

### **Hůře dostupné hypotéky zdraží nájem. Zájemci o nové bydlení mají poslední tři týdny**

*Praha, 7. 9. 2018* – Nájem bytu 1+kk v pražských Letňanech vyjde na 11 tisíc korun, hypotéka na byt stejných parametrů ve stejné lokalitě pak přijde měsíčně o čtrnáct set korun levněji. To je situace na pražském trhu nájmu podle statistik realitního serveru UlovDomov.cz necelé čtyři týdny před tím, než ČNB přitvrdí bankám pravidla pro poskytování hypoték. Žadatelé o hypotéku od počátku října budou muset splnit mnohem přísnější podmínky pro získání úvěru na bydlení. To podle očekávání bank bude znamenat pokles na hypotečním trhu a prakticky odříznutí velké části střední třídy od možnosti koupit si bydlení. Zároveň lze předpokládat, že toto omezení přístupu k vlastnickému bydlení zostří boj o nájem a vyžene jejich ceny díky větší poptávce ještě o něco výš.

Rozdíl několika stokorun až tisícikorun ve prospěch hypotéky. Tak v tuto chvíli ve většině lokalit hlavního města vychází porovnání průměrných nájmu se splátkami hypotéky na byt stejných dispozic. Například ve Vršovicích vyjde pronájem průměrného 2+kk podle dat UlovDomov.cz na 16 tisíc korun, byt stejných dispozic z nabídky Central Group v projektu Petrohradská pak stojí 4,69 milionu korun, což při dvacetiprocentní akontaci při současné sazbě 2,44 procenta a 30 letech splácení znamená měsíční splátku hypotéky ve výši 14 708 korun.

Podobně jsou na tom třeba 3+kk ve Stodůlkách. Za ten rodina v případě nájmu zaplatí 24 tisíc korun měsíčně, při koupi nového bytu v projektu Jižní výhledy si zájemce může v tuto chvíli vybrat z 21 bytů stejných parametrů a zaplatí třeba 7,16 milionu korun, což – za výše zmíněných podmínek – znamená splátku 22 454 korun.

*„Nová pravidla pro poskytování hypoték budou mít na běžné zájemce o bydlení v Praze velmi negativní dopad a nechají jim v podstatě dvě možnosti. Buď zůstat v nájmu a doufat, že jejich platy významně vzrostou a ceny nemovitostí v metropoli klesnou, nebo se uskromnit a pořídít si bydlení v Praze s menší podlahovou plochou respektive s méně pokoji,“* konstatovala výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková.

### **Hypotéka je stále výhodnější, nedostane ji ale každý**

V tuto chvíli totiž prostá finanční matematika podporuje dlouhodobou tendenci Čechů preferovat vlastnické bydlení. Od počátku října nicméně do tohoto rozhodování vstoupí „nový“ faktor a to dostupnost hypoték. České finanční domy totiž od příštího měsíce začnou aplikovat doporučení České národní banky, které do vyhodnocování bonity klienta zavádí dva nové ukazatele. První zkoumá výši všech úvěrů k celkovému ročnímu čistému příjmu žadatele a maximálně je možno poskytnout hypotéku ve výši devítinásobku ročního příjmu. Ten druhý pak výši měsíčních splátek všech úvěrů vůči příjmům žadatele, přičemž poměr všech měsíčních splátek k měsíčnímu čistému příjmu žadatele nesmí přesáhnout 45 procent.

Podle analytiků hypotečních bank tato pravidla budou především v Praze znamenat značné omezení přístupu k hypotékám pro středněpříjmové skupiny obyvatel a problémy mohou mít i někteří žadatelé s nadprůměrnými příjmy. Centrální banka podle předpokladů tímto nahraje především investorům s dostatečnými finančními zdroji a pronajímatelům, kteří budou benefitovat ze zvýšeného zájmu o pronájem nemovitostí. Převis poptávky nad nabídkou na poli nájemního bydlení pak učiní vlastnické bydlení ještě výhodnější, cesta k němu však bude pro řadu Čechů již uzavřena.

---

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: [media@central-group.cz](mailto:media@central-group.cz) nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754). Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na [www.central-group.cz](http://www.central-group.cz).

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním stavitelem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Za 24 let svého působení firma dokončila již 155 rezidenčních projektů a prodala více než 14.000 nových bytů, domů a parcel. 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 1,8 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely.

Central Group je také nejaktivnějším investorem v rámci akvizic pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 20.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích 10 až 15 let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.