

HYPOTEČNÍ noviny

srpen 2017

www.hypoasistent.cz



HYPOASISTENT
hypotéka s jistotou

**NEJLEPŠÍ, NEJRYCHLEJŠÍ
a BEZ STAROSTÍ**

ČNB zpříšňuje dostupnost hypoték

Česká národní banka chce předejít momentu, že by lidé nebyli schopni v budoucnu splácet hypoteční úvěry, a tak nachystala výrazné omezení v poskytování hypoték. Přísnější pravidla obsahuje novela zákona o ČNB, která vyvolala mnoho diskuzí nejen u odborné veřejnosti, ale také u poslanců.

Do schvalovacího procesu tak zasáhl nejenom názor zprostředkovatelů hypoték, že zákon obsahuje mnoho sporných momentů, na které by doplatili především klienti, ale také

předvolební kampaň. „Dnes je jasné, že na podzim (jak bylo původně plánováno) zákon ještě platit nebude. Což je pro klienty zpráva dobrá. Co však již pozitivní není, je fakt, že se centrální banka nevzdala a zatím vydala pro banky poskytující hypotéky několik doporučení," upozorňuje Ing. Pavel Bultas ze společnosti HYPOASISTENT. V souvislosti se Zprávou o finanční stabilitě 2016/2017 vydala i Úřední sdělení ČNB 13. 6. 2017, ve kterém zpříšňuje svá doporučení ohledně hodnocení úvěrového rizika bank a nově také i

nebankovních poskytovatelů úvěrů. Přestože doporučení nejsou zatím povinná, ČNB nemá pravomoc udělovat za porušení pokuty, banky se přizpůsobují a začínají se doporučeními řídit. Už i proto, že je může centrální banka prohlásit za rizikovější a vyžadovat více vlastního kapitálu. Šest hlavních doporučení ČNB pro poskytování hypoték

Pokračování na další straně

Co je RPSN a jak jí porozumět?

RPSN je zkratka pro roční procentní sazbu nákladů. Jedná se o parametr, díky němuž může žadatel o hypotéku lépe vyhodnotit, která nabídka hypotečního úvěru je výhodnější. Zjednodušeně RPSN zahrnuje úrokovou sazbu a bankovní poplatky spojené s daným úvěrem, spotřebitel si tedy může snáze porovnat různé nabídky. RPSN se musí uvádět na roční bázi. RPSN se vypočítává dle vzorce, který je uveden v Zákoně č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském

úvěru. Pro představu uvádíme, jaké základní vstupní data se pro výpočet používají. Jedná se hlavně o výši úvěru, výši splátek, poplatků spojených s úvěrem atd. Zákon dále uvádí, že spotřebitel musí být seznámen s RPSN včetně veškerých předpokladů použitých pro výpočet této sazby a celkovou částkou splatnou spotřebitelem. RPSN tak zahrnuje například tyto poplatky: poplatek za uzavření či zpracování úvěru, poplatek za odhad nemovitosti, poplatek za

správu úvěru, poplatek za vedení běžného účtu, poplatek kolek na vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí, poplatek za čerpání na návrh na vklad zástavního práva a další. V praxi se klient bude setkávat s tím, že RPSN je vyšší než úroková sazba. Kdyby RPSN bylo shodné s úrokovou sazbou, znamenalo by to, že daný úvěr je naprosto bez poplatků a jakýchkoliv vedlejších nákladů.



Foto: Modřanka
www.rezidencemodranka.cz

Na pravém břehu Vltavy vyrostou v městské části Praha 12 - Modřany čtyři moderní bytové domy Rezidence Modřanka developerské společnosti HORIZON. Architektonicky šťastné uspořádání domů do tvaru podkovy umožní vytvořit jedinečný soukromý prostor pro rozlehlé travnaté atrium se stromy, jehož součástí bude i dětské hřiště. Rezidence Modřanka, to je ideální místo pro krásné a příjemné bydlení.

Vývoj úrokových sazeb



Zdroj: Hypoindex.cz

2,04 %

průměrná sazba v 7/2017

FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

1M PRIBOR

0,20 %

vyhlášena k 5.4.2017

Jednoměsíční pražská mezibankovní nabídková sazba – je úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Tato sazba ovlivňuje výši variabilních úrokových sazeb hypoték.

