



Jak se změní hypotéky

Zásahy na trhu hypoték staví Česká národní banka na tezi, že půjčovat na příliš velkou část hodnoty nemovitosti je pro banky riskantní a nadměrnou zátěž to může znamenat i pro samotného klienta.

Kromě úplného zákazu poskytovat od dubna úvěry nad 90 procent hodnoty nemovitosti se proto přidává ještě jedno omezení. Hypotéky v rozmezí 80 až 90 procent budou moci ve finančních institucích představovat pouze 15 procent z jejich objemu úvěrů na bydlení.

Co to bude znamenat pro klienty? „Jedním z důsledků regulace může být ztížení možnosti financování, protože to de facto bude mít za následek potřebu vyšších úspor. Kvůli tomu klesne objem hypoték, nicméně předpokládáme, že klienti si pomohou jinými produkty,“ vysvětluje mluvčí Monety Money Bank Lucie Leixnerová. Například Hypoteční banka podle mluvčí Marie Mockové očekává až 20procentní pokles objemu nových hypoték.

Právě možnost „dofinancování“ hypotéky (viz Jak na stoprocentní hypotéku na str. 20) bude podle hypotečních makléřů hlavní metodou, jak omezení ČNB obejít. Využívala se ostatně už v minulosti. V případě 100procentních hypoték banky nabízely podstatně vyšší úrokové sazby než u úvěrů s nižším poměrem výše půjčky k hodnotě nemovitosti. „Aby se klient dostal na slušnou sazbu, vyplátilo se využít jen 90procentní hypotéku. A zbylých 10 procent financovat prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření,“ říká finanční poradce Partners Vladimír Weiss. Sazba u úvěru ze „stavebka“ je sice vyšší než u hypotéky, průměrná sazba z celé půjčené sumy je ale i tak výhodnější, než by byla u úvěru na celou hodnotu nemovitosti.

Je ovšem otázkou, jak budou banky v budoucnu k dofinancování přistupovat. Například Hypoteční banka jej nevidí moc ráda už dnes. „Co se týče dofinancování, ať už spotřebitelským úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření, tento krok povede jen k dalšímu zadlužení, které může mít pro klienty fatální následky a rozhodně jej nedoporučujeme,“ konstatuje mluvčí Marie Mocková. Některé

finanční instituce už chystají opatření, které „dofinancující“ klienty znevýhodní: v případě, že si vezmou vedle hypotéky ještě jiný úvěr, sníží si bonitu při posuzování hypotéky a budou muset platit vyšší úrok.

Dofinancování kritizuje i ČNB, protože se jím de facto přenáší rizika, která chtěla „sejmout“ z hypotečních bank, na stavební spořitelny. Není vyloučeno, že v budoucnu centrální banka i toto obejítí pravidel zakáže.

Kvůli omezení hypoték ze strany ČNB podraží úvěry na 80 a více procent hodnoty nemovitosti.

Nejdražší úvěry? Nad 80 procent

Přestože finanční instituce v minulosti půjčovaly až 100 procent hodnoty nemovitosti, nikdy nebyli klienti v tomto pásmu nejoblíbenější. Kvůli vyššímu riziku jim banky vždy účtovaly vyšší sazby. S omezujícím doporučením ČNB se ale situace mění: hranice se posunuje níž, ze 100- na 90procentní úvěry. Právě ty budou od dubna nejdražší. Nižší sazby naopak banky nabídnou v případě, že bude klient žádat 80 procent a méně.

U některých bank to platí ostatně už nyní, což ukazuje srovnání podmínek hypotečních úvěrů týdeníku Ekonom. Zatímco sazby u půjček ve výši 50 nebo 70 procent hodnoty nemovitosti jsou podobné, u 80procentních hypoték mírně rostou. A nejvyšší jsou právě u úvěrů na 90 procent hodnoty. A to až o jeden procentní bod.

