

# Na hypotéku musí mít domácnost 90 tisíc čistého, říká viceguvernér ČNB Frait

SZ seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-rozhovory-na-hypoteku-musi-mit-domacnost-prijem-90-tisic-cisteho-rika-frait-z-cnb-266165

Markéta Bidrmanová

V listopadu se průměrná cena sedmdesátimetrového bytu poprvé v české historii přehoupla přes pět milionů korun.

„Nás to vůbec nepřekvapuje. Když se vrátím o rok zpátky, předpokládali jsme, že začnou růst příjmy a také trochu klesnou úrokové sazby,“ komentuje vývoj na trhu viceguvernér České národní banky (ČNB) Jan Frait.

Ceny bydlení podle něj porostou i příští rok, a to podobným tempem jako letos. „Náš odhad na základě stávající prognózy je, že tempo růstu by mělo být v průměru kolem pěti procent pro celou republiku. Ale samozřejmě můžeme vidět značné meziregionální diference,“ uvedl pro SZ Byznys. Pokles cen bytů je v dohledné době málo pravděpodobný, vyplývá z modelů ČNB.

„Doporučil bych asi to, co jsem udělal v životě já. Nebydlet v Praze, to je řešení. Kupte si něco, co je na vlaku někde trochu dál a možná budete šťastnější,“ vzkazuje radní ČNB lidem, kteří usilují o vlastní bydlení.



Chladit trh s byty nemá centrální banka ve svém mandátu a podle Jana Fraita by se zasahovat do trhu ani nevyplatilo: „Porušili bychom pravidla standardní tržní ekonomiky a potrestalo by nás to někde jinde. Mohli bychom výrazně zvýšit úrokové sazby, což by mělo negativní dopad na celou ekonomiku. Nebo bychom mohli výrazně zpřísnit podmínky pro poskytování úvěrů, ale pak by se vlastně dostaly ještě více k těm bohatším než v současnosti,“ zaznělo v rozhovoru.

## V Česku to došlo za hranu

Jan Frait však nepovažuje situaci na trhu s byty za bezvýchodnou. Lidé podle něj začínají chápat, že stavět se musí, i když to bude v jejich sousedství. „Myslím si, že se trochu začala měnit mentalita. Že se nestaví, není dáno jenom politiky, ale i tím, že lidé, kteří už někde bydlí, moc nechtějí, aby se tam stavělo. V Česku to došlo za hranu.“

Ve své listopadové Zprávě o finanční stabilitě ČNB konstatuje, že nemovitosti byly ve druhém čtvrtletí nadhodnocené zhruba o 60 procent pro domácnosti, pro drobné investory z řad domácností pak o 20 procent. „Nákup bytu na hypotéku a jeho pronajímání jako finanční investice nejsou žádné výnosové terno, v podstatě nevydělává finančně ani tolik jako nákup státního dluhopisu,“ komentoval Frait.



## Index dostupnosti bytů: Banky už se připravují na pokles úroků

---

10. 12. 2024 16:52

### **Hypotéky jen pro bohaté**

---

Po období zamrzlého trhu se opět rozjíždí prodej hypoték. „V posledních měsících se poskytlo 21 miliard korun nových hypotečních úvěrů, to jsou zhruba čísla, která jsme viděli před covidem. Ale ceny nemovitostí mezitím stouply, a tím pádem se zvýšily i průměrné výše hypoték. Takže hypoték se poskytuje trochu méně než v předcovidových časech. Nevidíme žádný boom nebo nějakou mánii, nic takového se neděje,“ rekapituluje Frait.

Hypotéku si může dovolit jen bohatší část populace. Průměrná měsíční splátka se u nově poskytnutých hypoték od předcovidových dob zdvojnásobila. V roce 2019 činila zhruba 11 tisíc korun, nyní se

splácí v průměru 21 300 korun za měsíc. Banky posuzují i čisté příjmy domácností, které o hypotévu usilují.

Zatímco před pandemií stačil domácnostem měsíční čistý výdělek 54 400 korun, nyní už je nutné mít přes 90 000 korun čistého za měsíc, aby domácnost na hypotévu dosáhla.

Významnou část Čechů podmínky pro získání úvěru na bydlení odrazují. „Lidé si ani o tu hypotévu nezažádají, protože vědí, že by ji nedostali,“ konstatuje Frait. Z hlediska dohlážitela nad trhem to ale v současné realitě zdražujících se bytů a ne tak rychle rostoucích mezd považuje za správné.

„Pro většinu lidí je skutečně nebezpečné vzít si hypotévu, protože kombinace splátky a příjmu tam prostě nesedí. Pokud nemáte relativně vysoký příjem, tak to zadlužení je zpravidla rizikové. Hypotévy jsou dostupné k nákupu vlastnického bydlení, zejména v Praze nebo ve velkých městech, pro relativně malou část domácností. Maximálně pětina na hypotévu dosáhne, a to možná ještě budu přehánět, a u těch zbylých 80 procent by to prostě nesesedělo,“ uvedl Frait.

