

Jakou sazbu hypotéky dostanete příští rok a na jaké další novinky se můžete těšit?



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář



Milionová
nemovitost



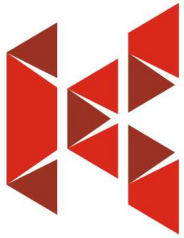
KOTULA
Realitní kancelář

Témata

- Současná situace.
- Co určuje sazby hypoték.
- Jaká bude sazba příští rok.
- Vyplatí se fixovat dnes pokud nám fixace stávající hypotéky končí příští rok?
- Úvěrové ukazatele.
- Předčasné splacení hypotéky
- Diskuze.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Současná situace

- Sazby hypoték prudce rostou.
- Každých 14 dní dochází u bank k navýšení, které je v průměru 0,5 až 0,7 procenta.
- Současná nejnižší úroková sazba je 3,99 procenta, běžně jsou sazby mezi 4 a 5%.
- Banky nedávají slevy.
- Banky přestaly ve větší míře poskytovat 90% hypotéky, poskytují jen vybrané banky a pouze se specifickými podmínkami (např. věk, maximální výše úvěru atp.).
- Banky již nezažívají takový nápor v žádostech o hypotéky jako v první polovině roku 2021.

Co určuje sazby hypoték

- Zájem lidí o hypotéky – v případě vysokého zájmu si troufnou banky zvyšovat sazby. Naopak v době boje o klienta se banky jsou ochotny podbízet.
- Základní úroková sazba ČNB – stanovuje úrokovou platbu, kterou komerční banka získá, pokud si peníze u ČNB uloží (2T reposazba aktuálně 2,75%).
- Úrokový swap – cena peněz za kterou si banky vzájemně půjčují a fixují si tuto cenu





Milionová
nemovitost



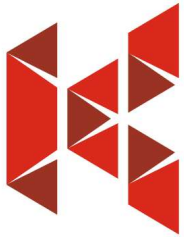
KOTULA
Realitní kancelář

Jaká bude sazba příští rok

- Odhad 4-5% v průměru
- Krátkodobě může být v 1. pololetí 5%-6%
- Dojde k většímu výpadku žádostí o hypotéku, protože pro běžně vydělávající lidi nebude při současných cenách nemovitost vycházet měsíční splátka a na hypotéku nedosáhnou.
- Bude na řadě boj o zákazníka.
- V 2. pololetí přijdou banky s akčními nabídkami a sazby budou od 4-5%



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Je výhodnější zafixovat už dnes hypotéku jejíž fixace končí až v roce 2022?

- Banka nabídne při refinancování o cca 0,3 až 0,5% výhodnější sazbu než je běžně dostupná na trhu.
- Pokud fixace končí v 1. polovině roku 2022, pak doporučujeme fixovat již nyní, ale jen na max. 3 roky, protože takto vysoké sazby nebudou trvat věčně.
- Pokud fixace končí až v 2. polovině roku 2022, pak je dost pravděpodobné, že dnes dostaneme stejnou sazbu jako v 2. polovině roku 2022

Úvěrové ukazatele

Je účinná novela o České národní bance.

- Centrální banka může dát nařízení ohledně těchto ukazatelů
 - LTV** (kolik % z hodnoty banka maximálně půjčí
 - DSTI** kolik maximálně % platu mohou činit splátky úvěrů
 - DTI** kolik maximálně ročních příjmů může být celková výše dluhu žadatele o hypotéku
- Hypoteční banky se budou muset striktně řídit těmito nařízenými, dříve se jednalo jen o doporučení centrální banky, kterými se hypoteční banky přesně neřídili.
- Centrální banka se netají tím, že realitní trh vnímá jako přehřátý.
- Centrální banka na začátku pandemie ukazatele zrušila
- Je možné očekávat znovuzavedení ukazatelů.
- Důležité jsou hlavně ukazatele DSTI (který byl dříve nastaven na 45% a ukazatel DTI, který byl dříve nastaven na 9 ročních platů).
- Dnes velká část bank má nastaveno DSTI na 50% a více a DTI na 10 let a více.
- Po znovuzavedení úvěrových ukazatelů bude zásadně trh hypoték ovlivněn.

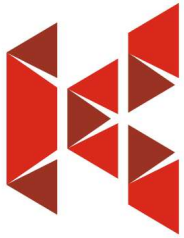
Předčasné splacení hypoték

Novela zákona o spotřebitelském úvěru.

- Za předčasné splacení 10milionové hypotéky může nyní banka naúčtovat klientovi třeba maximálně 800 Kč.
- Češi tuto výhodu pochopili a začali jí využívat v hojnější míře a to obzvláště v nedávné době, kdy úrokové sazby hypoték byly na svých minimech a ceny nemovitostí jsou zase naopak na svých maximech. Vyplatilo se jim totiž zažádat v jiné bance o refinancování.
- Bankám to ovšem začalo dělat problémy. Nejen že začaly přicházet o úrokové příjmy, také jim to způsobuje ztrátu. Hypotéky jsou totiž financovány nákupem úrokových swapů na předem danou dobu trvání, kdy banky mají jistotu, že cena peněz je po dobu swapu stále stejná.
- Novela zákona o spotřebitelském úvěru má tomuto levnému předčasnému splacení udělat přítrž.
- Banky budou moci účtovat 3% ze výše hypotéky. To vše s výjimkou situací, které zákon vyjmenovává a je při nich předčasné splacení zdarma. Mezi tyto situace patří konec fixace, vážná nemoc nebo úmrtí. Kromě toho klient bude moci i nadále zdarma splatit 25% a to každý rok. Pak je zde ještě výjimka při prodeji nemovitosti, zde může banka účtovat maximálně 1% ze zbytku hypotéky, nejvýše však 50.000,- Kč.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Děkuji a těším se na diskusi

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz