**Komentář: Zmírnění pravidel poskytování hypoték pro mladé? Pojďme to vyzkoušet hned!**

**Autor: Vladimír Staňura, hlavní poradce České bankovní asociace**

**Praha, 18. dubna 2019**

Součástí novely zákona o České národní bance, kterou posílá Ministerstvo financí po dohodě s ČNB do vlády, je i návrh na „změkčení“ podmínek pro poskytování hypoték. Pokud tento návrh Parlament schválí, budou si moci mladí žadatelé do 36 let vzít za účelem pořízení vlastního bydlení v bance hypotéku až o 10 % nad limit zástavní hodnoty, který ČNB stanoví ostatním. Mladí by tak mohli dosáhnout i na 100% hypotéku. Na splátku hypotéky a dalších dluhů by pak mohli vydávat 50 % čistého příjmu, tj. až o pět procent více než lidé starší 36 let. Celková hypotéka by mohla být také vyšší než u ostatních žadatelů, protože limit celkového dluhu u mladých by nesměl překročit 10násobek čistého ročního příjmu.

Ministerstvo financí k tomu uvádí poměrně logické zdůvodnění, že mladí žadatelé mají nižší příjmy a úspory, ale je silný předpoklad, že obojí jim v následujících letech poroste.

Reakce bank na změkčení podmínek pro poskytování hypoték pro mladé se různí. Každá banka má totiž jiný obchodní model, jinou věkovou strukturu klientů a jiné zacílení na produkty. Pozitivní reakce poukazují na to, že se otevírají obchodní možnosti u segmentu klientů, který je perspektivní. To je u banky vždy velmi žádaný klient. To jest mj. ten klient, který si pořizuje svoji první nemovitost a bude v ní bydlet. Zkušenost ukazuje, že právě tito klienti mají nejlepší disciplínu při splácení svých hypotečních úvěrů. Na rozdíl od těch, kteří si kupují nemovitost jako investici a nebude pro ně fatální, když by o ni z důvodu nesplácení přišli. Kladně je také hodnocena podpora mladých domácností. Negativní hlasy však říkají, že regulace bude ještě o něco složitější, změkčení jde proti původnímu záměru (formou zpřísnění ukazatelů předejít nárůstu nesplacených úvěrů v důsledku očekávatelného zhoršení vývoje ekonomiky) a vzbudí nepřiměřená očekávání, když mladým žadatelům stejně příliš nepomůže. Proč?

Protože pro každou z bank je naprostou prioritou bonita klientů a její posuzování. Zmíněné ukazatelé nastavené ČNB představují jakési hrubé síto, kterým žadatel o hypoteční úvěr musí projít. Paralelně s tím běží ze strany banky další test – podrobné posouzení bonity žadatele. Parametry a metodika tohoto posuzování je alchymií patřící k nejpřísněji střeženým tajemstvím každé banky.

Předpokládám, že jedním z důvodů, proč je návrh na změkčení ukazatelů předkládán, je skutečnost, že doporučeními nastavená regulace z června 2018 (kterou bylo nastaveno zmíněné „hrubé síto“) přispěla k výraznému propadu hypotečního trhu v lednu a únoru letošního roku. Březen už sice ukázal lepší čísla. Za březen si přišlo pro hypotéku 6,7 tis. žadatelů v objemu 14,8 mld. Kč. To je skoro o 30 % více než v lednu a únoru letošního roku. Ty ale byly zcela tragické. Takže i březnová vyšší čísla jsou hluboko pod průměrnými měsíčními výsledky několika posledních let. Totéž tím pádem platí i pro celé 1. čtvrtletí letošního roku, které je z hlediska počtu i objemu hypoték nejslabší za řadu let zpátky. Je ale zapotřebí dodat, že propad byl způsoben také vysokými cenami nemovitostí a vyššími úrokovými sazbami, než na jaké jsme byli v posledních letech zvyklí.

Návrh ministerstva má nyní tedy toto síto „zjemnit“. A nejen to. Soudím, že změkčení podmínek pro mladé přinese ministerstvu financí a ČNB podstatně lepší vyjednávací a přesvědčovací pozici na vládě i v Parlamentu při prosazování novely zákona o ČNB jako celku. Já osobně však velké změny na hypotečním trhu neočekávám. Ceny nemovitostí zůstávají vysoko a úrokové sazby oproti boomu hypotečního trhu v minulých letech rovněž. A hlavně, hrubým sítem ukazatelů sice projde více žadatelů, banky budou ale i nadále praktikovat přísné posuzování bonity klientů podle svých pravidel.

Můžu se však mýlit. Nejlepším způsobem, jak zjistit jaký vliv bude mít změkčení podmínek na trh, je uvést navrhovaná změkčení do života okamžitě. To může ČNB udělat svým doporučením ihned a nemusí se čekat na to, až bude novela zákona schválena. Zákonodárcům by to jistě pomohlo zorientovat se v tom, jaký názor si na touto novelou navrhovaná opatření ČNB včetně diskutovaného změkčení utvořit.

**O autorovi komentáře**

Vladimír Staňura je hlavním poradcem České bankovní asociace. Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a na Rotterdam School of Management získal titul MBA. Působil v řadě rolí v domácím i zahraničním bankovnictví. Pro skupinu ČSOB pracoval více než 35 let. Z toho v letech 1991 až 2003 byl členem jejího představenstva. Jeho hlavní odpovědností bylo korporátní bankovnictví, poté retailové bankovnictví a IT včetně elektronického bankovnictví. V letech 2003 až 2017 byl předsedou představenstva Českomoravské stavební spořitelny, zkráceně Lišky.

Od r. 2018 pracuje pro Českou bankovní asociaci, za kterou působí ve správní radě Garančního systému finančního trhu. Kromě toho se věnuje jako poradce ČBA otázkám bydlení a jeho financování.

Vášnivě miluje rodinu, aktivní sport, čtení, cestování, cizí jazyky.

**Další informace**

**obdržíte na adrese:**

Monika Petrásková,

manažerka PR a komunikace ČBA

petraskova@czech-ba.cz

tel: + 420 733 130 282

**O České bankovní asociaci**

Česká bankovní asociace vznikla v roce 1990 a je dobrovolným sdružením právnických osob podnikajících v oblasti peněžnictví. V současné době sdružuje 38 členů. Rolí asociace je především zastupovat a prosazovat společné zájmy členů, prezentovat roli a zájmy bankovnictví vůči veřejnosti, podílet se na standardizaci postupů vbankovnictví a na vytváření odborných zvyklostí, podporovat harmonizaci bankovní legislativy s legislativou Evropské unie a vyvíjet aktivitu v informativní a školící oblasti. ČBA je členem Evropské bankovní federace aEMMI.