Hypoteční asistent ve vašem mobilu



by realPad team





Victoria Košíře

Victoria Košíře je nový developerský projekt společnosti REAL-TREUHAND umístěný do klidné žádané lokality Prahy 5 - Košíře. Okolí je obklopeno několika úžasnými parky, jako je Cibulka, Kavalírka nebo park Klamovka.

Dům o 7 podlaží nabídne celkem 65 bytů a 3 ateliéry o dispozicích 1+kk až 4+kk od 42 m² do 132 m². Samozřejmostí je dostatek sklepů a parkovacích stání. Na výběr budou byty s balkonem, lodžii, terasou či předzahrádkou. Košíře poskytují plnou občanskou vybavenost. Dopravní dostupnost do centra města je vynikající.

Victoria Košíře splní sny nového domova všem věkovým kategoriím.

www.victoriakosire.cz



Panorama Hlubočepy

Panorama Hlubočepy je developerský projekt společnosti Ledexus. Jedná se o exkluzivní projekt situovaný do klidné části Prahy 5 - Hlubočep.

Panorama Hlubočepy nabízí pouze 31 bytů o dispozicích 2+kk až 5+kk, z toho 8 mezonetových. Všechny byty byly pod dohledem zkušených architektů navrženy tak, aby jejich dispozice byly maximálně praktické - jak pro jednotlivce, tak i pro rodiny s dětmi.

www.panoramahlubocepy.cz



Rezidence Waltrovka

Rezidence Waltrovka je exkluzivní projekt společnosti PENTA. Na místě areálu bývalé slavné továrny Walter v Praze 5 v Jinonicích byly zkolaudovány již první moderní byty a rodinné domy.

První klienti se začali postupně stěhovat do svých nových bytů. Rezidence Waltrovka je velice úspěšný, který nabízí veškerý komfort a plní sny o nastandardním bydlení kousek od centra Prahy a v blízkosti stanice metra Jinonice.

Rezidence Waltrovka nově spustila prodej další etapy pod označením bytové domy E, které se budou nacházet v západní části. Termín dokončení je plánován na leden 2019.

Foto: Rezidence Waltrovka
www.waltrovka.cz



Klientská infolinka pro celou ČR
608 444 080

ČNB zpřísňuje dostupnost hypoték (pokračování)

Více peněz z vlastních zdrojů klienta

Již od dubna platí pro banky zastropování výše hypotéky vzhledem k hodnotě zastavované nemovitosti (LTV) na 90 % a zároveň omezení poskytování hypoték od 80 do 90 % LTV na 15 % celkového objemu úvěrů v kalendářním čtvrtletí. „S tímto doporučením nemají banky vesměs problém, projevilo se zdražením hypotečních úvěrů nad 80 % LTV, v některých případech naopak zlevněním hypoték do 80 % LTV. Pro klienty toto omezení znamená financovat alespoň pětinu hodnoty nemovitosti z vlastních zdrojů,“ říká Pavel Bultas.

Podle ČNB by poskytovatelé hypoték neměli obcházet omezení hodnoty ukazatele LTV souběžným poskytováním spotřebitelských úvěrů souvisejících s danou rezidenční nemovitostí. To znamená, že by žádná banka ani nebankovní instituce neměla dofinancovat hypotéku spotřebitelským úvěrem. Je tak možné, že budou banky chtít po žadatelích o hypotéku doložit účel všech čerpaných úvěrů (včetně těch neúčelových), které má klient uvedené v registru, aby vyhověly doporučení a nedostaly se tak do sporu s ČNB. Případně se banky poskytující hypotéku budou více zajímat o původ vlastních zdrojů.

Zároveň centrální banka varuje před tím, aby odhadci nenadhodnocovali cenu nemovitosti, ale přistupovali ke stanovení hodnoty zajištění pro

účely výpočtu ukazatele LTV konzervativně.

