HYPOTEČNÍ
noviny
zima 2017/2018 www.hypoasistent.cz

HYPOASISTENT
hypotéka s jistotou

NEJLEPŠÍ, NEJRYCHLEJŠÍ a BEZ STAROSTÍ

Hypotéky se rostoucím úrokům nevyhnou

Ve čtvrtek 2. listopadu oznámila Česká národní banka letos už druhé zvýšení repo sazby. A tentokrát přidala větší kousek, takže nyní platí sazba 0,5 %, ještě v létě to bylo 0,05 %. A zdá se, že růst sazeb nekončí.

Hypotéky jsou stále relativně levné

Úrokové sazby hypotečních úvěrů se v současnosti pohybují mezi 2 a 2,5%. Zdražily především sazby na hypotéky s vysokým LTV nad 80 %, naopak sazby u hypoték, kde si klienti berou hypotéku na nižší podíl hodnoty nemovitosti zůstaly relativně nízké.
Podle posledních údajů z Fincentrum Hypoindexu byla průměrná úroková sazba hypoték 2,1 % a od svého historického minima 1,77 % se tedy zvedla o více než tři desetiny procentního bodu.

Z nabídky aktuálních sazeb je už ale jasně vidět, že listopadové a prosincové průměrné sazby budou ještě vyšší. I tak se dá ale ještě říct, že hypotéky jsou stále poměrně levné, zejména v porovnání se spotřebitelskými úvěry a současnou inflací, která nyní činí 2,7 %. Kdo uvažuje o pořízení vlastního bydlení, rozhodně by nyní neměl váhat. Zároveň je dobré si uvědomit, že hypotéka je běh na dlouhou trať a současná sazba bude platit pouze po dobu fixace, tedy nejčastěji tři či pět roků. Díky možnosti mimořádných splátek dnes klienti více volí i delší fixace, například na 7, 8 nebo 10 let.

Co se stane v roce 2018?

Na jaře pravděpodobně dojde k dalšímu nárůstu úrokových sazeb u hypoték dojde. Očekává se totiž, že ČNB bude dál navyšovat repo sazbu. A půjde-li ve svých podzimních krocích, můžeme se během příštího roku dostat klidně na „klasickou" hranici dvou procent. A v takovém případě půjdou ruku v ruce nahoru i úroky u hypoték. Ostatně, nebylo by to nic nového, úrokovou sazbu kolem pěti procent jistě mnozí pamatují. "Pokud bychom uvažovali, že hypoteční banky pojedou v závěsu za centrální bankou, dají se zhruba za rok čekat úrokové sazby kolem tří až tří a půl procent," odhadují analytici HYPOASISTENT. A jak tím pádem vzrostou splátky? Pro názornost můžeme počítat, že za každý procentní bod navíc, zaplatí majitel hypotéky přibližně o pětistovku víc za každý milion hypotečního úvěru.

Převedeno na čísla: Je-li dnes měsíční splátka hypotéky jeden milion korun při úrokové sazbě 2 % a splatnosti 25 let 4 238 korun, bude při sazbě o jeden procentní bod vyšší už 4 742 korun, při zvýšení úrokové sazby na 4 % pak zaplatíte 5 278 korun každý měsíc a při té nejhorší variantě, že bude úroková sazba hypotéky 5 %, čeká na vás měsíční splátka 5 845 korun, tedy o více než 16 stovek více než nyní.

Pokud budeme uvažovat dvoumilionovou hypotéku a růst sazby o dva procentní body na 4 %, zvýší se měsíční splátka z 8 477 korun na 10 556 korun. Majitel hypotéky pak bude muset najít každý měsíc v rodinném rozpočtu další dva tisíce korun. A u hypotéky na tři miliony pak bude muset vydat navíc dokonce víc než tři tisíce korun měsíčně. Vše je počítáno při splatnosti hypotéky na 25 let.

Povolování nových staveb je na dlouhé lokte

Ke zlepšení dostupnosti vlastního bydlení by bezesporu přispělo urychlení nové výstavby. Jenže developeři narážejí na zdlouhavé povolovací procesy. I když se Česká republika v žebříčku Doing Business, který hodnotí rychlost, transparentnost, ekonomickou náročnost a kvalitu povolovacího procesu ve staveb-nictví, posunula z loňského 130. na 127. místo z celkových 178 sledovaných zemí, žádná velká výhra to není. Vždyť vyřízení všech procesů stavebního povolení podle Světové banky trvá v Česku neuvěřitelných 247 dnů a stále zůstáváme daleko za vyspělými zeměmi. Developeři si tak právem stěžují na neschopnost české politické reprezentace, která se není schopná dohodnout na legislativních změnách, které by tento problém odstranily. Podle zástupců developerských spole-čností se tak reálné vyřízení stavebního povolení může protáhnout na několik let.

Řešení této situace by mohla pomoci nedávno schválená novela stavebního zákona, která by měla umožnit zkrácení celého procesu o týdny či měsíce. Bude pak záležet na tom, jestli budou stavební úřady dodržovat lhůty a využívat takzvané sloučené řízení. Příkladem by pro nás mohlo být Německo, kde si potřebná vyjádření dotčených orgánů zajišťuje sám stavební úřad, zatímco v Česku je praxe často opačná.