„Nepředpokládáme, že by hypotéky s LTV 80 až 90 procent vymizely z nabídky, i když banky budou prostřednictvím úrokových sazeb ovlivňovat poptávku po nich a tím i jejich podíl v portfoliu,“ vysvětluje mluvčí Wüstenrotu Jiří Janeček. Jinými slovy, právě vyšší úrokové sazby mají klienty odradit od hypoték s nejvyšší hodnotou LTV (výše

úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti) a motivovat je k tomu, aby přihodili víc vlastních peněz. Pro finanční instituce to představuje prakticky jedinou možnost, jak „regulovat“ objem hypoték v rozmezí 80 a 90 procent, které mohou dosáhnout pouze 15 procent jejich portfolia.

Hrozí také situace, že některá z bank 15procentního limitu dosáhne a pak nebude hypotéky v rozmezí 80 a 90 procent nějakou dobu poskytovat? Podle vyjádření bank to není vyloučeno. „Řídit průběžně prodej hypoték tak, aby úvěry v určitém pásmu LTV nepřesáhly zákonem daný podíl na celkovém prodeji, je velmi obtížné. Může se tedy stát, že ochota bank poskytovat takové úvěry bude v každém období trochu jiná, a to podle toho, jak se které bance bude dařit plnit stanovený limit,“ připouští mluvčí Komerční banky Michal Teubner.

S ohledem na přísnější podmínky od dubna se nabízí otázka, zda se vyplatí si s vyjednáváním hypotéky pospíšet. Podle hypotečních odborníků je to diskutabilní. A to ze dvou důvodů. Prvním je, že některé banky zavádějí nová pravidla už v předstihu. Například v UniCredit Bank nebo Fio bance tak 90procentní hypotéku nedostane klient už dnes. Druhým důvodem je fakt, že investice do nemovitosti je zpravidla na celý život. „Pokud už má zájemce vybranou nemovitost, je o ní přesvědčený, pak se může vyplatit vyřízení hypotéky ještě v březnu,“ říká produktový manažer poradenské společnosti Gepard Finance David Eim. Na druhou stranu ale podle něj není rozumné jen kvůli výhodnějšímu úvěru vzít byt nebo dům, který úplně nevyhovuje představám kupujícího.

Byt v Praze za peníze z Ústí

Jak tedy získat co nejlevnější hypotéku? Základní doporučení pro vyjednávání o hypotečním úvěru zní: nikdy se nespokojte s první nabídkou. Prakticky žádná banka „na první dobrou“ nepřijde s podmínkami, které by nebylo možné ještě vylepšit. Za naprosté minimum považují hypoteční poradci navštívit alespoň tři finanční instituce. Už pouhým odkazem na lepší vyjednanou úrokovou →

Lid versus ČNB

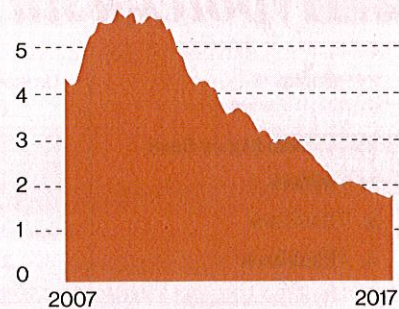
JAN NĚMEC

Opatření ČNB omezující hypotéky má chránit jak banky, tak klienty: první před nezdravým půjčováním a druhé před zadlužováním. Ideálním stavem by pro centrální banku bylo „méně hypoték“. Mělo by to i příjemný vedlejší efekt v podobě zastavení růstu cen nemovitosti.

Bude ale ČNB úspěšná? To je sporné. Podle hypotečních expertů je touha Čechů po vlastním bydlení natolik silná, že je občas nemožné odradit od hypotéky i člověka, který u úvěru „jde na krev“. Mnoho lidí si prý neuvědomuje, že doba nízkých úroků nebude trvat věčně a jejich růst může způsobit zvýšení splátek úvěru i o tisíce korun měsíčně během relativně krátké doby.

Výsledek bude nejspíš ten, že se pravidla budou masivně obcházet. Pokud ČNB nechce nutit lidi k tomu, aby si půjčovali na bydlení ještě draž než u hypoték, bude muset klíčky jako dofinancování hypotéky třeba ze stavebního spoření zakázat. Jinak budou nařízená omezení zbytečná.

