

Bankéři žádají stát, aby se všichni občané skládali formou státních dotací na bydlení několika žadatelům o hypotéky. A zisky samozřejmě shrábnou banky

- editor007 | 11. dubna 2024

ČESKO: Tlak na vládu, aby začala dotovat hypotéky, sílí. Po státní podpoře úvěrů na bydlení začaly volat banky. Jejich zástupci takový krok obhajují snahou řešit špatnou dostupnost hypoték, která lidem komplikuje nákup vlastního bydlení a brzdí i stavební firmy. Zároveň znamená nižší příjmy pro samotné banky. Ministerstvo však zavedení dotací odmítá.

„Dotace by byly určené pro cílovou skupinu mladých lidí, kteří by jinak na hypotéku nedosáhli,“ řekl na summitu stavebního rozvoje Marek Blaha, který má v České spořitelně na starosti projekty dostupných bytů.

Nastínil představu, že stát by s pomocí dotací teoreticky mohl snížit sazby u pětiletých fixací hypoték o dva procentní body. Dalšíh 0,75 procentního bodu by k tomu přidaly samy banky ze své marže. Současná průměrná tržní sazba činí 5,36 procenta, se zmíněnými dotacemi by se tak dalo dostat někde ke 2,5 procenta.

V případě průměrné hypotéky ve výši 3,4 milionu korun a době splácení 25 let by v takovém případě mohli klienti bank ušetřit na splátkách kolem pěti tisíc korun měsíčně.

Za dotované hypotéky se kromě Blahy postavil i šéf Moneta Money Bank Tomáš Spurný. „Musíme se o ně snažit,“ prohlásil na konferenci Seznam Zpráv. S myšlenkou dotovat hypotéky přišly už zkraje roku stavební firmy, jejichž byznys je kvůli drahým úvěrům na bydlení dva roky v útlumu.

Stát hypotéky dotoval třeba na přelomu tisíciletí nebo následně během finanční krize v letech 2009 a 2011. Dotace mělo v minulosti na starosti ministerstvo pro místní rozvoj. To s jejich obnovou navzdory snaze bank nepočítá.

„Vlastnické bydlení je u nás nejrozšířenější forma bydlení, navíc je podporované například skrze odpočty úroků hypoték z daní. Proto o dotacích nyní neuvažujeme. Vydáváme se spíše cestou podpory obecního a dostupného nájemního bydlení,“ řekl Novinkám a Právu mluvčí úřadu Petr Waleczko.

Ministerstvo ke změně postoje nepřesvědčil ani Blahův argument, že by dotace podpořily rozjezd nyní zamrzlých developerských projektů, což by teoreticky mělo vést ke zvýšení dlouhodobě slabé nabídky nemovitostí. „Jsou tu volné kapacity, schválené projekty a jediný problém jsou peníze,“ uvedl.

Zdražilo by to byty, tvrdí expert

Nápad dotovat hypotéky nevyvolal nadšení ani u části hráčů na hypotečním a realitním trhu. Kritizoval jej například bývalý guvernér ČNB a spoluzakladatel nemovitostních fondů IRQ Funds Zdeněk Tůma nebo někdejší bankéř a nyní výkonný ředitel developera JRD Jan Sadil.

Podle Davida Eima, místopředsedy představenstva společnosti Gepard Finance, která patří k předním hypotečním zprostředkovatelům v Česku, není k dotování hypoték důvod.

„Před dvaceti lety to mělo smysl, aby se tehdy nový produkt vůbec prosadil,“ uvedl pro Právo Eim. Domnívá se, že nyní je jiná situace. Trh se z výrazného propadu pomalu vzpamatovává a sazby postupně klesají na zdravou úroveň.

Poptávka po hypotékách sílí od konce loňského roku, objemy poskytnutých úvěrů jsou však stále výrazně nižší, než na jaké byly banky zvyklé. V únoru poskytly podle Hypomonitoru České bankovní asociace nové hypotéky za 13 miliard korun. To je sice dvakrát tolik než loni ve stejnou dobu, na přelomu let 2020 a 2021 se ale každý měsíc poskytovaly úvěry běžně za 20 a více miliard.

Dvouprocentní úrok, za jaký si klienti bank půjčovali před třemi lety, však Eim považuje z dlouhodobého pohledu nesmyslně nízký. „Vede k tomu, že lidé začnou do nemovitostí investovat tak moc, až je trh přepálený. Dosáhli bychom jenom dalšího růstu cen realit, protože nemáme na trhu tolik nemovitostí, abychom poptávku uspokojili,“ dodal.

V době nízkých sazeb byty skutečně prudce zdražovaly. Za rok 2021 stouply jejich ceny zhruba o pětinu. Obava z opakování tohoto scénáře je i jedním z důvodů, proč se k obnově dotací ministerstvo staví negativně.

Polský vzor

S dotovanými hypotékami přišli politici v některých okolních státech, například v Polsku. Tam měly za minulé vlády podobu státem garantovaných úvěrů na bydlení s dvouprocentní úrokovou sazbou. Program musel kvůli vysokému zájmu předčasně skončit, když došly peníze, které na něj kabinet vyhradil.

Současná vláda připravuje ještě štedřejší dotace. V závislosti na počtu dětí se budou moci lidé dostat i pod zmíněná dvě procenta. V případě rodiny se třemi potomky je možné získat dokonce nulový úrok. Státní rozpočet program letos vyjde v přepočtu na tři miliardy korun.

Z dat Eurostatu vyplývá, že dotované hypotéky v Polsku skutečně přispěly ke zdražování bytů. Tamní ceny rezidenčních nemovitostí rostly v loňském čtvrtém čtvrtletí meziročně o 13 procent, nejvíce z celé EU. V Česku ve stejné statistice ceny o procento klesly.

AUTOR: Adam Kotrbatý

[ZDROJ](#)