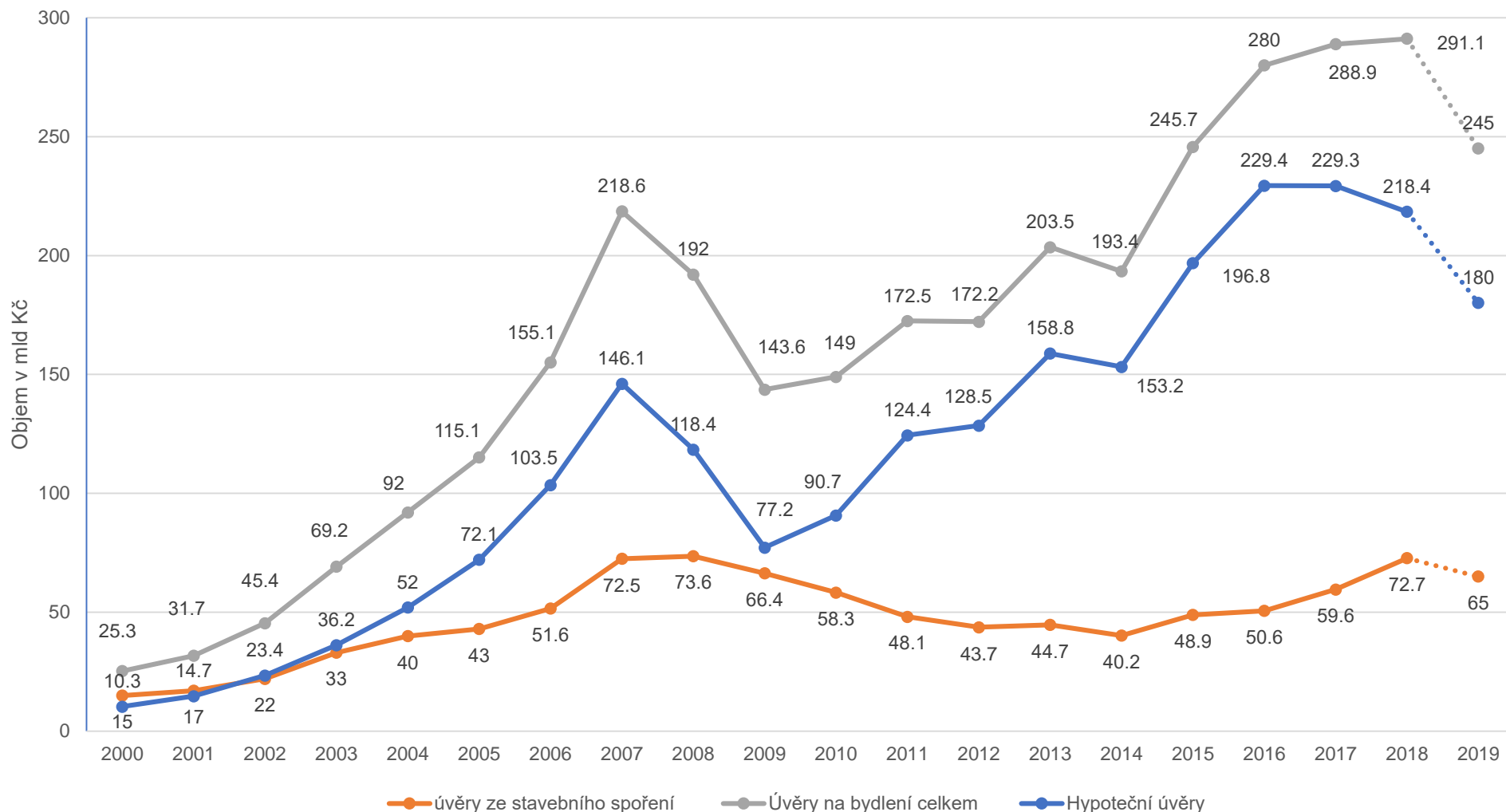


# Hypoteční trh 2018 – výhled 2019