Průměrné sazby hypoték (%)



ZDROJ: HYPOINDEX

inzerce



AŽ 400 000 Kč K VAŠÍ HYPOTÉCE

NA PARTNERSTVÍ ZÁLEŽI



800 521 521 | www.kb.cz

Kolik nyní stojí hypotéka

Hodnota nemovitosti (zástavy) je 2 miliony korun, doba splácení 30 let s fixací na 5 let.

1. Hypotéka na 50 % ceny nemovitosti



Banka	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	Ostatní náklady (Kč)	Celkové náklady během fixace (Kč)
1. Moneta Money Bank	1,99	3691	Žádné	93 337
2. Equa bank	2,09	3741	Odhad: 3800	96 923
3. mBank	1,99	3691	Odhad: 3800	97 137
4. Sberbank	1,99	3705	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 1	98 194
5. Hypoteční banka*	2,19	3792	Žádné	102 916
6. Wüstenrot	2,24	3817	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 2400	111 216
7. Česká spořitelna	2,39	3912	Odhad: 3900	118 065
8. UniCredit Bank	2,39	3894	Odhad: 3700, zpracování úvěru: 2500	118 727
9. Komerční banka	2,39	3894	Odhad: 4500, zpracování úvěru: 2900	119 927
10. Raiffeisenbank	2,49	3946	Odhad: 4500	121 844
11. ČSOB*	2,59	3998	Odhad: 3900	126 069
12. Expobank	3,14	4316	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 2900	157 407

2. Hypotéka na 70 % ceny nemovitosti



Banka	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	Ostatní náklady (Kč)	Celkové náklady během fixace (Kč)
1. Moneta Money Bank	1,99	5168	Žádné	130 672
2. mBank	1,99	5168	Odhad: 3800	134 472
3. Sberbank	1,99	5188	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 1	136 071
4. Equa bank	2,09	5238	Odhad: 3800	136 172
5. Hypoteční banka*	2,19	5309	Žádné	144 083
6. Wüstenrot	2,24	5344	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 2400	153 342
7. Česká spořitelna	2,39	5477	Odhad: 3900	163 732
8. UniCredit Bank	2,39	5452	Odhad: 3700, zpracování úvěru: 2500	163 738
9. Komerční banka	2,39	5452	Odhad: 4500, zpracování úvěru: 2900	164 938
10. Raiffeisenbank	2,49	5524	Odhad: 4500	168 782
11. ČSOB*	2,59	5597	Odhad: 3900	174 936
12. Expobank	3,14	6043	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 3500	218 410

Pozn.: podmínky hypotečních úvěrů bez rizikového pojištění a dalších doplňujících produktů s výjimkou účtu vedeného u dané banky

3. Hypotéka na 80 % ceny nemovitosti



Banka	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	Ostatní náklady (Kč)	Celkové náklady během fixace (Kč)
1. mBank	1,99	5906	Odhad: 3800	153 139
2. Sberbank	1,99	5929	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 1	155 010
3. Hypoteční banka*	2,19	6067	Žádné	164 666
4. Moneta Money Bank	2,19	6067	Žádné	164 666
5. Equa bank	2,29	6149	Odhad: 3800	171 148
6. Wüstenrot	2,39	6231	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 2400	185 943
7. UniCredit Bank	2,39	6231	Odhad: 3700, zpracování úvěru: 2500	186 243
8. Česká spořitelna	2,39	6259	Odhad: 3900	186 565
9. Komerční banka	2,39	6231	Odhad: 4500, zpracování úvěru: 2900	187 443
10. Raiffeisenbank	2,49	6314	Odhad: 4500	192 251
11. ČSOB*	2,69	6481	Odhad: 3900	207 102
12. Expobank	3,29	7040	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 4000	260 977

