

# Hypotéky 2021

## Jak se letos změnily podmínky a přístup bank?



# Témata

- Co se změnilo za poslední rok.
- Aktuální změny.
- Dotazy a diskuze.

# Co se změnilo za poslední rok

## ČNB zrušila doporučení týkající se maximální výše hypotéky.

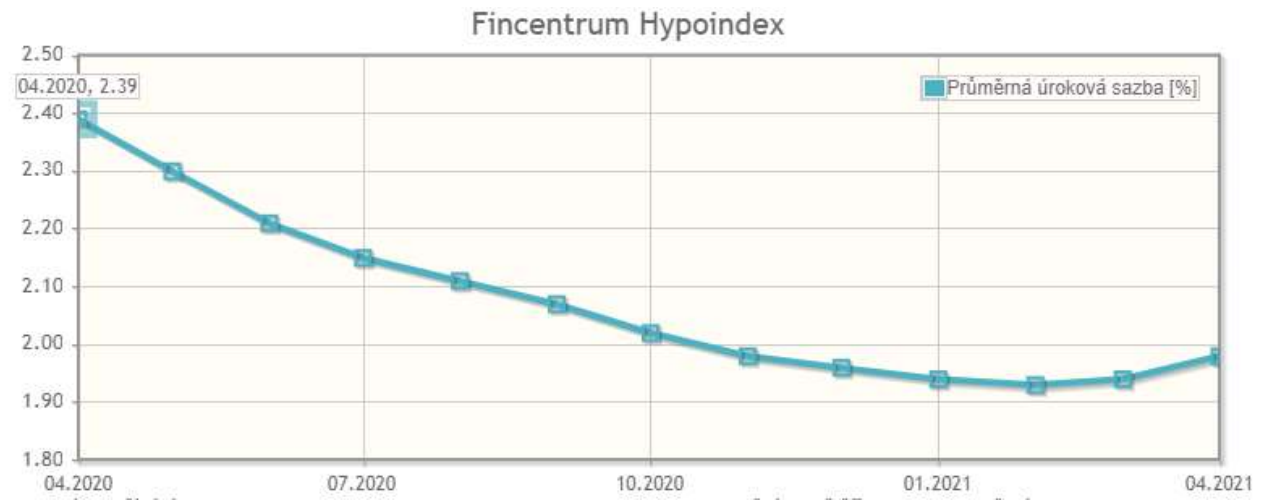
- LTV – celková výše hypotéky k hodnotě nemovitosti.  
Banky začaly běžněji poskytovat 90% hypotéky.
- DSTI – poměr mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů proti celkovému čistému měsíčnímu příjmu.  
ČNB doporučovala 45%. Pokud máte měsíční čistý příjem 30.000,- Kč a DSTI byl stanoven na 45%, pak celkové měsíční splátky vč. nové hypotéky budou musely být maximálně 13.500,- Kč. Některé banky posunuly DSTI až na 60%.
- DTI – počet ročních čistých příjmů nutných ke splacení všech dluhů.  
ČNB doporučovala 8 ročních platů. Pokud máte roční čistý příjem 360.000,- Kč a DTI byl stanoven na 8 ročních platů, pak maximální celková výše úvěrů vč. hypotéky mohla být max. 2.880.000, Kč, což je 8 násobek ročního příjmu.

**Získalo možnost financovat hypotékou mnohem více lidí než v minulosti.**

# Co se změnilo za poslední rok

**Úrokové sazby hypoték klesly zpět ke svým minimům.**

- Na konci roku 2020 bylo možné získat i sazbu 1,69%.



**Vzít si nyní hypotéku je lákavé.**

# Co se změnilo za poslední rok

## Proces schvalování se prodloužil:

- Běžně schvalování trvalo 2 týdny.
- Nově schvalování trvá 2-3 měsíce.

**Banky nestíhají z důvodu většího množství hypoték a nízké produktivity pracovníků banky kvůli homeoffice.**



# Co se změnilo za poslední rok

**Velká část hypotečních bank začala fungovat digitálně.**

- Žádosti o hypotéky rovnou zadávány hypotečním makléřem do systému banky.
- Naskenování veškeré dokumentace do systému.
- Online odhady.
- Automatizované schvalovací procesy.
- Automatizované procesy vyřizování požadavků.

**Banky investují do digitalizace a je možné v budoucnu očekávat velmi rychlé vyřizování hypoték.**

# Co se změnilo za poslední rok

## Vytvoření blacklistu nefinancovatelných oborů.

- Některá povolání a obory ztratili možnost financování.
- Jedná se pracovníky letiště, restaurace, kultura, kadeřnictví, fitka, cestovní agentury.

# Co se změnilo za poslední rok

## Změny v příjmech:

### Změna v čistých příjmech.

- Zaměstnanci mají vyšší čisté příjmy z důvodu daňové změny.
- Průměry čistých příjmů za poslední 3 měsíce vycházejí tedy výše než dříve.
- Zaměstnanci díky této změně mají možnost vyšší hypotéky.

### Rodičovský příspěvek.

- Banky uznávají větší část rodičovského příspěvku, než v minulosti.
- Banky uznávají větší část i když je rodičovský příspěvek vysoký (na kratší dobu).



# Co se změnilo za poslední rok

## Přirážka pro podnikatele.

- Některé banky podnikajícím žadatelům o hypotéku navyšují úrokovou sazbu.
- Navýšení je 0,4 až 0,5%.



# Co se změnilo za poslední rok

## Co se často financuje

- Velká část nových hypoték je na rodinné domy, rekreační objekty a pozemky pro stavbu rodinného domu.

# Aktuální změny

## Navyšování sazeb.

- Velmi rychlé.
- Každý týden změna.
- Banky nemají zájem o nové hypotéky.

# Aktuální změny

## Politika fixací.

- Zvyšuje sazba u dlouhých fixací.
- Nejnižší sazba je u krátkých fixací.
- Pravděpodobně z důvodu možnosti dlužníka kdykoliv úvěr splatit s minimálním penále není pro banku výhodné mít dlouhou fixaci, protože musí rezervovat finanční zdroje na dlouhou dobu a nakonec celou dobu nevyužije z důvodu předčasného splacení a vzniknou tak bance vícenáklady.

# Aktuální změny

## Novela o České národní bance.

- Centrální banka bude moci dávat nařízení týkající se LTV, DSTI a DTI, již nebude formou pouhého doporučení.
- Hypoteční banky se budou muset striktně řídit těmito nařízeními.
- Centrální banka se netají tím, že realitní trh vnímá jako přehřátý.
- Je možné očekávat znovuzavedení ukazatelů pro maximální výši hypotéky.
- Může mít dopad na poptávku po nemovitostech.

# Děkuji a těším se na diskusi ....

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail [daniel@kotula.cz](mailto:daniel@kotula.cz)

Ing. Eva Fraňková

Tel +420 724 258 814

E-mail [eva.frankova@hypodum.cz](mailto:eva.frankova@hypodum.cz)