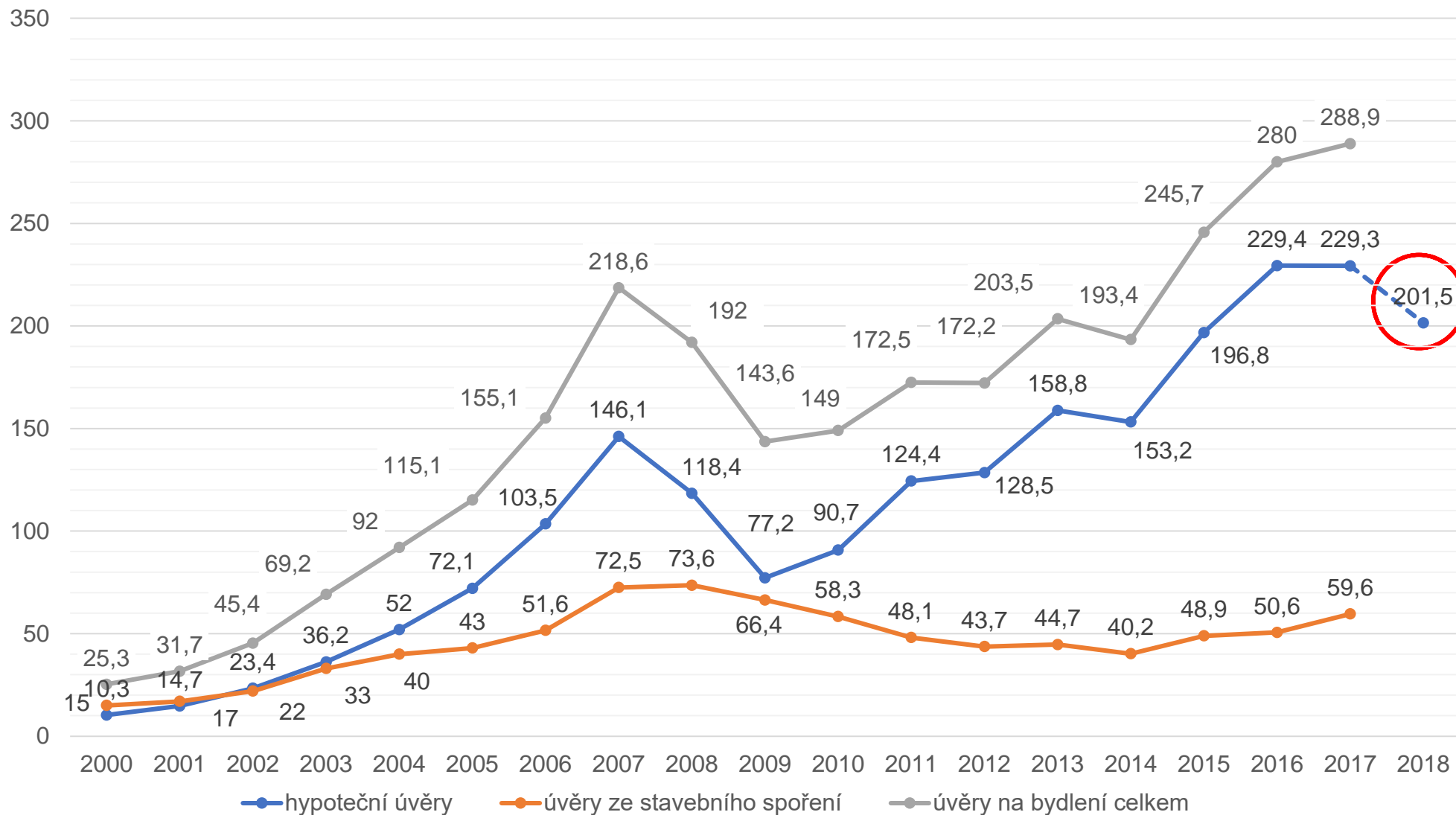


# Čeká hypoteční trh propad?

