

Dostupný domov alias Making Your Home Affordable

Přes 20 % amerických residenčních nemovitostí, to je, dá se říct, amerických domácností, které si pořídily nemovitost na hypotéku, bylo koncem roku 2008 „pod vodou“. Výška hypoték byla větší než celkový majetek dlužníka. Toto uvedla společnost First American CoreLogic specializující se na nemovitosti a hypotéky. Je to víc než 8,3 mil. hypoték ve srovnání se 7,6 mil. ke konci září 2008. Očekává se, že tento problém bude ještě větší v kontextu s pokračujícím poklesem cen nemovitostí. Hypoteční riziko se zvětšuje a bude pokračovat, dokud se ceny nemovitostí a ekonomika nestabilizuje.

Problémem nejsou jenom tzv. sluneční státy (Kalifornie, Nevada, Arizona, Florida), ale celé USA. Nevada je stát s největším procentem negativních hypoték. Více než polovina všech poskytnutých hypotečních úvěrů je problémová. Průměrný podíl jedné půjčky na hodnotě nemovitosti je 97 %, tj. méně než 8 000 USD. Kalifornie je stát s absolutně největším počtem negativních hypoték. Ke konci roku 2008 jich bylo 1,9 mil. Předpokládá se, že pokud se pokles cen nemovitostí v krátké době nezastaví, bude v ohrožení dalších 2,2 mil. hypotečních půjček. Největším problémem pro dlužníky je ztráta zaměstnání.

Americká vláda 4. března t.r. oznámila detaily refinancování a modifikace hypotečních půjček (Making Home Affordable program), který otevírá cestu bankám a ostatním půjčovatelům k uvolnění podmínek, za kterých byly půjčky poskytnuty. Hlavním důvodem je ochránit dlužníky a zastavit pokles cen nemovitostí, který má dopad na všechny americké občany. Mezi hlavní požadavky k zařazení hypotéky do tohoto programu patří:

- . Půjčka musí být poskytnuta nebo garantována společnostmi Freddie Mac nebo Fannie Mae
- . Dlužník musí v předmětné nemovitosti bydlet
- . Dlužník musí mít příjem, aby mohl splácet upravenou půjčku
- . Zůstatek nesplacené půjčky musí být 80 – 105 % hodnoty nemovitosti
- . Nesplacená část půjčky nesmí být větší než 729 750 USD
- . Půjčka musí být poskytnuta před 1. 1. 2009
- . Splátky půjček včetně pojištění, daní a ostatních nákladů na vlastnictví nemovitosti musí být větší než 31 % hrubého měsíčního příjmu dlužníka (majitele nemovitosti)
- . Půjčka musí mít splatnost 15 nebo 30 let a fixní úrokovou sazbu

Modifikovaná hypotéka musí být zafixovaná na nejméně 5 let s úrokovou sazbou nejméně 2 %. Tento program bude realizován do konce roku 2012. Půjčovatelé si za modifikaci hypotéky můžou účtovat 1 000 USD, a dalších 1 000 USD ročně za fungující modifikovanou hypotéku. V případě bezproblémového splácení půjčky může půjčovatel odepsat každý rok

1 000 USD z jistiny půjčky, max. však po dobu 5 let. Půjčka může být v některých případech prodloužena na 40 let.

I když tento program pomůže mnohým majitelům nemovitostí a zároveň hypotečním dlužníkům, sám o sobě ale nebude stačit na vyřešení problému exekucí. Problém je tak velký, že ani tato pomoc nebude stačit. Rozsah problémů hypotečních úvěrů se bude zvětšovat, míní analytici společnosti CoreLogic.

CAPITAL PARTNERS a.s.

A. Kohút