sazbu 1,89 procenta. Garantovanou sazbu přitom dále Central Group nabízí zejména díky velkým objemům a dlouholeté spolupráci s bankami. Pokud by ČNB prosadila novelu zákona, která bude přísněji definovat bonitu klienta, pak garantované hypotéky sice budou existovat i nadále, nicméně okruh klientů, kteří je budou moci získat, bude daleko striktněji vymezen všemi podmínkami, které zákon stanoví. Kromě podmínky určitého procenta vlastních zdrojů a délky fixace bude muset žadatel o garantovanou sazbu splnit například i poměr příjmu vůči celkovým splátkám nebo celkovému zadlužení.

Dušan Kunovský
předseda představenstva
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 médiá](#) 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.