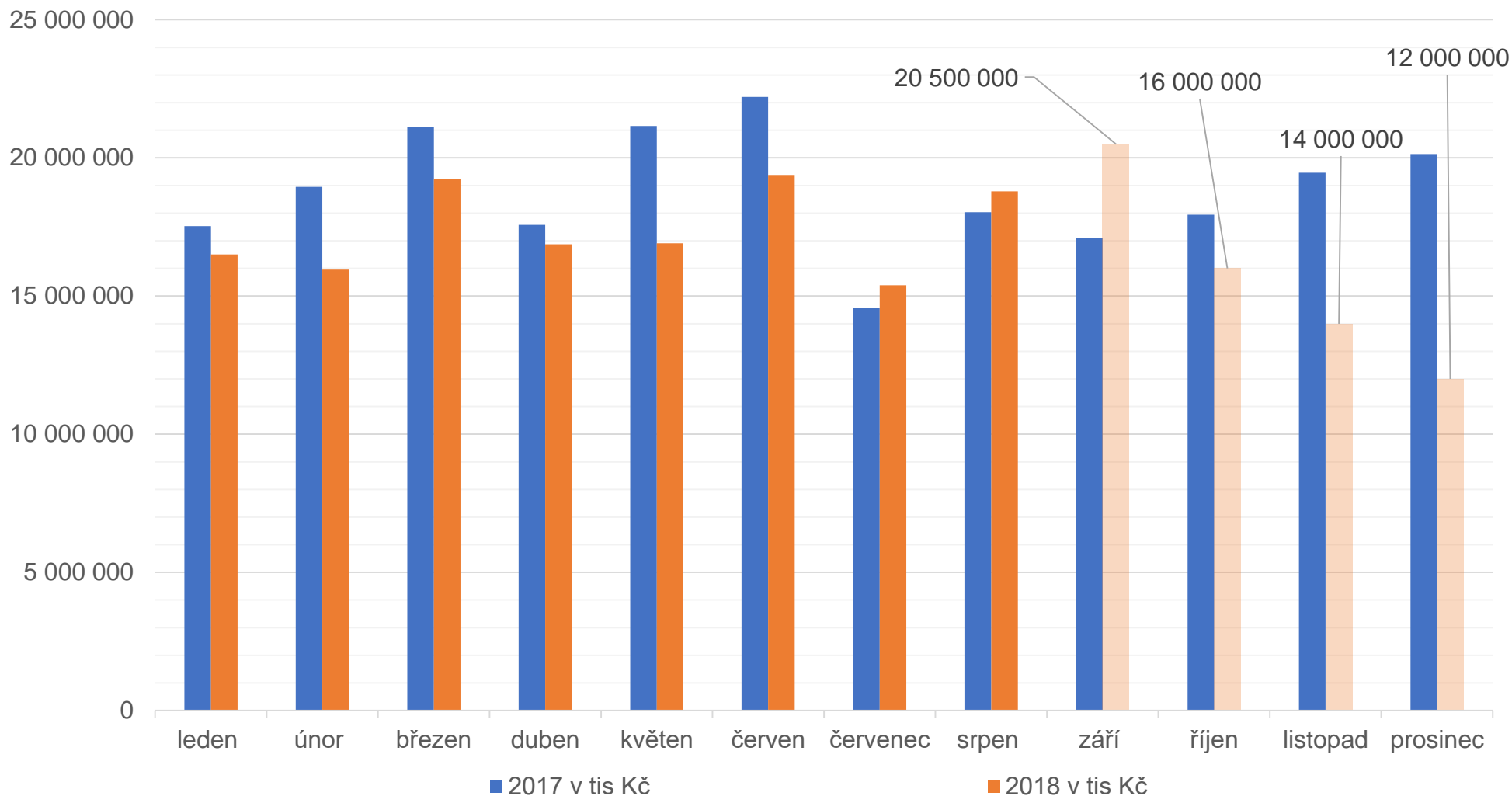
## Dopady regulace ČNB na hypoteční trh

Vytvořil: