

ČNB, banky a hypotéky

Stavební fórum 2018

Marek Petráš

Přelomový rok 2017 – změny v dostupnosti hypoték

- Zákon o spotřebitelském úvěru
- Růst cen nemovitostí
- Doporučení ČNB
- Úrokové sazby a další vývoj

Zákon o spotřebitelském úvěru

Mimořádné splátky

- Zdarma až 25 % k výročí
- Zdarma k celé řadě událostí
- Za poplatek - pouze účelně vynaložené náklady, omezení při prodeji nemovitosti
- Fixace je „mrtvá“
- Tyto faktory usnadňují refinancování a znamenají větší konkurenční boj o udržení klienta

Předsmluvní informace, zveřejňování provizí, RPSN, posouzení úvěruschopnosti včetně sankcí

Certifikace, úpravy distribuce (samostatní zprostředkovatelé, vázaní zástupci)

Potvrzení o příjmech

- Konec hypoték bez dokládání příjmu

Růst cen nemovitostí

Silná poptávka, různé názory

- **Dokud bude poptávka vyšší než nabídka, ceny porostou**
- **Pozorujeme mírné snížení poptávky, ceny se ustalují na „novém standardu“**
- **Dle ČNB jsou ceny bytů nadhodnocené jen mírně**

Administrativní překážky

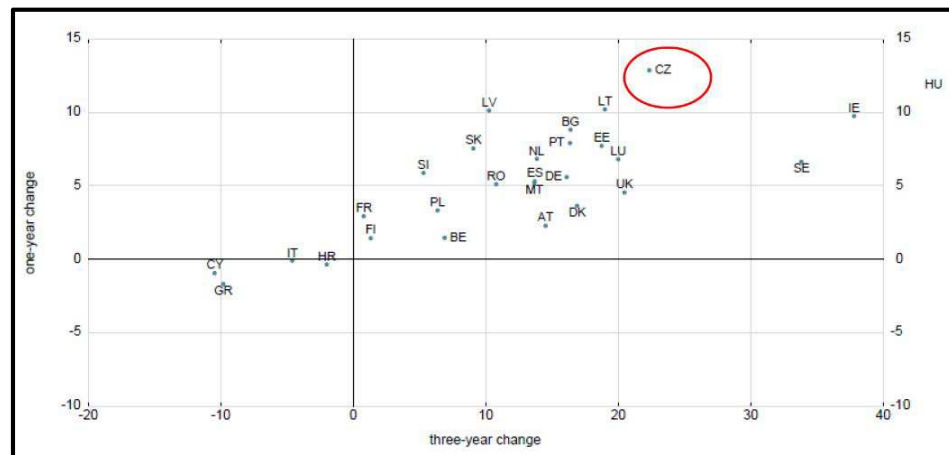
- **Málo zahájené výstavby, více se stavělo i v letech krize**

Koupě bytů na investici

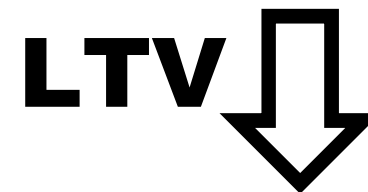
- **Růst cen nemovitostí táhne i růst cen pronájmů**
- **Nedostupnost vlastního bydlení pro běžné občany**

Daň z nabytí

- **4 %**
- **Přesun od prodávajícího na kupujícího, pokles ceny se nekonal**



Doporučení ČNB



Pokles LTV na 80 %, resp. výjimečně 90 %

- **Při ceně bytu 6 milionů je 80 % 1,2 milionu z vlastních zdrojů**

Další ukazatele DTI, DSTI

- **Debt to income – celkové zadlužení k ročnímu příjmu (osminásobek ročního příjmu)**
- **Debt service to income – roční výdaje na splátky k ročnímu příjmu (více jak 40 % ročního příjmu)**
- **U těchto hodnot by měly být banky obezřetné, zejména u vysokých LTV nad 80 %**

Snaha o uzákonění doporučení

- **Další omezení LTV nebo sledování DTI či DSTI by tak střední třídě významně snížilo možnost využívat hypotéky**
- **ČNB říká, že tyto hodnoty nepředstavují indikaci nastavení horních hranic ukazatelů v případě schválení novely zákona o ČNB**
- **Zákon v minulém období neprošel, ČNB bude v legislativních snahách stanovovat vybrané úvěrové ukazatele pokračovat**

Úrokové sazby a další vývoj

Poptávka po nemovitostech

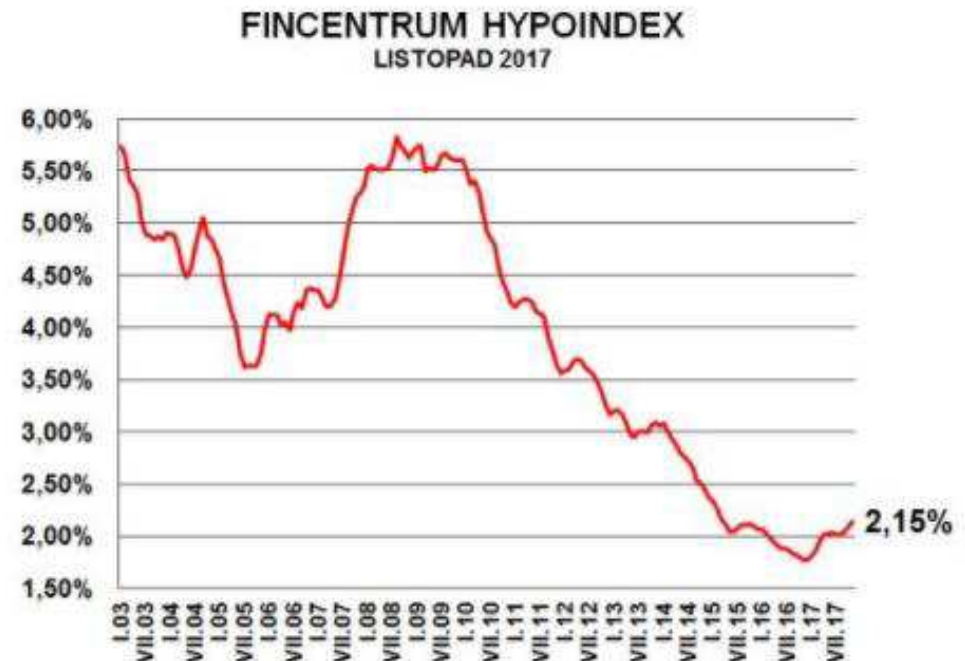
- **Vysoké ceny nemovitostí a jejich stabilizace**
- **Omezená nabídka nemovitostí**

Ochlazení hypotečního trhu

- **Zbrždění trhu ve 2. pololetí 2017**
- **2016 = 2017 (cca 226 mld.)**
- **2018 přes 200 mld.**
- **Kroky ČNB**

Pokračování růstu úrokových sazeb

- **Postupně i přes 3 %**
- **Nyní výhodnost delších fixací**



Prostor pro Vaše dotazy...

Děkuji za pozornost

mpetras@csas.cz