

Tisková zpráva:

28. 4. 2024

**V červnu bude ČNB jednat o zmírnění limitů DTI a DSTI. K tomuto tématu proběhl na půdě sněmovny seminář.**

Ve čtvrtek 27. 4. se na půdě poslanecké sněmovny uskutečnil seminář JAK ÚVĚROVÉ UKAZATELE OVLIVŇUJÍ REALITNÍ A HYPOTÉČNÍ TRH.

Akci organizoval pan poslanec Vojtěch Munzar společně s generálním ředitelem NEXT REALITY Robertem Hanzlem. Společně s nimi vystoupili viceguvernér ČNB Jan Frait, ředitel asociace developerů Tomáš Kadeřábek, hypotéční expert Libor Vojta Ostatek a hlavní ekonom DRFG Martin Slaný.

Cílem setkání bylo poukázat na přísně nastavené limity LTV, DTI a DSTI, které limitují žadatele o hypotéční financování.

Shoda byla na tom, že limit LTV, tedy podíl vlastních zdrojů při koupi nemovitosti, je akceptovatelný. Stejně tak DTI, tedy celkové zadlužení žadatele o úvěr k jeho čistému ročnímu příjmu, je v dnešní době překonatelné. Opravdovým problémem je limit DSTI (aktuálně nesmí dluhová služba, tedy všechny splátky úvěrů, včetně hypotéky, překročit 45 % čistého měsíčního příjmu, resp. 50 % pro žadatele mladší 36 let).

Citace Roberta Hanzla, generálního ředitele NEXT REALITY:

*„Ve své prezentaci jsem poukázal na to, že limity byly opětovně zavedeny 1. 4. 2022, s odůvodněním uvolněných standardů úvěrů a zejména nadhodnoceného trhu nemovitostí. Dle slov pana viceguvernera bylo třeba do soukolí přisypat písek, aby se trh zabrzdil. Povedlo se, pokles trhu nastal, ne však vinou limitů, ale zvýšením úrokových sazeb. S oponenty jsme se shodli, že tak jak ČNB tahá za záchranou brzdu v době, kdy se trh přehřívá, je třeba umět odbrzdit, když stagnuje. Ceny starších nemovitostí se totiž propadly o 20 až 30 %, vlastnické bydlení se stává opět dostupnější a i když je dnes hypotéka na úrovni 6 %, v souvislosti s nižší cenou se nákup vyplatí. Vyšší úrokovou sazbu si totiž klient za pár let změní, výhodnější cena nemovitosti mu zůstane. Pokud za nižší ceny nebudou kupovat lidé, kteří potřebují bydlení, vykoupi byty investoři, kteří je následně na trhu pronajmou. Ten, kdo potřebuje bydlet, vydá ze svého rodinného rozpočtu prakticky stejnou částku za nájem, jako by vydal za splátku hypotéky. Není to tedy tak, že limit DSTI ochrání nadbytečné výdaje domácností. No a díky tomu, že lidé, kteří na splátky hypotéky mají, ale nezískají ji, volí nájem, zvyšuje se po nájemním bydlení poptávka a ceny jdou nahoru“*

Toto téma rezonuje také v kontextu dostupnosti bydlení. „Dostupné nájemní bydlení“ s podporou státu, které je prezentováno jako cesta, to určitě nevyřeší. Mít možnost koupit si vlastní nemovitost se řadí k nejlepším nástrojům spoření a zajištění na stáří. Při dnešním propadu naskýtá velmi zajímavé zhodnocení v příštích letech.

Seminář trval dvě hodiny před plným sálem státních aktů, dostalo se i na otázky publika. Na závěr pan viceguvernér přislíbil, že bankovní rada ČNB o limitech bude v červnu jednat.