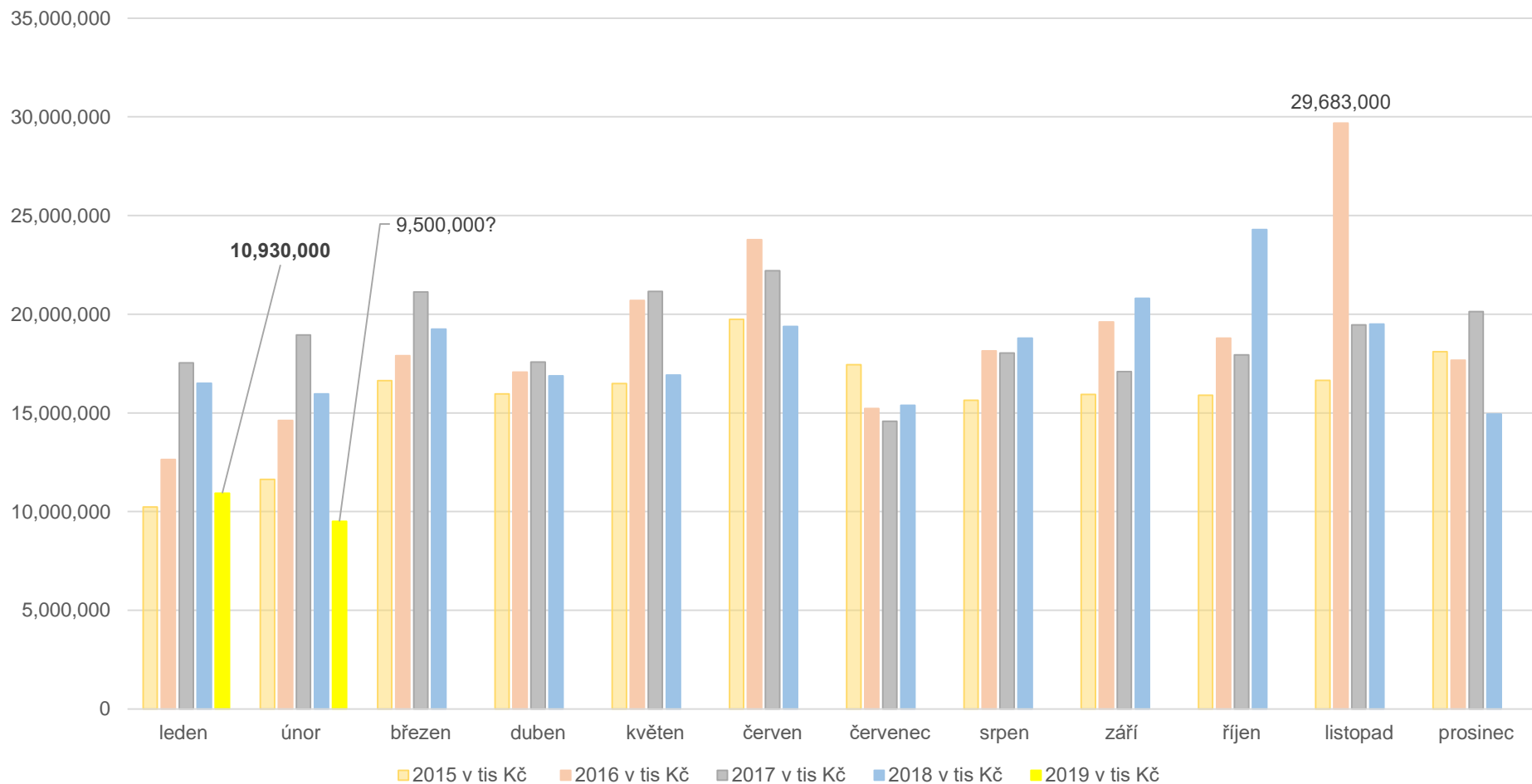
Vytvořil: Radek Vachulka

# Úvěry na bydlení - objem