Radek Vachulka

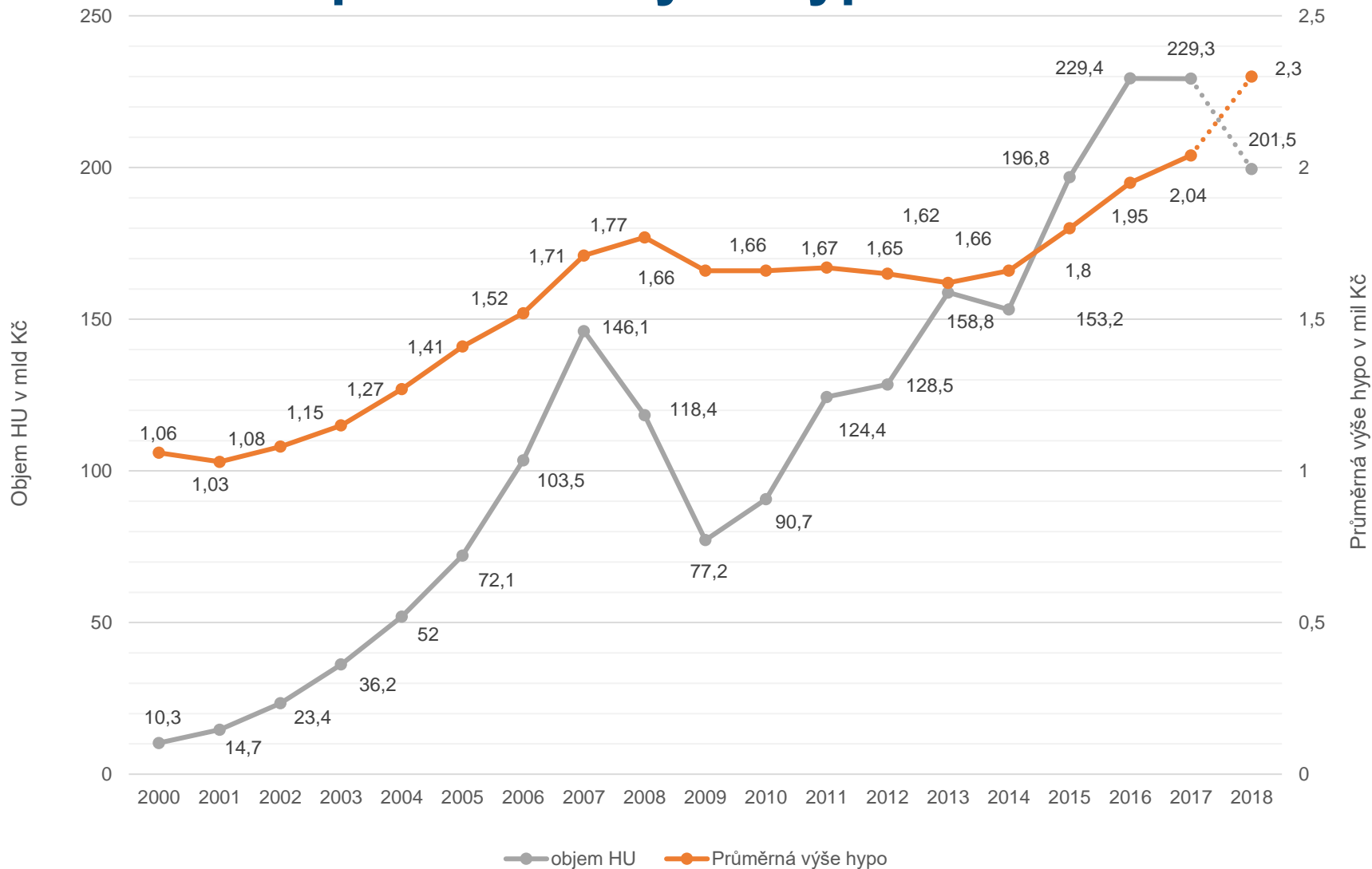
# Jak se daří hypotékám?



