



Téma týdne: ČNB zpřísnila limity hypoték



Česká národní banka ve čtvrtek rozhodla, že bude více regulovat hypoteční trh a sáhla ke zpřísnění limitů pro poskytování hypoték, a to od dubna 2022. Proto na jaře příštího roku kvůli těmto novým opatřením nedosáhne na hypotéky desetina lidí, kteří by za předchozích podmínek hypotéku dostali. Prvním ukazatelem, který změnila, respektive ho upravila, je tzv. LTV, tedy procento z hodnoty nemovitosti, do kterého smí banka půjčit. Přestože to vypadá, že mladí žadatelé do 36 let budou mít lepší podmínky, skutečnost je taková, že pro ně se současný stav, tedy 90procentní LTV, zachová, a starším lidem, byť jich je méně než polovina, se naopak podmínky zpřísní na 80 %. Budou muset dodat pětinu kupní ceny ze svého. Zároveň ČNB obnovila další příjmové limity pro poskytování hypoték.

Změna DTI a DSTI

Limit ukazatele DTI, tedy celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu, bude od dubna 8,5. Pro mladé do 36 let pak bude 9,5. Limit ukazatele DSTI, tedy poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem, bude 45 procent. U mladých to bude 50 procent. Centrální banka ukazatel DSTI i ukazatel DTI přestala loni v červnu aplikovat. Tento krok vysvětluje guvernér Jiří Rusnok takto: „S ohledem na tuto skutečnost i na přetrvávající nadhodnocení cen bydlení považujeme za nezbytné nastavit přísnější parametry pro poskytování hypoték, tj. nastavit limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI na obdobných úrovních jako před počátkem pandemie. Cílem je bránit nárůstu zranitelnosti bankovního sektoru.“ Tyto kroky ČNB učinila z toho důvodu, aby se hlavní hráči na hypotečním trhu, z obavy o ztrátu tržního podílu, nepřidali k několika málo bankám, které rozvolnily svoje schvalovací standardy při poskytování úvěrů na bydlení.

Jaké budou dopady?

Banky za prvních deset měsíců letošního roku rozpůjčovaly přes 350 miliard korun a je jasné, že na konci roku se tato částka bude velmi blížit hodnotě 400 miliard korun, což loňský rekordní rok překročí téměř 1,5krát. Kromě úvěrů na vlastní bydlení tvoří velkou část této částky i úvěry na tzv. investiční nemovitosti. A právě na tento segment mají zpřísněné limity mířit nejvíc. Nicméně je jasné, že tato regulace zasáhne trh jako celek. A to zejména regulace LTV, kdy klienti budou muset sáhnout hlouběji do své kapsy a při koupi vložit daleko víc vlastních prostředků než doposud. Pokud například rodina kupuje byt o velikosti 60 m² v Praze, tak při jeho průměrné ceně kolem 7 milionů, si musí připravit 1,4 milionu korun ze svých financí. Druhým velmi důležitým faktorem, který bude mít za následek zmírnění zájmu o úvěry na bydlení, je i nadále se zvyšující úroková sazba. Už dnes, nabídkové sazby některých hypoték atakují hodnotu 5 % a to ještě Česká národní banka pro letošní rok neřekla své poslední slovo. Dá se tedy očekávat, že dojde ještě ke zvýšení základní úrokové sazby a tak na jaře mohou sazby dosáhnout i do nedávna nepředstavitelných 6 %.

Závěrem

Rozhodnutí ČNB zpřísnit podmínky pro poskytování hypoték není velkým překvapením, jelikož se o něm spekulovalo již delší dobu. Nicméně většina bank již tyto podmínky dodržuje. ČNB tak dala výrazně najevo, že nepodporuje nákupy investičních bytů a chce podpořit mladé v pořízení vlastního bydlení.

A i přes tyto změny limitů DTI a DSTI, bude příští rok zájemce o výše zmíněnou průměrnou nemovitost v Praze daleko více zajímat to, jestli najde na svých účtech 1,4 milionu korun a ve svém rozpočtu téměř 39 500 Kč na měsíční splátku než to, zda tato splátka je ve správném poměru vůči jeho příjmům.

Dá se tedy předpokládat, že zájem, který začínal kvůli sazbám pomalu klesat, tak může opět vzrůst právě o ty klienty, kteří o koupi domu či bytu nebo chaty uvažují a nechtějí být omezováni staronovými limity ze strany ČNB. A přestože půjde zejména o osoby starší 36 let, protože pro mladé se mnoho nezmění, tak půjde o poměrně velkou skupinu klientů. A k poklesu prodaných úvěrů na bydlení, se tak trh opět vrátí v průběhu roku 2022.

Ing. Jiří Sýkora

Produktový specialista Fincentrum & Swiss Life Select a.s.



Finančního kurýra si můžete poslechnout na telefonním čísle +420 273 188 881.



<https://podcasts.apple.com/podcast/id1543717565>



<https://podcasts.google.com/feed/aHR0cHM6Ly9mZWVkcysidXp6c3Byb3V0LmNvbS8xNDY4NjE1LnJzcw==>



<https://open.spotify.com/show/3WZqZuLHKdJQRJCddhC13?si=LldlObUIR4-WqD-tOz43iw>



https://www.fcsls.cz/cs/home/pro_media/financni-kuryr.html