Přístup k hypotečním úvěrům v současné době nejvíce ztěžuje požadavek ČNB na vlastní kapitál. Zatímco mladí do 36 let dostanou úvěr maximálně na 90 procent zástavní hodnoty nemovitosti a deset procent musí mít z vlastních zdrojů, starší žadatelé musejí mít „našetřeno“ na 20 procent nemovitosti a na zbytek si smějí půjčit.

### **Limity fungují, míní radní**

---

Podle Jana Fraita funguje tento limit zvaný LTV (loan to value) bez problémů a jeho rozvolnění není namístě. „Hypotévy s LTV na 90 procent se v současné době prakticky neposkytují. Je vidět, že sami poskytovatelé úvěrů s tím pracují konzervativně a nejsme vystaveni žádným tlakům na to, abychom udělali nějakou změnu.“

Další dva limity, které omezují přístup k hypotékám, zůstávají nadále „vypnuté“. Aktivovat je ČNB nehodlá, potvrdil Frait. DSTI určuje, kolik procent čistého příjmu žadatel vynaloží na splácení svých dluhů, a DTI zase říká, jaký smí být poměr celkového zadlužení k celkovému ročnímu čistému příjmu žadatele.

## **DTI a DSTI**

---

### DTI (debt-to-income)

Poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. ČNB nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele, při níž by úvěr neměl být poskytnut. Zároveň však ČNB dlouhodobě upozorňuje na to, že riziko nesplacení úvěru hrozí ve zvýšené míře už v případě, kdy celkové zadlužení žadatele o úvěr převyší osminásobek jeho čistého ročního příjmu.

### DSTI (debt-service-to-income)

Výše měsíční splátky dluhu vůči čistému měsíčnímu příjmu žadatele – poměr mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr. ČNB nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele, při níž by úvěr neměl být poskytnut, nicméně dlouhodobě upozorňuje na to, že tento ukazatel by neměl přesahovat hodnotu 40 procent.

„Je to spíše nástroj pro výjimečné situace, kdy vznikají manické stavy, spirála, kdy každá další hypotéka vyvolává růst cen a růst cen vyvolává potřebu vyšších hypoték a lidé jsou vtahováni na ten trh tak trochu ze spekulativních důvodů. Nic takového v současnosti nevidíme,“ vysvětluje Frait.

Hypoteční limity jsou jedna věc, cena úvěrů věc druhá. Zatímco dvoutýdenní repo sazba ČNB za poslední rok klesla ze sedmi procent na čtyři, banky hypotéky zdaleka tak rychle nezlevnily. Za rok poskytovatelé slevili jen o 0,7 procentního bodu, sazby spadly ze šesti procent loni v prosinci na současných 5,22 procenta.

Cena hypotečních úvěrů se však podle viceguvernéra ČNB primárně odvíjí od ceny dlouhých peněz, a nikoli od krátkodobé úrokové sazby centrální banky. Konkurence na bankovním trhu však může ceníky hypoték rozpohybovat, míní Jan Frait.

„Momentálně je poptávka evidentně dostatečná, ale jak to tak bývá, v určitém bodě se někdo rozhodne, že získá vyšší tržní podíl, a pak se ta situace dynamicky změní a toho se můžeme dočkat.“

### **Sám nevím, jak budu hlasovat**

---

ČNB avizovala, že s dalším poklesem základní úrokové sazby, která je nyní na čtyřech procentech, nechce spěchat. Další zasedání bankovní rady se koná 19. prosince. Sám člen rady Frait ještě není rozhodnutý, jak bude o sazbách hlasovat. „Je možné, že budu hlasovat pro stabilitu nebo mírný pokles. Každý den přicházejí nějaké nové informace a ty jsou zpravidla protichůdné.“

Pro zastavení poklesu sazeb, který ČNB zahájila před rokem, mluví současné hodnoty inflace. „Inflace je trošku vyšší než náš dvouprocentní cíl a průměrná inflace za celý letošní rok bude kolem 2,5 procenta. Bylo i hůře a je trochu přirozené, že si chceme nechat určitý prostor pro to, abychom přesvědčovali veřejnost, že jsme připraveni v politice na poměrně rázný přístup.“

Frait nevyloučil ani variantu opětovného zvýšení sazby. „Pokud by nastala nějaká situace, která by byla proinflační, tak si to umím představit. Vidíme poměrně rychlý růst mezd. Předpokládáme, že se tempo růstu mezd v dalších dvou letech postupně dostane někam k pěti procentům,“ řekl Frait. Ve třetím čtvrtletí rostly mzdy o sedm procent.

Naopak pro snížení sazeb hovoří signály oslabení ekonomické aktivity a pokles napětí na trhu práce. „Pokud by Donald Trump splnil to, co naznačoval, to znamená zavedl cla na dovoz zejména z Číny,

ale i z některých dalších zemí, tak podle mého názoru by to pro Evropu nebo pro nás nakonec mohlo doručit dezinflační tlaky, zatímco v Americe by byly inflační.“

Bez nominálního posílení koruny je v současné době obtížné dosáhnout dvouprocentního inflačního cíle, uvedl nedávno Frait. „Česká ekonomika z hlediska produktivity a schopnosti prosazovat se ve světě na tom není úplně nejlépe. To samozřejmě trochu omezuje prostor pro další zhodnocování a má to určité dopady na schopnost dosahovat velmi nízké inflace.“