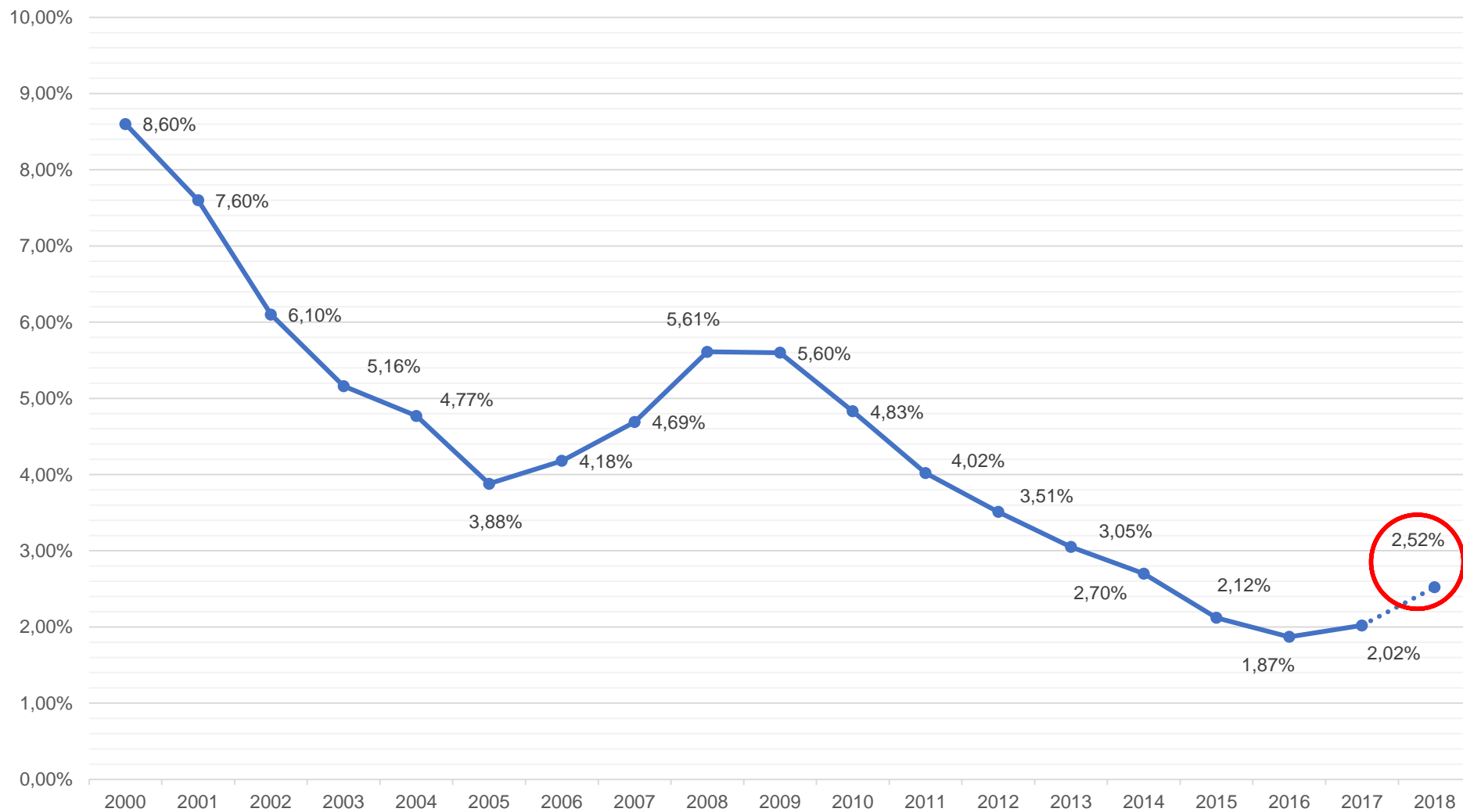
# Měsíční srovnání produkce – odhad do konce roku 2018