4. Hypotéka na 90 % ceny nemovitosti



Banka	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka (Kč)	Ostatní náklady (Kč)	Celkové náklady během fixace (Kč)
1. Hypoteční banka*	2,49	7103	Žádné	211 220
2. ČSOB*	2,69	7291	Odhad: 3900	232 502
3. Raiffeisenbank	2,79	7387	Odhad: 4500	241 813
4. Equa bank	2,99	7579	Odhad: 3800	253 573
5. Sberbank	2,99	7620	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 1	261 992
6. Wüstenrot	3,14	7725	Odhad: 3500, zpracování úvěru: 2400	273 800
7. Komerční banka	3,19	7775	Odhad: 4500, zpracování úvěru: 2900	279 682
8. Moneta Money Bank	3,34	7923	Žádné	285 446
9. Česká spořitelna	3,39	8021	Odhad: 3900	300 975
10. mBank	4,44	9056	Odhad: 3800	386 522
11. UniCredit Bank**	-	-	-	-
12. Expobank**	-	-	-	-

* varianta úvěru s poplatkem za správu úvěru zahrnutým do úrokové sazby

** banky hypoteční úvěr na 90 % hodnoty nemovitosti neposkytují

ZDROJ: GEPARD FINANCE

Byznys Echo

Zeptali jsme se podnikatelů a šéfů firem:

ČNB chce výrazně omezit objem hypoték nad 80 procent hodnoty nemovitosti. Mimo jiné tím hodlá předejít nafukování realitní bubliny. Pomůže podle vás tento krok zastavit prudký růst cen nemovitostí z posledních let?

Martin Lipert
zakladatel eReading.cz

Samozřejmě že omezení poptávky bude mít vliv na cenu. Hlavní přínos necítím v zastavení růstu cen, ale v předcházení nestability na trhu. Každé přehřátí má za následek pád. Kolik lidí si kalkulovalo splátku s pravděpodobným úrokem za 5/10 let?



Evžen Korec
generální ředitel firmy Ekospol

Ceny nových bytů rostou proto, že jich je kvůli legislativnímu Kocourkovu nedostatek. Na druhou stranu stát prostřednictvím ČNB nesystémově zasahuje do volného trhu a velmi ho deformuje. ČNB by podmínky pro získání hypotéky vůbec řešit neměla.



Tomáš Froyda
jednatel Spak Foods

Dostupnost vlastního bydlení se zhorší. Někteří na hypotéku nedosáhnou. Možná to zpomalí růst cen nemovitostí, ale může to vést k dalšímu růstu cen pronájmů bytů.



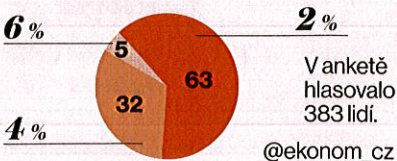
Karolína Topolová
generální ředitelka AAA Auto

Ceny nemovitostí rostou i z řady jiných důvodů, opatření ČNB považují jen za kosmetickou změnu. Pokud něco hypotéky opravdu zbrzdí a povede ke zpomalení růtu cen bytů, bude to spíše růst úrokových sazeb, případně zbrzdění růstu ekonomiky.



Ekonom se zeptal na Twitteru:

Do jaké výše úrokové sazby by pro vás bylo rozumné vzít si hypotéku na byt?



TÉMA ČÍSLA

sazbu nebo měsíční splátku lze dosáhnout snížení sazby i o několik desetín procentního bodu.

Existují ale i „finty“, které žadatel o úvěr vlastními silami zvládne jen obtížně. Jednou z nich je možnost místo v Praze nebo jiném velkém městě zažádat o hypoteční úvěr v regionální pobočce banky. „Ve velké pražské pobočce představuje třeba 2,5 milionu naprosto standardní obchod. V regionech je to ale jinak, tam je to vysoká částka a ředitel regionální pobočky za ni bude opravdu ‚makat‘,“ konstatuje Eim ze společnosti Gepard Finance. Jiným případem může být stav, kdy se konkrétní pobočce nedaří naplnit kvóty pro hypoteční úvěry. I v takovém případě je pak kvůli splnění cílů ochotná vyjít vstříc více než za normálních okolností.

