

# Jednotné unijní hypotéky?

Author: SF / pb | Published: 21.10.2009

Podle zpráv z Bruselu by Evropská komise ráda sjednotila podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů ve všech zemích Unie. Hlavním bodem jejího návrhu je pravidlo, podle něhož by banky mohly za standardních podmínek poskytovat hypoteční úvěry nejvýše do 40 % ceny nemovitosti. Pokud by hypotéka překročila tuto hranici, dlužník by musel platit vyšší úroky než za standardních podmínek. Pro evropský hypoteční trh by to pravděpodobně znamenalo katastrofu - dnes se v EU hypotéky standardně poskytují ve výši 70 - 80 % hodnoty pořizované nemovitosti. U nás ještě donedávna byly poměrně obvyklé úvěry až na 100 % hodnoty kupované rezidence, byť si banky v těchto případech mohly vytvářet jakýsi polštář v podobě podhodnocení ceny nemovitosti.

Komise svůj návrh, který vyvolal velmi rozporuplné reakce, odůvodňuje prevencí hypoteční krize, která z USA dorazila i do Evropy a citelně zasáhla některé země, jako např. Británii či Irsko. Odborníci ovšem upozorňují na to, že systém hypotečního úvěrování v Evropě a v USA se zásadně odlišují. V Unii poskytnuté hypotéky obvykle zůstávají v bilanci původní věřitelské instituce, zatímco v USA se tyto úvěry - sdružené do větších objemů - přeprodovaly, což pochopitelně banky nenutilo k nějaké větší obezřetnosti. V USA rovněž velký objem hypoték poskytují polostátní hypoteční agentury, jejichž fungování vycházelo především z politického zadání.

Pokud by se „unijní hypotéky“ podařilo prosadit do praxe, v ČR by to takřka jistě znamenalo jednak zdražení hypoték, jednak zmenšení jejich objemu, protože pro řadu potenciálních klientů by se staly nedostupnými.

---

21.10.2009 09:06, SF / pb