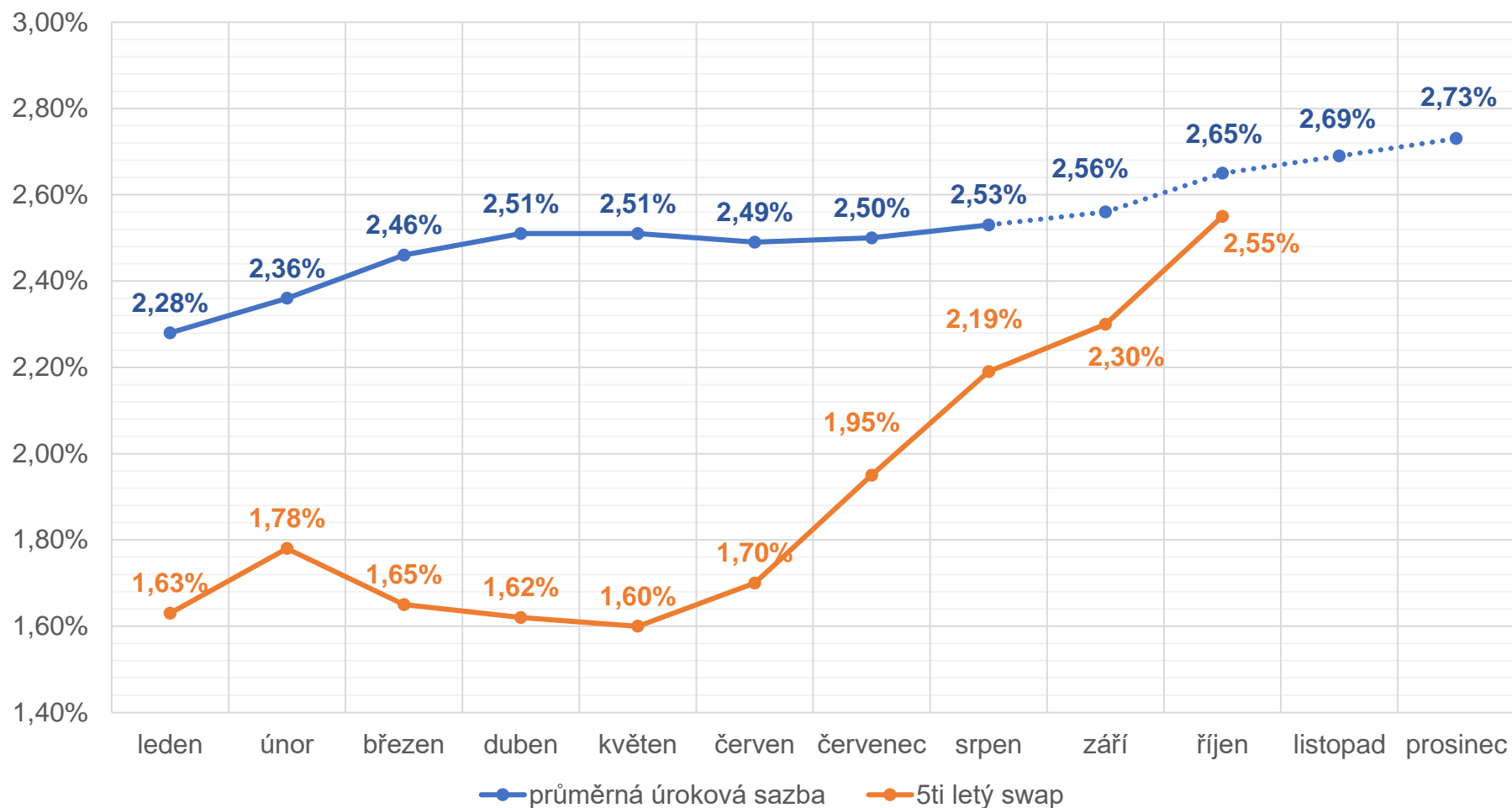
# Jak roste průměrná výše hypotečního úvěru



