

Hypoték při koupi nového bytu přibylo. Letos to bude asi jinak

Praha, 22. 2. 2017 – Polovina z těch, kdo si loni koupili byt u největšího českého developera, společnosti Central Group, financovala nákup hypotékou. Není divu. Sazby hypotečních úvěrů byly loni rekordně nízké. Průměr trhu klesl v rekordním listopadu a prosinci až k 1,77 procentům. Central Group garantuje všem klientům vždy ještě daleko výhodnější podmínky.

Počet klientů, kteří loni financovali nákup bytu hypotékou, vzrostl v Central Group o čtvrtinu. Celkem Central Group pro své klienty sjednal přes 620 hypoték. Úvěrem nové bydlení hradila polovina klientů Central Group. Ještě před třemi lety přitom financování hypotékou tvořilo asi jen třetinu nákupů nových bytů. Razantní růst zájmu o hypotéky byl dán jednoznačně jejich rekordně nízkou cenou v posledních letech. Doba levných hypoték ale nenávratně končí a letos tak již podobně vysoký podíl financování hypotékou nelze očekávat. V lednu podle aktuálních výsledků Fincentra Hypoindexu zájem o hypotéky přes růst sazeb neklesl, důvodem je podle všeho snaha lidí získat úvěry, dokud to jde.

„Zhoršení dostupnosti hypoték může dopadnout především na mladé rodiny a na ty domácnosti, které si kupují první nemovitost,“ řekla výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková. Ty totiž v řadě případů nebudou mít jinou možnost, než hypotéku dofinancovat jinou půjčkou. Obvykle totiž nevlastní nemovitost, kterou při koupi nového bydlení mohou prodat a získat tak dostatek zdrojů na pokrytí části kupní ceny. Nákup nemovitosti se jim tak prodraží. V některých případech se také může stát, že některé z těchto domácností hypotéku vůbec nezískají. Půjčka na dofinancování části ceny by totiž výrazně snížila jejich bonitu u hypoteční banky. Navíc Česká národní banka chce možnosti dofinancování také omezit.

Nulová „delikvence“ u zájemců o nové bydlení

Především u zájemců o koupi nového bytu je přitom nastavení hypoték, jaké od dubna doporučuje ČNB, možná až zbytečně přísné. Například Central Group eviduje u více než 1500 hypoték, které za poslední čtyři roky pro své klienty s bankami sjednal, v podstatě nulovou delikvenci. Pravděpodobnost, že zájemce o nový byt nebude hypotéku splácet, je tak zanedbatelná.

ČNB již od října 2016 doporučila hypotečním bankám neposkytovat 100procentní úvěry. Lidé tak nyní mohou získat hypotéku maximálně na 95 procent ceny nemovitosti. Současně od prosince začal platit zákon o spotřebitelském úvěru, který výrazně rozšiřuje možnosti předčasného splacení úvěru. Všechna tato opatření vedla ke zdražení hypoték. Za prosinec se sice průměrná sazba udržela na rekordních 1,77 procentech, a to především proto, že ubylo 100procentních a tím pádem dražších hypoték, a také proto, že u rozjednaných obchodů si zprostředkovatelé zarezervovali nižší listopadové sazby. V lednu se však podle odborníků průměrná sazba zvedne minimálně o několik desetin procenta.

Další zhoršení podmínek hypoték nás čeká v dubnu

Není ale všem dnům konec. Další sada doporučení ČNB se chystá na duben. Banky by měly nově poskytovat jen 90procentní úvěry. Navíc ale úvěry nad 80 procent hodnoty zástavy by měly tvořit maximálně 15 procent portfolia. V podstatě to znamená, že jenom každý sedmý zájemce bude

moci využít hypotéku v rozmezí 80 až 90 procent ceny nemovitosti. Jinými slovy, šest žadatelů ze sedmi bude muset pro koupi bytu sáhnout do vlastní peněženky a vytáhnout z ní minimálně pětinu kupní ceny. Při průměrné ceně kolem pěti milionů za byt v novostavbě v Praze jde v podstatě o milion korun v hotovosti. Navíc je třeba si uvědomit, že nově hradí kupující také daň z převodu nemovitosti. U prvopřevodu nového bytu se sice daň neplatí, ale kupující starších bytů musí počítat také s touto částkou, se kterou musí počítat ve vlastních zdrojích. *„Nícméně právě s ohledem na nulovou delikvenci a velké objemy úvěrů, které developeři sjednávají, očekáváme, že budou banky dávat vysokoprocentní úvěry především bonitním klientům, jež si kupují nové bydlení,“* odhadla Tomášková.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: media@central-group.cz nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754), která může také zprostředkovat jednání s vedoucími pracovníky Central Group nebo jejich vyjádření. Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na www.central-group.cz, kde je také sekce [Pro média](#) a sekce [O společnosti](#).

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním developerem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Potvrzuje to i statistika prestižního mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal), který firmu zařadil mezi desítku největších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě. Za 23 let svého působení firma dokončila již více než 151 rezidenčních projektů a prodala více než 13.000 nových bytů, domů a parcel. Na všechny své byty a rodinné domy poskytuje Garanci nejlepší ceny. To znamená, že pokud někdo najde srovnatelnou nemovitost s lepší cenou oproti nabídce Central Group, firma cenu dorovná a ještě přidá bonus ve výši 100.000 Kč.

Společnost dlouhodobě vykazuje stabilní zisk, rostoucí podíl na trhu a pro svou činnost nepotřebuje žádný bankovní úvěr. Za dobu svého působení koncern Central Group uhradil českému státu jen na přímých daních již více než 1,75 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely (například na výsadbu zeleně nebo na realizaci veřejných komunikací a inženýrských sítí pro městské části a obce v mnoha desítkách milionů Kč ročně) a také na charitativní činnost (například Nadačnímu fondu pro zdraví dětí zřízenému ve prospěch Ústavu pro péči o matku a dítě v Praze 4 – Podolí).

Central Group je nejen největším českým prodejcem nových bytů a domů, ale také neaktivnějším investorem v rámci akvizic nových pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 15.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích deseti let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.