

ČNB varuje před hypotékami „na krev“



Author: SF/pb | Published: 22.05.2015

Jen za první kvartál letošního roku poskytly domácí banky hypotéky za zhruba 37 miliard korun, což je o čtvrtinu více než za stejné období loňského roku. Letošní rok tak již nyní aspiruje na nový rekord v objemu poskytnutých úvěrů. Stejně tak rostou prodeje novostaveb pražských developerů, a to nepřetržitě již od roku 2010 - i tady se pro letošní rok očekává historický rekord, někde mezi 6 000 - 6500 jednotkami (loni se metropoli prodalo 5 950 bytových novostaveb).

„Historicky nejnižší úroky hypoték v kombinaci s příznivou cenou nových nemovitostí způsobují, že dnes novostavby kupují třeba i lidé, kteří ještě před dvěma roky uvažovali spíše o pronájmu, maximálně o nákupu staršího panelového bytu. Nové bydlení jen dnes dostupnější než kdykoli dříve,“ říká Dušan Kunovský, šéf developerské společnosti CENTRAL GROUP.

Nejen v ČNB se ale obávají toho, že dlouhodobě nízké úroky mohou vést či už vedou také k tomu, že banky ve spolupráci s prodejci ve snaze nalákat co nejvíce klientů ke koupi přistoupí k poskytování hypoték tzv. „na krev“. Tedy úvěrů s velmi dlouhou dobou splatnosti a na celou kupní cenu nemovitosti tak, že kupující své celkové splátky unesou jen s malou měsíční rezervou nebo dokonce zcela bez rezervy. „Takové hypotéky ale mohou v dlouhodobém horizontu způsobit dlužníkům i velmi vážné problémy. Nikdo dnes nedokáže přesně říci, kde se budou úrokové sazby nacházet v době, kdy vyprší dnes nejčastěji využívaná pětiletá fixace. Téměř jistě ale budou nejméně o procentní bod výše než nyní,“ odhaduje D. Kunovský, jehož společnost aktuálně nabízí vlastní hypotéku s garantovanou úrokovou sazbou ve výši jen 1,79 % ročně.

V případě růstu úrokových sazeb v době fixace se dlužníkům s rozumnou hypotékou - na rozdíl od těch s úvěrem „na krev“ - nabízí řešení v podobě prodloužení doby splatnosti úvěru, a tím možnosti snížit své měsíční splátky. „Obezřetnost v poskytování dlouhodobých hypoték je tedy zcela na místě, byť bohužel zdaleka není vlastní všem subjektům na trhu. S připravovanými kroky ČNB tak podle našeho názoru nelze než souhlasit,“ uzavírá Dušan Kunovský. Evžen Korec je jiného názoru. Podle něj je typ hypoték, který v ČNB budí obavy, na dnešním trhu poměrně vzácný, když současně se šéf Ekospolu jako obvykle staví proti zásahům státu do fungování trhu: „Těžko se komentuje krok, tedy zvažované opatření ČNB, který dosud nenastal nebo ještě ani není oficiálně nastíněn. Nicméně jakékoliv omezení hypoték považujeme za zbytečné zpřísnění podmínek. Nechme na každé jednotlivé komerční bance či jiném finančním ústavu, ať sám posoudí rizikovost klienta. Pokud se jí bude zdát příliš vysoká, nechť mu individuálně 'napaří' vyšší úrok. Ale rozhodně by neměl pykat trh jako celek.“