# Vývoj úrokových sazeb HU



# Úrokové sazby 2018 x cena zdrojů 2018



## Kolik regulace v hypotékách máme?

**Zákaz  
dofinancování  
jinými úvěry**

**Hypotéka na  
pronájem  
jen 60% LTV**

**Maximální splatnost – 30 let  
+ zohlednit ekonomicky aktivní věk**

**Zohlednění budoucího poklesu příjmů**

**Scorování klienta na sazbu + 2%**

**LTV 80% standardní hypo  
90% LTV jen pro 15% hypo**

**DSTI max 45% - měsíční splátky / čisté příjmy**

**DTI max 9 – max výše hypo 9 x roční příjem**

**ZSU – vždy prověřovat úvěruschopnost klienta**

# Dokáže se trh regulaci přizpůsobit a jak?

- Míra přizpůsobení se regulaci je obtížně odhadnutelná  
neznáme množství vlastních prostředků a majetku, které jsou klienti schopni vydat
- Předpokládáme posílení rodinných vazeb při financování bydlení
  - Finanční dary a půjčky v rodině
  - Poskytnutí nemovitosti v rodině jako dozajištění HU
  - Přistoupení rodinných příslušníků do úvěru (děti + rodiče)
- Odložení vlastního bydlení v čase, nižší kvalita pořizovaného bydlení, vzdálenější lokality



# Jak reagujeme na opatření v České spořitelně?

- Upravili jsme ekonomický model pro stanovení disponibilních prostředků klienta
- Prodloužili jsme maximální věk pro splácení o 3 roky
- Provedli jsme změny v akceptovaných příjmech nebo v míře jejich započitatelnosti
- Nad rámec doporučení platných od 1.10.2018 neměníme přístup ke všem zbývajícím doporučením

# H.Králové - samožadatel



## MAXIMÁLNÍ VÝŠE VAŠEHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Průměrná cena za m2 - nový byt v krajském městě	49 770
Průměrný čistý příjem v kraji	21 248 Kč
Kraj	Královéhradecký
Splátky ostatních úvěrů, půjček, závazků - měsíčně	- Kč
Počet žadatelů	1
Počet vyživovaných dětí	0
Věk nejstaršího žadatele	40
Délka úrokového období (fixace)	5
Pojištění schopnosti splácet	ano

Výše úrokové sazby

2,89%

PŘED REGULACÍ

AKTUÁLNÍ

Max. splatnost v letech

27

30

Max. výše hypotéky

2 478 000 Kč

2 294 784 Kč

-183 216 Kč

Max. výše splátky

11 686 Kč

9 562 Kč

-2 125 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV před regulací

3 097 500 Kč

velikost bytu 62 m<sup>2</sup>

vlastní zdroje 619 500 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV aktuální

2 868 480 Kč

velikost bytu 58 m<sup>2</sup>

vlastní zdroje 573 696 Kč

rozdíl v ploše bytu -4,60 m<sup>2</sup>

# H.Králové rodina s dítětem + 3.000,-Kč splátka

## MAXIMÁLNÍ VÝŠE VAŠEHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Průměrná cena za m2 - nový byt v krajském městě	49 770
Průměrný čistý příjem v kraji	42 496 Kč
Kraj	Královéhradecký
Splátky ostatních úvěrů, půjček, závazků - měsíčně	3 000 Kč
Počet žadatelů	2
Počet vyživovaných dětí	1
Věk nejstaršího žadatele	40
Délka úrokového období (fixace)	5
Pojištění schopnosti splácet	ano

Výše úrokové sazby

2,89%

**PŘED REGULACÍ**

**AKTUÁLNÍ**

Max. splatnost v letech

27

30

Max. výše hypotéky

**4 320 000 Kč**

**3 878 000 Kč**

-442 000 Kč

Max. výše splátky

20 373 Kč

16 123 Kč

-4 250 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV  
před regulací

**5 400 000 Kč**

velikost bytu **108 m2**

vlastní zdroje **1 080 000 Kč**

Hodnota nemovitosti při 80% LTV  
aktuální

**4 847 500 Kč**

velikost bytu **97 m2**

vlastní zdroje **969 500 Kč**

**rozdíl v ploše bytu -11,10 m2**

# Pardubice – samožadatel



## MAXIMÁLNÍ VÝŠE VAŠEHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Průměrná cena za m2 - nový byt v krajském městě	45 362
Průměrný čistý příjem v kraji	20 548 Kč
Kraj	Pardubický
Splátky ostatních úvěrů, půjček, závazků - měsíčně	- Kč
Počet žadatelů	1
Počet vyživovaných dětí	0
Věk nejstaršího žadatele	40
Délka úrokového období (fixace)	5
Pojištění schopnosti splácet	ano

