

ČNB dnes rozhodla o zmírnění pravidel pro poskytování hypoték, která jsou v platnosti od dubna minulého roku. Uvolnění se týká ukazatele DSTI, tj. limitu na maximální výši měsíční splátky úvěru vůči čistým měsíčním příjmům dlužníka. Tento parametr ČNB dnes zcela zrušila, doposud nemohl překročit 45 % a u dlužníků mladších 36 let 50 %. Zbývající parametry (DTI a LTV) zůstávají nezměněny. Důvodem kroků ČNB je výrazný propad hypotečních úvěrů v posledním roce a skutečnost, že dostatečně omezujícím faktorem je v současnosti vysoká úroková sazba. ČNB také mírně snížila proticyklickou kapitálovou rezervu. Zmírnění platí od 1. července. Aktivitu na hypotečním trhu uvedená změna navýší patrně jen omezeně, hlavní překážkou stále zůstává velikost hypotečních sazeb, které prozatím vesměs stagnují poblíž 6% hranice.

Ostatní parametry zůstávají nezměněny: **Parametr DTI (debt-to-income) zůstává na hodnotě 8,5**, tzn. že celková výše úvěrů (dluhu) žadatelů by neměl překročit 8,5násobek jejich čistého ročního příjmu (pro mladší žadatele ve výši 9,5). Před příchodem pandemie ČNB doporučovala nepřekračovat DTI ve výši 9, nicméně hodnotu nad 8 obecně považuje za rizikovou. **Parametr LTV (loan-to-value)**, poměr velikosti úvěru vůči hodnotě zastavené nemovitosti zůstává na 80 %, kde byl formou doporučení i před příchodem pandemie. Pro mladší žadatele 36 let činí 90 %.

Jak ukazuje tabulka níže, DSTI parametr byl z pohledu potřebné výše příjmů velmi restriktivní oproti ukazateli DTI, který by byl přepočtený na měsíční příjmy. Například pořízení 7 mil. nemovitosti se současnou úrokovou sazbou 5,89 % vyžadovalo čistý měsíční příjem žadatelů o úvěr ve výši 74 tis. Kč měsíčně. ČNB zároveň však nechtěla limit navýšit, aby tím trhu nevyslala signál, že vyšší DSTI je bezrizikové, a nechává tak maximální DSTI raději na posouzení samotných bank. Ty musí vyhodnotit, zda je uvedená výše měsíční splátky hypotéky vůči příjmům žadatele riziková či nikoli. **Dnešní zrušení limitu DSTI tak pomůže spíše specifické skupině zájemců o hypotéky, které oficiální platnost limitu DSTI neumožňovala si hypotéku pořídit, ale banka po individuálním posouzení vyhodnotí, že je pro něj hypotéka s těmito parametry zvládnutelná** (například OSVČ využívající 60% nákladový paušál, jehož reálné náklady jsou nižší). **Zrušení limitů DSTI tak patrně v příštích měsících přinese určité zvýšení hypoteční aktivity, na druhou stranu hlavní omezující faktor zůstávají vysoké úrokové sazby, které stagnují poblíž 6 % hranice. Nelze tak očekávat, že by se hypoteční trh výrazněji v druhé polovině roku zotavil.**

Více informací lze nalézt na [webu ČNB](#)

ÚVĚROVÉ LIMITY ČNB

Hypoteční sazba (%):	5.89			
Splatnost hypotéky (roky):	30			
Cena bytu:	3 000 000	5 000 000	7 000 000	10 000 000
Vlastní zdroje (20 %):	600 000	1 000 000	1 400 000	2 000 000
Vlastní zdroje (10 %):	300 000	500 000	700 000	1 000 000
Hypotéka (LTV 80):	2 400 000	4 000 000	5 600 000	8 000 000
Hypotéka (LTV 90):	2 700 000	4 500 000	6 300 000	9 000 000
Měsíční splátka (LTV 80):	14 220	23 700	33 180	47 400
Měsíční splátka (LTV 90):	15 997	26 662	37 327	53 325
LTV 80:				
8.5 DTI (přepočet na měsíční čistý příjem)	23 529	39 216	54 902	78 431
45% DSTI	31 600	52 666	73 733	105 333
<36 9.5 DTI (přepočet na měsíční čistý příjem)	21 053	35 088	49 123	70 175
<36 50 DSTI	28 440	47 400	66 360	94 799
LTV 90:				
<36 9.5 DTI (přepočet na měsíční čistý příjem)	23 684	39 474	55 263	78 947
<36 50% DSTI	31 995	53 325	74 655	106 649

Pozn.: modrá barva je varianta výpočtů pro LTV 90 % pro mladší žadatele

Pramen: ČBA