##

## TISKOVÁ ZPRÁVA 30. listopadu 2021

**Chcete si vzít hypotéku? Počítejte s tvrdšími podmínkami a vyššími úroky**

**Jedna změna za druhou. I tak by se dal v poslední době charakterizovat hypoteční trh. Česká národní banka do něj totiž výrazně zasáhla a od dubna příštího roku zpřísnila podmínky pro zisk hypotéky. Snížila limit LTV na 80 % a znovu bude vyžadovat dodržování ukazatelů DTI a DSTI. Ještě předtím navýšila základní úrokovou sazbu, která dnes činí 2,75 procenta. Hypoteční úroky proto míří ke čtyřprocentní hranici, některé banky ji již překročily. S trhem hýbou také enormní ceny nemovitostí, zapříčiněné mimo jiné neutuchající poptávkou. Přesto se letošní rok zapíše do historie jako rekordní, co se týče objemu sjednaných úvěrů – ten by se měl dle odhadů vyšplhat až na 400 miliard korun. Lidé se totiž snažili ještě využít poslední šanci na výhodné sazby. Ostatním se s novými opatřeními sen o vlastním bydlení dost možná rozplyne. Jaké budou mít zásahy ČNB reálné dopady a co dalšího nás na hypotečním trhu čeká, rozeberou experti ze společnosti Bidli.**

Česká národní banka přistoupila s ohledem na vývoj ekonomické situace a snahu zachovat finanční stabilitu bankovního sektoru ke zpřísnění podmínek pro poskytování hypoték – tzv. LTV (poměr výše hypotečního úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti) sníží z 90 % na 80 %. To znamená, že zájemci o koupi nemovitosti budou nyní muset mít naspořeno alespoň 20 % její hodnoty. ČNB zároveň do hry opět vrátila ukazatele DTI (celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu), s hodnotou 8,5, a DSTI (poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem), který stanovila na 45 %. Mladí lidé do 36 let budou mít tato kritéria při financování vlastního bydlení mírnější. *„Již před rozvinutím pandemie koronaviru tato opatření platila, vracíme se tedy do doby před jarem 2020. ČNB k těmto regulacím přistoupila, protože se obává ještě vyššího růstu cen a vzniku rizikových úvěrů bank. Trh s bydlením to sice nepodpoří, ale tyto limity na něj nebudou mít zásadnější vliv,“* míní Ondřej Mašín, výkonný ředitel [Bidli reality](https://www.bidli.cz/nemovitosti/).

Byť se jedná o změnu k původnímu stavu, ceny nemovitostí za tu dobu výrazně stouply. „*Běžná rodina tak bude muset najít o desetitisíce až statisíce korun více ve svém rozpočtu, aby si mohla dovolit úvěr na bydlení,“* říkáředitelka Hypocenter společnosti [Bidli](https://www.bidli.cz/financni-poradenstvi/) Michaela Kakos a dodává: „*ČNB se snaží svými kroky reagovat na uvolnění standardů bank při poskytování hypoték. Díky tomu si více klientů mohlo vzít půjčku a s vyšší poptávkou zdražovaly domy a byty. ČNB chce proto do trhu zasáhnout, aby nedocházelo nadále k razantnímu zvyšování cen. Ty nicméně neovlivňuje jen poptávka, ale také cena materiálů, pozemků i délka stavebního řízení, která v Česku rozhodně není nejkratší. Dosavadní předpoklad je, že ceny nemovitostí by měly v prvním pololetí 2022 ještě nepatrně vzrůst, a to cca o 3 až 3,5 %. Z toho plyne, že nějaké velké zlevňování se očekávat nedá.“*

**Poslední šance na výhodný úvěr?**

Avizované zpřísnění limitů ČNB začne platit až od dubna příštího roku. *„S každou negativní změnou ze strany regulátora dojde k částečnému zvýšení poptávky. Lidé se snaží si zajistit na poslední chvíli stávající možné podmínky. Nicméně celý tento rok je co do poptávky po hypotékách rekordní a tak neočekáváme razantní nárůst zájmu,“* domnívá se Michaela Kakos.

Již v září totiž v objemu sjednaných hypoték padla hranice 300 miliard korun (v říjnu objem činil více než 355 miliard) a celková suma tím výrazně překonala dosud rekordních prvních devět měsíců loňského roku, kdy se částka vyšplhala na 173,4 mld. Kč. *„V Bidli jsme za první tři čtvrtletí zprostředkovali úvěry za necelých 16 miliard. Za stejné loňské období to bylo 8 mld. Kč, meziročně tak šlo o 100% nárůst,“* ilustruje zájem o hypotéky Michaela Kakos. Odborníci predikují, že do konce roku bude pokořena celková hranice 400 mld. Kč. Tento rekordní objem má několik důvodů. *„Zapříčinily jej především nízké úrokové sazby a tím pádem levné hypotéky pro klienty. Stejnou měrou se na výsledku podílí vysoký podíl refinancování stávajících úvěrů. Přesné číslo na trhu není známo, ale odhaduje se, že objem refinancovaných hypoték může dosahovat až 50 % celkového objemu,“* tvrdí ředitelka Hypocenter společnosti Bidli.

