**Třetina žadatelů o hypotéku neuspěje**

Říká se, že kdo má židli, bydlí. Pokud vám ale nespadne do klína tučné dědictví, nejste rentiér nebo nemáte extra lukrativní zaměstnání, na vlastní bydlení si z obyčejného platu jen těžko ušetříte. A tak mnozí lidé uvažují o hypotéce. Ani tady není situace růžová. Zatímco ceny nemovitostí letí raketově vzhůru, banky potichu přivírají kohouty a zdaleka nejsou tak velkorysé jako před lety.

Dostat se k úvěru je pro řadu zájemců čím dál obtížnější. Podle odhadu analytiků to od 1. října 2018 pocítí na vlastní kůži zhruba jedna třetina žadatelů. Právě od tohoto dne zpřísnila Česká národní banka pravidla pro poskytování hypoték. Nevydala sice žádné striktní zákazy, ale její doporučení hovoří zcela jasně. Banky se nebudou pouštět do zbytečných rizik.

Peněžní ústavy jsou od roku 2008, kdy v celosvětovém měřítku zažívaly kvůli nafouknuté realitní bublině velmi krušné časy, logicky mnohem opatrnější.

Co je v oblasti hypoték nového?

Připravte se na to, že musíte mít solidní příjem. Přesněji řečeno, banka hlídá, aby hypotéka nepřekročila **devítinásobek ročního čistého příjmu žadatele**. Odborně se to nazývá ukazatel DTI (debt-to-income). Proč zrovna tento požadavek? Lidé chtějí bydlet a jsou ochotni se významně zadlužit, aniž by se dívali příliš dopředu. Přitom ceny nemovitostí u nás v roce 2017 rostly nejrychleji v celé Evropské unii. Rodiny si přesto půjčují a doufají, že se nic zlého nestane a na splátky hypotéky budou mít i v budoucnosti. Bankéři jsou však mnohem opatrnější. Mimo jiné i proto, že ceny bytů a domů na realitním trhu jsou často přifouknuté. Banky však rozhodně nechtějí půjčovat víc peněz, než jaká je skutečná hodnota nemovitostí.

Mít slušný příjem nestačí. Peněžní instituce se zajímají i o to, kolik z měsíčního příjmu spolknou splátky dluhů. Ve hře je tedy další významný faktor, a to ukazatel DSTI (debt service-to-income). Ten stanoví poměr mezi příjmy a splátkami. Od 1. října 2018 může **maximální objem všech úvěrových splátek činit maximálně 45 % čistého měsíčního příjmu**.

Banky mají naštěstí svým způsobem volné ruce. Ačkoli by měly tato doporučení ČNB respektovat, na druhou stranu vědí, že ve specifických případech je možné tyto limity překročit. Důvod k velkému jásotu to ale není, protože se jedná pouze o 5 % všech poskytnutých hypotečních úvěrů. Teoreticky jde tedy maximálně o každého dvacátého žadatele.