Ukazatelé DTI a DSTI

Ti, kdo poskytují hypotéky, by měli sledovat i další ukazatele: DTI – celkovou výši dluhů spotřebitele k jeho příjmům a DSTI – poměr výdajů spotřebitele vyplývajících z celkové výše jeho dluhů k příjmům. Jestliže o hypotéku žádá více klientů společně, měly by se při výpočtu ukazatelů zohlednit příjmy a zadlužení všech žadatelů. Banky by si měly vytvořit vlastní limity a být obzvlášť obezřetné u žadatelů s DTI vyšším než osminásobek a DSTI přesahujícím 40 %. Banky by si navíc měly dělat takzvané zátěžové testy klientů, tedy zjišťovat, jestli budou klienti schopni splácet hypotéku i při růstu sazeb, ztrátě příjmu či rozvodu. Tuto část doporučení již banky plní, s podobnými riziky běžně pracují a vyhodnocují je.

Konec dlouhým splatnostem

Pro ČNB je riziková i velmi dlouhá splatnost hypotéky, proto radí bankám neposkytovat hypoteční úvěry se splatností přesahující ekonomickou aktivitu klientů (rozumíme do důchodu) a životnost nemovitosti. Podle doporučení ČNB by splatnost neměla přesahovat 30 let.

Nově se doporučení týká i maximální splatnosti u nezajištěných spotřebitelských úvěrů pro držitele hypotéky. Splatnost takového úvěru by neměla přesahovat osm let.

A ještě jedno doporučení, které se

týká splatnosti. „ČNB varuje před hypotékami s rostoucím splácením či s odloženou splatností jistiny, tedy s nestandardním průběhem splácení, který vede k přesunu zatížení klienta na pozdější období,“ dodává Pavel Bultas.

Obtížnější navýšení hypotéky při refinancování

Dosud platí, že některé banky zvládnou při refinancování navýšit jistinu i bez dokládání příjmů. Pomáhá totiž, že klient dosud řádně splácel. Tomu však další doporučení ČNB příliš nepřeje. Podle něj bude muset banka v takovém případě znovu posoudit klientovu schopnost splácet úvěr, může potřebovat i nový odhad ceny nemovitosti, zkrátka bude se muset chovat jako u úvěrů nových. Zvlášť, pokud je zůstatek navýšování o více než 10 % či 200 tisíc korun.

Přísnost na zprostředkovatele hypoték

ČNB nabádá banky k obezřetnosti při spolupráci se zprostředkovateli úvěrů a k zohlednění rizik souvisejících s jejich odlišnými zájmy (zájem zprostředkovatelů je usnadnit klientovi získání úvěru), které vytvářejí potenciál pro nadměrné uvolňování úvěrových standardů. Poskytovatelé by tak měli u úvěrů zajištěných nemovitostí, které sjednali zprostředkovatelé, samostatně monitorovat vývoj úvěrového rizika a srovnávat ho s vývojem úvěrového rizika u ostatních úvěrů zajištěných nemovitostí. Zde se pravděpodobně cent-

rální banka inspirovala u některých komerčních bank, které sledují úvěrové portfolio nejen finančně zprostředkovatelských společností, ale i konkrétních zprostředkovatelů.

Hypotéka na pronájem jen do 60% LTV

V Úředním sdělení se opět objevilo omezení poskytování hypoték na nákup nemovitosti k pronájmu. Doporučení nabádá banky, aby sledovaly odděleně hypotéky pořizované pro vlastní bydlení a ty, které klient využije k pronájmu. Hypotéky na nemovitost pořizovanou pro další pronájem by neměly být poskytovány s LTV přesahujícím 60 %.

I dnes se banky zajímají, k jakému účelu si klient hypotéku pořizuje. A protože ne vždy klient řekne pravdu, poskytují již nyní některé banky (aby vyhověly ČNB) v případě většího počtu hypoték klientovi další už automaticky maximálně ve výši 60 % LTV.

Ve všech případech jde sice „jen“ o doporučení, ale již nyní je jisté, že ČNB bude dodržování pravidelně sledovat a každé pololetí hodnotit. Výsledky pak zveřejní ve Zprávě o finanční stabilitě. Pokud by zaznamenala zvýšená rizika pro finanční stabilitu, nevyklučuje centrální banka ani další zpřísňení jednotlivých doporučení či jejich rozšíření.