Jak se ale o takové možnosti dozvědět? Pro klienta jednajícího na vlastní pěst je to těžko řešitelné: objíždět naslepo malé bankovní pobočky je neefektivní. Může se proto vyplatit spolupráce právě s hypotečním makléřem. Mnoho z nich má dobré vztahy s regiony, kde si naši „svého“ bankéře, s nímž hypoteční úvěry řeší.

Třetím způsobem, jak dosáhnout lepších podmínek, než nabízejí standardní ceníky, je využít některé z akčních nabídek. Těch banky v rámci konkurenčního boje chrlí desítky každý rok. Často nabízejí akční úrokové sazby či jiné výhody, odpouštějí poplatky za odhad hodnoty nemovitosti. „Každý měsíc běží souběžně 15 až 20 akcí. Za celý loňský rok jich bylo kolem 300,“ tvrdí Libor Ostatek z Golem Finance. I v tomto případě ovšem platí, že prakticky není v lidských silách všechny akce sledovat.

A konečně poslední možnost, jak ušetřit, spočívá v pořízení doplňkových služeb, které finanční instituce odměňují slevami na úrokové sazbě. Slevu nabízejí třeba za posílání výplaty na jejich účet, pořízení životního pojištění, kreditní karty nebo zřízení kontokorentu. V mnoha případech se nicméně takové slevy nemusí vyplatit. Pravidlo tedy zní, poříditi si k hypotéce jen ty doplňkové služby, které by si klient pořídil i bez hypotéky.

Konec „bezpříjmových“ hypoték

Změny v hypotékách přinesl také nový zákon o spotřebitelském úvěru účinný od loňského prosince. Vedle snazšího předčasného či mimořádného splácení úvěru obsahuje další opatření na ochranu klientů. Jedním z nich je povinnost finančních institucí důkladně zhodnotit situaci žadatele o úvěr, tedy nejen vzít v potaz příjmy domácnosti, ale také podrobně vyhodnotit pravidelné výdaje a podobně.

Zákon přitom dává spotřebitelům do ruky mocnou zbraň: v případě, že se během tří let od uzavření smlouvy o úvěru dostanou do problémů se splácením, mohou finanční instituci zažalovat kvůli tomu, že špatně odhadla jejich možnosti. V případě, že to uzná i soud, musí banka vrátit zaplacené úroky.

Zároveň s sebou ale zákon přinesl i negativní efekty. Finanční instituce totiž především kvůli tomuto opatření zákona o spotřebitelském úvěru zrušily takzvané hypotéky bez prokazování příjmů. „Je to velká škoda. Bezpříjmové hypotéky stejně nikdy nebyly poskytovány sociálně slabým klientům. Cílovou skupinou byli naopak bonitně zajímaví klienti, kteří byli schopní vysvětlit své příjmy, i když je nedokázali doložit formálně, třeba daňovým přiznáním,“ vysvětluje David Eim. Jinak řečeno, hlavní cílovou skupinou byli často daňově „optimalizující“ podnikatelé a osoby samostatně výdělečně činné.

► Kvůli povinnosti lépe prověřovat bonitu klientů banky zrušily „bezpříjmové“ hypotéky. Zasáhne to hlavně živnostníky.

A právě těm se po zpřísnění zhoršil přístup k úvěrům na bydlení.

Omezeny byly navíc u některých bank i takzvané obrotové hypotéky. Ty se zase zaměřovaly třeba na majitele „eseróček“, kteří si sice vypláceli formálně nízkou mzdu, zároveň ale bylo zjevné, že peníze mají: jejich firmy vykazovaly milionové obraty.

advertorial

TŘI TIPY JAK UŠETŘIT NA HYPOTÉCE

Hypoteční úvěr patří mezi nejvýznamnější finanční rozhodnutí každé rodiny. Pokud se v blízké budoucnosti chystáte na nákup bytu, stavbu vlastního rodinného domu nebo rekonstrukci stávajícího bydlení, máme pro vás tři šikovné tipy, které vám pomohou ušetřit nemalé peníze.