Vývoj úrokových sazeb

2,10 %
průměrná sazba v 10/2017

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

0,63 %
vyhlášená k 8. 12. 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

App Store
Google play

Holečkova House

Developerská společnost SATPO přichází s novým exkluzivním projektem Holečkova House, který se bude nacházet v centru Prahy 5. Okolí nabízí kromě nadstandardní občanské vybavenosti této lokality i možnost odpočinku, relaxace či sportovního vyžití v blízkých parcích.

Holečkova House nabídne 4 výjimečné komerční prostory pro obchodní či administrativní využití a 2 exkluzivní velkoplošné byty. Každá nemovitost je umístěná na svém soukromém patře. Bytové jednotky se budou nacházet v posledních dvou horních patrech, jejichž součástí jsou velké terasy nabízející úžasné panoramatické výhledy. K dispozici je dostatek parkovacích stání, sklepních prostor i skladů. Součástí společenských prostor je reprezentativní recepce s bezbariérovým prostředím. Projekt Holečkova House je na velice prestižní úrovni a osloví i tu nejnáročnější klientelu.

www.satpo.cz

Tulipa Třebešín II

Společnost AFI EUROPE navazuje na velice úspěšnou první etapu Tulipa Třebešín druhou etapou, která se nachází v těšné blízkosti Žižkova.

Centrum města je k dispozici do několika minut MHD i vozem. Veškerá občanská vybavenost je samozřejmostí – v blízkosti je Olšanská poliklinika, nákupní atrium Flora, sportovní areál VŠE, plavecký bazén na Třebešíně, školy, školky i obchody.

Tulipa Třebešín II. budou dva bytové domy s 250 byty od dispozicích od 1+kk až po 4+kk. Všechny byty nabídnou terasu, balkón nebo předzahrádku. Tulipa Třebešín II. má hlavní rysy v originálních tvarech, barvách i materiálech. Na prvním místě je však maximální funkčnost a účelovost pro klidné a spokojené bydlení.

www.byty-trebesin.cz

Mladí chtějí vlastní bydlení. Jaké jsou jejich hypotéky?

I mladá generace začne jednoho dne toužit po vlastním bydlení a po čase vymění bydlení u rodičů nebo nájem za svůj byt či dům. K tomu jim nejčastěji pomůže hypotéka. Nejdříve mají jasno mladí z Pardubicka a Západních Čech, naopak v Praze si berou mladí klienti hypotéku o kousek později. Klienti do 30 let tvoří přibližně čtvrtinu všech žadatelů o hypotéku. Minimální věk pro získání hypotéky je 18 let, je však potřeba mít již za sebou určitou pracovní historii a potřebný příjem.

To bývá u nejmladších klientů největší problém, 6% z nich si proto bere do úvěru rodiče. U klientů nad 30 let takovou pomoc rodičů využívá jen 3% žadatelů. Rodiče občas pomáhají mladší generaci nejen přímo, jako spolužadatelé o úvěr. V některých případech pomohou jejich úspory, rady a zkušenosti, někdy i jejich stávající nemovitost do zástavy. K tomu by ale měli přistupovat velmi obezřetně, aby se později nemuseli bát o svou střechu nad hlavou.

O mladé generaci platí, že se neradi vážou a neradi zadlužují. Pokud už k tomu ale přistoupí a vezmou si hypotéku, rozhodují se většinou impulsivně. Jsou často sebevědomí a optimističtí. O hypotékách a nákladech na bydlení mívají nereálné představy (chtějí vysokou hypotéku, ale očekávají velmi nízké splátky) a zapomínají na další náklady spojené s bydlením, jako jsou například poplatky za služby, daně, opravy a podobně.

Jaké podmínky musí mladí lidé splnit, aby dostali hypotéku?

Kromě minimálního věku 18 let (raději ale počítejme ještě alespoň 2 roky pracovní zkušenosti navíc) je to dostatečná výše, prokazatelnost a stabilita příjmu, čisté úvěrové registry a našetřené vlastní zdroje. Díky doporučením ČNB musely banky omezit poskytování 100% hypoték a mladí si tak na svoji hypotéku musí počkat o něco déle. Našetřit musí alespoň 10%, pro získání levnější hypotéky alespoň 20%.

Jaké hypotéky si berou klienti do 30 let nejčastěji?

Téměř polovina mladých klientů žádá o hypotéku sama (u generace nad 30 let častěji ve dvou) a obvykle je to právě na koupi nemovitosti. Průměrně financují 78% z hypotéky a zbytek z vlastních zdrojů. V naprosté většině volí maximální 30ti letou splatnost a 5ti letou fixaci Pojištění úvěru využije méně než polovina z nich. V případě, že mladí lidé kupují novostavbu v Praze, financují v průměru 81% z hypotéky, rovněž na 30 let a průměrná výše hypotéky je o 1 milion vyšší, než u celorepublikového průměru.

U klientů nad 30 let je to ještě o kousek výše. Starší klienti narozdíl od těch nejmladších volí raději kratší splatnost a zajímají se o možnosti mimořádných splátek.

Foto: Rezidence Osadní - nový developerský projekt společnosti VIVUS v pražských Holešovicích. Více na www.vivus.cz

HYPOASISTENT s.r.o. © 2017