Výše úrokové sazby

2,89%

PŘED REGULACÍ

AKTUÁLNÍ

Max. splatnost v letech

27

30

Max. výše hypotéky

2 396 000 Kč

2 219 184 Kč

-176 816 Kč

Max. výše splátky

11 301 Kč

9 247 Kč

-2 055 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV před regulací

2 995 000 Kč

velikost bytu 66 m2

vlastní zdroje 599 000 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV aktuální

2 773 980 Kč

velikost bytu 61 m2

vlastní zdroje 554 796 Kč

rozdíl v ploše bytu -4,87 m2

# Pardubice rodina s dítětem + 3.000,-Kč splátka



## MAXIMÁLNÍ VÝŠE VAŠEHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Průměrná cena za m2 - nový byt v krajském městě	45 362
Průměrný čistý příjem v kraji	41 096 Kč
Kraj	Pardubický
Splátky ostatních úvěrů, půjček, závazků - měsíčně	3 000 Kč
Počet žadatelů	2
Počet vyživovaných dětí	1
Věk nejstaršího žadatele	40
Délka úrokového období (fixace)	5
Pojištění schopnosti splácet	ano

Výše úrokové sazby

2,89%

PŘED REGULACÍ

AKTUÁLNÍ

Max. splatnost v letech

27

30

Max. výše hypotéky

4 157 000 Kč

3 727 000 Kč

-430 000 Kč

Max. výše splátky

19 603 Kč

15 493 Kč

-4 110 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV  
před regulací

5 196 250 Kč

velikost bytu 115 m<sup>2</sup>

vlastní zdroje 1 039 250 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV  
aktuální

4 658 750 Kč

velikost bytu 103 m<sup>2</sup>

vlastní zdroje 931 750 Kč

rozdíl v ploše bytu -11,85 m<sup>2</sup>

# Praha – samožadatel



## MAXIMÁLNÍ VÝŠE VAŠEHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Průměrná cena za m2 - nový byt v krajském městě	97 539
Průměrný čistý příjem v kraji	27 921 Kč
Kraj	Praha
Splátky ostatních úvěrů, půjček, závazků - měsíčně	- Kč
Počet žadatelů	1
Počet vyživovaných dětí	0
Věk nejstaršího žadatele	40
Délka úrokového období (fixace)	5
Pojištění schopnosti splácet	ano

Výše úrokové sazby

2,89%

PŘED REGULACÍ

AKTUÁLNÍ

Max. splatnost v letech

27

30

Max. výše hypotéky

3 256 000 Kč

3 015 468 Kč

-240 532 Kč

Max. výše splátky

15 357 Kč

12 564 Kč

-2 792 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV před regulací

4 070 000 Kč

velikost bytu 42 m2

vlastní zdroje 814 000 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV aktuální

3 769 335 Kč

velikost bytu 39 m2

vlastní zdroje 753 867 Kč

rozdíl v ploše bytu -3,08 m2

# Praha rodina s dítětem + 3.000,- Kč splátka



## MAXIMÁLNÍ VÝŠE VAŠEHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Průměrná cena za m2 - nový byt v krajském městě	97 539
Průměrný čistý příjem v kraji	55 842 Kč
Kraj	Praha
Splátky ostatních úvěrů, půjček, závazků - měsíčně	3 000 Kč
Počet žadatelů	2
Počet vyživovaných dětí	1
Věk nejstaršího žadatele	40
Délka úrokového období (fixace)	5
Pojištění schopnosti splácet	ano

Výše úrokové sazby 2,89%

### PŘED REGULACÍ

### AKTUÁLNÍ

Max. splatnost v letech 27 30

Max. výše hypotéky 5 877 000 Kč 5 323 000 Kč

-554 000 Kč

Max. výše splátky 27 713 Kč 22 129 Kč

-5 584 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV před regulací

7 346 250 Kč

velikost bytu 75 m2

vlastní zdroje 1 469 250 Kč

Hodnota nemovitosti při 80% LTV aktuální

6 653 750 Kč

velikost bytu 68 m2

vlastní zdroje 1 330 750 Kč

rozdíl v ploše bytu -7,10 m2

**Děkuji za pozornost**