



## Objem hypoték letos klesne o deset miliard, odhadují makléři. Varují před nedostupným bydlením

22. června 2017

Podle odhadů makléřské hypoteční společnosti Golem Finance letos objem hypotečních úvěrů klesne o deset miliard na 219 miliard korun. Průměrná úroková sazba hypoték naopak nepatrně stoupne z 2,0 na 2,1 procenta. Dostupnost bydlení se rapidně zhoršuje, nejvíce v Praze a Brně.

Aktuální situaci na hypotečním trhu podle něj ovlivňuje souběh tržních vlivů a zpřísnění regulace. Za zhoršením dostupnosti bydlení stojí především růst nabídkových cen bytů.

Majitel realitního portálu **RealityČechy.cz** Michal Pich uvedl, že důvodem růstu cen bytů je omezená nabídka volných nemovitostí k prodeji, pozitivní vývoj ekonomiky, převedení daně z nabytí nemovitosti na kupujícího a složité a zdouhavé povolovací procesy včetně chybějících územních plánů.

Index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje kolik procent činí měsíční splátka hypotéky z průměrného čistého měsíčního příjmu české domácnosti, se letos výrazně zhoršil, když stoupl na 40 procent.

V předchozích letech se přitom pohyboval pod 35 procenty. Ostatek připomněl, že situace v regionech se výrazně liší, Praha a Brno ukazují extrémní hodnoty. V Praze činí index 70 procent, například v Ústeckém kraji ale nedosahuje ani 12 procent, podotkl.

Trh je podle Ostateka sice třeba "zkrotit", ale důležitá je stabilita systému. Chybou by tak podle něj byly mezní scénáře, které by systém destabilizovaly, tedy varianta 'nedělat nic', nebo tvrdá regulace trhu. Regulace by se měla primárně zaměřit na řízení parametru LTV, tedy hypotéku poskytovat maximálně do 90 procent hodnoty zástavy nemovitosti, zachování praxe doporučení, ponechání odpovědnosti bankám za úvěrové riziko.

"Trh je potřeba uklidnit, regulátor má obrovský vliv a výrazná intervence, byť jen slovní, urychluje dynamiku růstu, jak cen nemovitostí, tak i 'hypoteční mánii'," uzavřel.

Hypotéky se stávají méně dostupnými se zpříšňujícími se doporučeními České národní banky. Již dnes banky nesmí poskytnout úvěry nad 90 procent zástavní hodnoty nemovitosti. Vedle toho mohou v rozmezí od 80 do 90 procent hodnoty zástavy nemovitosti poskytnout jen 15 procent nových úvěrů.

Ve sněmovně přitom leží 'technická' novela zákona o ČNB, která dodává centrální bance další pravomoci. Ta se ovšem do voleb již zřejmě schválit nestihne.

Centrální banka minulý týden rozšířila loňské doporučení ohledně poskytování hypoték. Nově se bude vztahovat na všechny poskytovatele úvěrů a současně i na další úvěry, které jsou klientovi poskytnuty poté, co získá hypoteční úvěr. Půjde tak i o spotřebitelské úvěry.

Jeich poskytovatelé tak budou muset zjišťovat, zda by se klient, který již má hypotéku, nedostal do problémů se splácením.