

Dofinancování hypotéky stavebním spořením může citelně navýšit měsíční splátku úvěru

Praha, 30. 3. 2017 – Zatímco ještě dnes mohou banky poskytnout až 95procentní hypotéku, od dubna se hranice sníží na 90 procent a v rozmezí od 80 do 90 procent budou banky moci půjčit jen 15 procent všech úvěrů. Toto omezení přináší od 1. dubna další sada doporučení České národní banky. Projeví se s největší pravděpodobností zvýšením sazeb vysokoprocentních hypoték, a to až o jeden procentní bod. Pro ty, kdo na 90procentní hypotéku nedosáhnou, bude zatím možná také kombinace hypotéky a stavebního spoření, která ale také splátku proti současnému stavu prodraží. Central Group zatím zachová pro 90procentní hypotéky zvýhodněnou sazbu 1,89 procenta.

V některých případech i dnes lidé využívají pro získání prostředků na pořízení nemovitosti kombinaci hypotéky s úvěrem ze stavebního spoření. Po zpřísnění pravidel ČNB lze očekávat nárůst zájmu o kombinované financování. Jenže velkou nevýhodou kombinace více úvěrových produktů je jejich celková cena. „Překlenovací úvěry ze stavebního spoření jsou běžně úročeny vyšší sazbou než dnešní hypotéky, o spotřebitelských úvěrech ani nemluvě. Problémem je také vyšší finanční zatížení v prvních letech, které může být pro řadu klientů fatální,“ řekla výkonná ředitelka společnosti Central Group Michaela Tomášková.

Konkrétní příklad

Pokud se podíváme na konkrétní příklad u průměrného bytu v novostavbě za pět milionů korun, rozdíl budou vidět na první pohled. Dnes zájemci stačí mít ve vlastních zdrojích pět procent ceny, tedy 250 tisíc korun v hotovosti. Průměrný klient Central Group ale žádá hypotéku s deseti procenty vlastních zdrojů, a to bude také nejvyšší dosažitelná hranice hypotéky od dubna. Při délce hypotéky 30 let (od Central Group s garantovanou sazbou 1,89 procenta) bude zájemce o pětimilionový byt muset mít 500 tisíc v hotovosti a bude platit měsíčně 16.386 korun.

	Pouze hypotéka	Hypotéka + úvěr ze SS
Cena bytu	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč
Splatnost hypotéky	30 let	30 let
Požadované vlastní prostředky	10 %	20 %
Úroková sazba hypotéky *	1,89 %	1,89 %
Měsíční splátka hypotéky	16 386 Kč	14 566 Kč
Měsíční splátka SS (prvních 8 let)	0 Kč	3 842 Kč
Měsíční splátka SS (dalších 7 let)	0 Kč	4 210 Kč
Splátka celkem (prvních 8 let)	16 386 Kč	18 408 Kč
Splátka celkem (dalších 7 let)	16 386 Kč	18 776 Kč
Splátka celkem (16. – 30. rok)	16 386 Kč	14 566 Kč
Zaplaceno celkem	5 898 960 Kč	5 966 232 Kč

*) Příklad počítá se stálou úrokovou sazbou po dobu 30 let

Od dubna začnou platit nová doporučení ČNB, a kromě maximální 90procentní výše hypotéky budou muset banky nabízet ve vysokoprocentním pásmu, tedy od 80 do 90 procent hypotéky, jen část úvěrů, konkrétně jen 15 procent svého portfolia. Části zájemců o nové bydlení tak nebude stačit mít jen 500 tisíc korun vlastních zdrojů, ale bude si muset zajistit v hotovosti ještě jednou tolik nebo si

na tuto částku zajistit financování například úvěrem ze stavebního spoření. V takovém případě budou platit sice nižší splátku hypotéky ve výši 14.566 korun, k tomu ale ještě splátku úvěru ze stavebního spoření. Ta bude prvních osm let, kdy klient čerpá překlenovací úvěr činit 3842 korun a dalších sedm let, po dobu čerpání řádného úvěru, pak 4210 korun. V součtu s hypotečním úvěrem se měsíční finanční zatížení vyhoupne na 18.480 korun resp. 18.776 korun. Rozdíl je tedy více než 2.000 korun měsíčně.

Pokud bychom předpokládali, že zůstane úroková sazba u úvěrových produktu po celých 30 let stejná, bude celkový rozdíl mezi čistě hypotečním úvěrem a kombinovaným financováním necelých 70 tisíc korun. To není sice závratné navýšení. Velmi citelným problémem pro řadu žadatelů ale může být vyšší finanční zatížení během prvních 15 let.

Sazby porostou

Sazby hypoték na začátku roku začaly pomalu nabírat směr vzhůru a další růst na sebe zřejmě nenechá dlouho čekat. Lednový Hypoindex sice přinesl jen nepatrný nárůst sazeb na 1,82 procenta a únorová data přidala dalších pár setin na 1,87 procenta. Skutečné zdražování ale od dubna přijde. Banky již avizovaly, že zvednou své sazby u hypoték s akontací od 10 do 20 procent až o jeden procentní bod, což by v modelovém případě zdražilo splátku zhruba o 2000 korun měsíčně.

„Další zhoršení dostupnosti hypoték dopadne zejména na domácnosti, které si kupují první bydlení. Ty totiž v řadě případů nebudou mít jinou možnost, než hypotéku dofinancovat jinou půjčkou. Nákup nemovitosti se jim tak prodraží,“ vysvětlila Tomášková. Ve většině případů totiž takové domácnosti nevlastní jinou nemovitost, kterou při koupi nového bydlení mohou prodat a získat tak dostatek zdrojů na pokrytí části kupní ceny. Nová pravidla ČNB také mohou znamenat, že některé domácnosti na hypotéku vůbec nedosáhnou, přestože jsou jejich příjmy nadprůměrné. Případná půjčka na dofinancování části ceny totiž také výrazně snižuje bonitu klientů u hypoteční banky.

Od července to může být ještě přísnější

Je klidně možné, že varianta, která umožňuje kombinaci hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, nakonec nebude ze strany ČNB tolerována. Je totiž připravena novela zákona o ČNB, podle které mají být pevně stanoveny parametry celkové výše zadlužení klienta (DSTI). Pokud by byla novela přijata, budou muset banky nově například zjišťovat, kde má zájemce další úvěry a pokud by celkové úvěrové zatížení překročilo určitou hranici, banka by již úvěr nesměla poskytnout.

Na zájemce o nové bydlení opatření v první vlně nedopadnou

Změny na hypotečním trhu v první vlně zřejmě nedopadnou na zájemce o nové bydlení. Jde o nejbonitnější klientelu a banky již avizovaly, že výhodné vysokoprocentní úvěry budou nabízet právě zájemcům o nové byty. Central Group, který spolupracuje s pěti hypotečními bankami, tak bude i nadále moci garantovat všem klientům výhodnou sazbu 1,89 procenta pro 90procentní úvěry. U více než 1500 hypoték, které za poslední čtyři roky pro své klienty s bankami sjednal, totiž eviduje v podstatě nulovou delikvenci. Pravděpodobnost, že zájemce o nový byt nebude hypotéku splácet, je tak zanedbatelná. *„Právě z těchto důvodů očekáváme, že budou banky dávat vysokoprocentní úvěry především bonitním klientům, kteří si kupují nové bydlení,“* dodala Tomášková. Pro klienty Central Group by se tak situace příliš zkomplikovat neměla.

TISKOVÁ ZPRÁVA

30. 3. 2017



**CENTRAL
GROUP**

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 nejaktivnějším 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.