**Zájem pomalu opadá…**

Česká národní banka v listopadu rovněž zvýšila základní úrokovou sazbu, a to z 1,5 na 2,75 procenta – s hypotečními úvěry se tak pod 4 % dnes už dostanete stěží. *„Aktuální úrokové sazby nejsou nikterak vysoké. Jen jsme si velice rychle zvykli na extrémně nízké sazby, které se nyní posouvají do ,normálu‘. V současné době se úvěr na bydlení stále vyplatí,“* radí Michaela Kakos. Pakliže ČNB bude pokračovat ve zvyšování základní sazby, mohly by úroky dokonce atakovat 5 %*.* Ondřej Mašín k tomu dodává: *„Pro mnohé klienty se již může jednat o psychologicky vysokou hranici. Nicméně při inflaci, jež může dosahovat šest i více procent, tak je pořád cena peněz nižší. Lidé navíc neřeší pouze samotnou úrokovou sazbu, ale to, za jakých podmínek si budou moct dovolit vlastní bydlení. Až po sečtení všech nákladů, tedy nejen splátky hypotéky, ale i například výdajů za energie, se budou rozhodovat.“*

První známky vysokých cen nemovitostí a zdražování hypoték se na realitním trhu začínají projevovat. „*Podle naší celoroční statistiky počet lidí, kteří volají se zájmem o koupi nemovitosti a chodí na prohlídky, postupem času klesá. Největší vrchol byl letos v dubnu a květnu a od té doby se číslo zájemců každý měsíc o něco snižuje. I délka prodeje se protáhla. Kupujícího za výhodnou tržní cenu bylo možné v tomto roce sehnat už během jednoho měsíce, dnes se u bytů jedná o 2 až 3 měsíce, u rodinných domů klidně o 5 měsíců. Panuje proto předpoklad, že se objeví na trhu v nabídce více nemovitostí,“*pozoruje výkonný ředitel Bidli reality.

**Jak řešit problémy s financováním?**

Dle Michaely Kakos se nová opatření ČNB bohužel dotknou všech klientů a je pouze otázkou jak: „*Někteří na vybranou nemovitost nedosáhnou, jiní přijdou o peníze ,bokem‘, což z poradenského hlediska není dobře.“* Situace s průběžným zdražováním hypoték neblaze dopadá také na řadu domácností, jež pravidelnou splátkou každý měsíc nebezpečně zatěžují svůj rodinný rozpočet. *„Pakliže nepokrýváte splátku úvěrů z měsíčního příjmu, měli byste ihned kontaktovat svého finančního poradce a začít hledat řešení dané situace. Rezervy totiž tímto způsobem jednou dojdou a domácnost tak nebude mít na splácení. Existuje několik alternativ, které je třeba vždy zvážit individuálně. Je možné buď úvěr refinancovat za lepší sazbu, protáhnout dobu splatnosti, nebo v krajním případě hledat levnější nemovitost,“* doporučuje Michaela Kakos ze společnosti Bidli.

I kvůli vývoji cen nemovitostí za poslední roky se již stalo standardem, že klienti hledají schůdnější formu financování. *„Při pokračujících tendencích růstu sazeb lidé mohou na přechodné období více využívat nájemní bydlení, jak je běžné na západě Evropy. Předpokládám také, že v příštím roce nás čeká vyšší zájem o družstevní bydlení. Náš produkt* [Bidli ve svém](https://bidlivesvem.cz/) *tak pomůže klientům, kteří nyní nedosáhnou na požadovaný úvěr, získat jejich vysněnou nemovitost právě formou družstevního bydlení a využívat veškerých jeho výhod,“* říkáředitelka Hypocenter společnosti Bidli.

*Projekt Bidli v Rodově, kde si klienti mohou pořídit bydlení i do družstevního vlastnictví.*

[***BIDLI holding***](https://www.bidli.cz/)***, a.s.,*** *je největším komplexním projektem pro bydlení v České republice. Společnost jako jediná na trhu řeší kompletní škálu služeb – realitní činnost, hypoteční poradenství, rezidenční development, družstevní bydlení, pojištění, dodávku energií a fotovoltaických elektráren, výrobu dřevostaveb a nábytku i designové řešení interiéru. Klientovi je tak schopna zajistit nové bydlení i vše, co k němu potřebuje.*

***Další informace:***

**Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, marcela.kukanova@crestcom.cz

Michaela Muczková, tel.: +420 778 543 041, michaela.muczkova@crestcom.cz

[**www.crestcom.cz**](http://www.crestcom.cz)**;** [**www.bidli.cz**](http://www.bidli.cz)