VÝHODNOU SAZBU U HYPOTÉK SI MŮŽETE DOJEDNAT UŽ DNES

Úrokové sazby hypotečních úvěrů se na konci minulého roku odrazily od svého dna a mírně vzrostly. Pokud se v následujících dvou letech chystáte využít hypotéku a bojíte se, že úroky budou dále růst, můžete si aktuální výhodnou sazbu zajistit už nyní a čerpat peníze až později. Nemusíte se stresovat, bance stačí doložit jen účel budoucího úvěru. Pokud úroky skutečně porostou, vy budete mít jistotu nízkého úroku a na splátkách hypotéky citelně ušetříte. Takovou možnost nyní nabízí například Komerční banka (KB).

„Lidé, kteří jednají o koupi nemovitosti, plánují výstavbu či rekonstrukci, by se měli začít zajímat o aktuální nabídky sazeb už dnes. Rozhodně to není předčasné, pokud již mají konkrétní představu o svých budoucích plánech. Komerční banka totiž umožňuje právě takovým lidem získat dnešní stále velmi výhodnou úrokovou

sazbu, ačkoli k samotnému čerpání hypotéky dojde třeba až za dva roky. Za zajištění aktuální úrokové sazby nedáte nic navíc oproti vyřizování hypotéky v budoucnu. Budete mít ale jistotu, že případné další zvyšování sazeb se vás již nedotkne,“ uvedl Ondřej Šuchman, marketingový produktový manažer z KB.

VYBAVENÍ DOMÁCNOSTI MŮŽETE TAKÉ FINANCOVAT HYPOTÉKOU

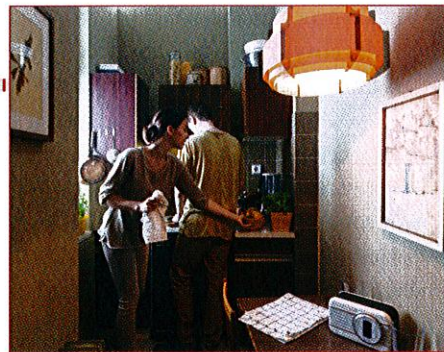
Časté jsou případy, kdy pořízení vlastního bydlení vyčerpá rodinný rozpočet natolik, že již nezbyvá na vybavení domácnosti. Málokdo přitom ví, že vybavení domácnosti lze také financovat hypotečním úvěrem. Výhodou oproti spotřebitelskému úvěru je nejen možnost rozložit si splátky na delší dobu, ale především výrazně nižší úrok. Na nákup kuchyně, obývací stěny, elektrospotřebičů nebo jiného vybavení domácnosti vám v Komerční bance půjčí až 400 tisíc Kč.

STAVTE SVĚPOMOCI - UŠETŘÍTE

Pro řadu stavebníků je potěšující informace, že hypoteční úvěr dostanou i v případě, kdy staví svépomocí. Banka vám sice nezaplátí vaši práci, ale v předstihu vám na váš účet zašle peníze na nákup materiálu nebo dodavatelské služby. S penězi již hospodaříte sami, zpětně žádné faktury bance nepředkládáte. Tento typ hypotéky (pod označením „Hypotéka se zálohovým čerpáním“) má ve své nabídce také Komerční banka.

KOMERČNÍ BANKA - VYHLEDÁVANÝ PARTNER PRO HYPOTÉKY

Výhodou Komerční banky je široká produktová nabídka. Kromě standardních hypoték na koupi bytu (i družstevního), rodinného domu, výstavbu, rekonstrukci nebo refinancování stávající



hypotéky nabízí řešení i pro méně časté případy – např. na investici, rekreaci, na refundaci již vynaložených prostředků či vypořádání spoluvlastnických a dědic- kých nároků, přičemž účely je možné kombinovat. Poradit se můžete v široké síti poboček se specialisty, kteří najdou řešení na míru každému klientovi.

KB

Více informací o hypotékách Komerční banky získáte na kterékoliv pobočce KB nebo Modré pyramidě stavební spořitelny. Můžete také zavolat na bezplatnou infolinku 800 521 521 nebo navštívit www.kb.cz.

EK010441