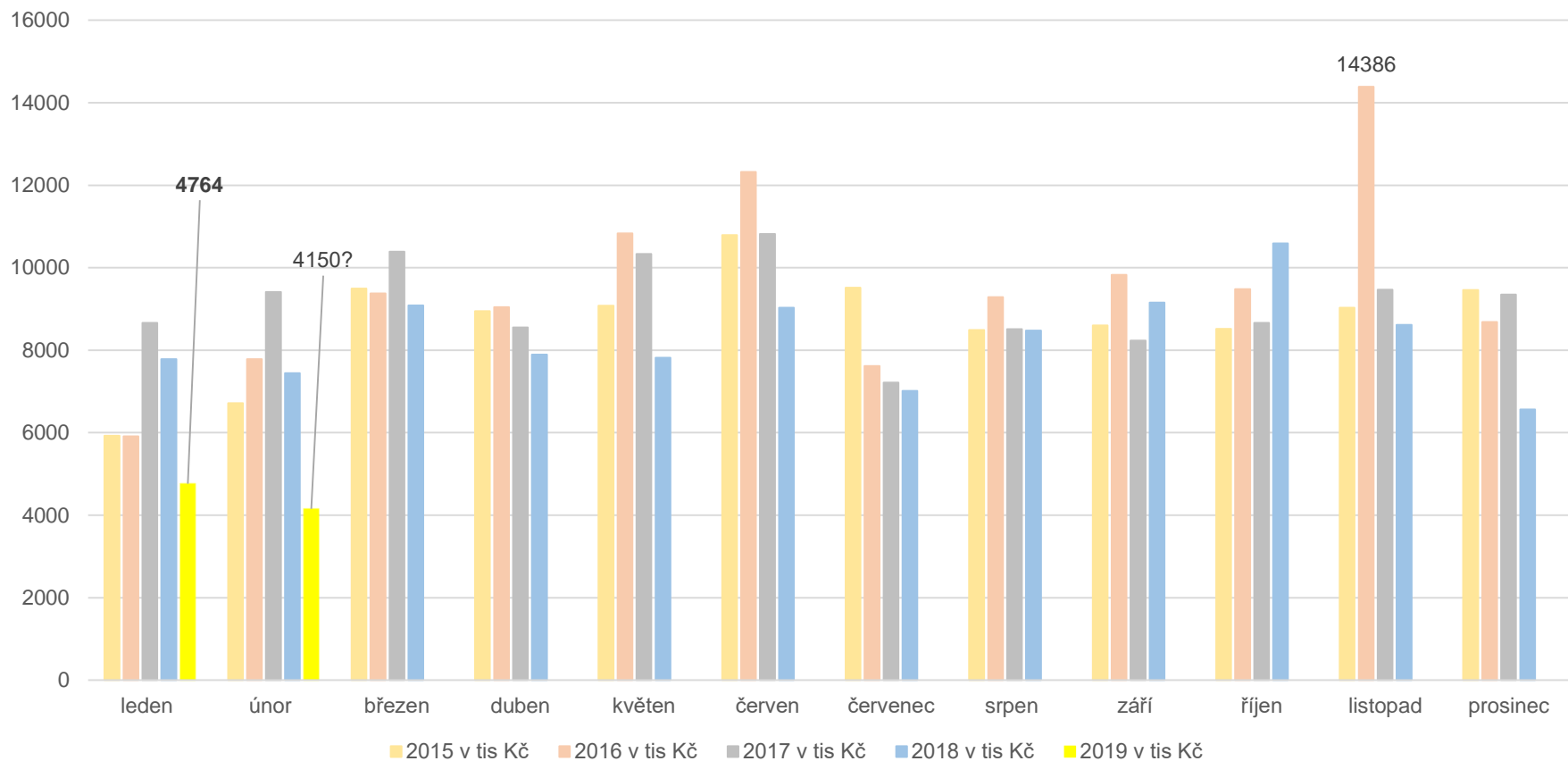
Zdroj: MMR, Hypoindex

# Měsíční srovnání objemu hypoteční produkce



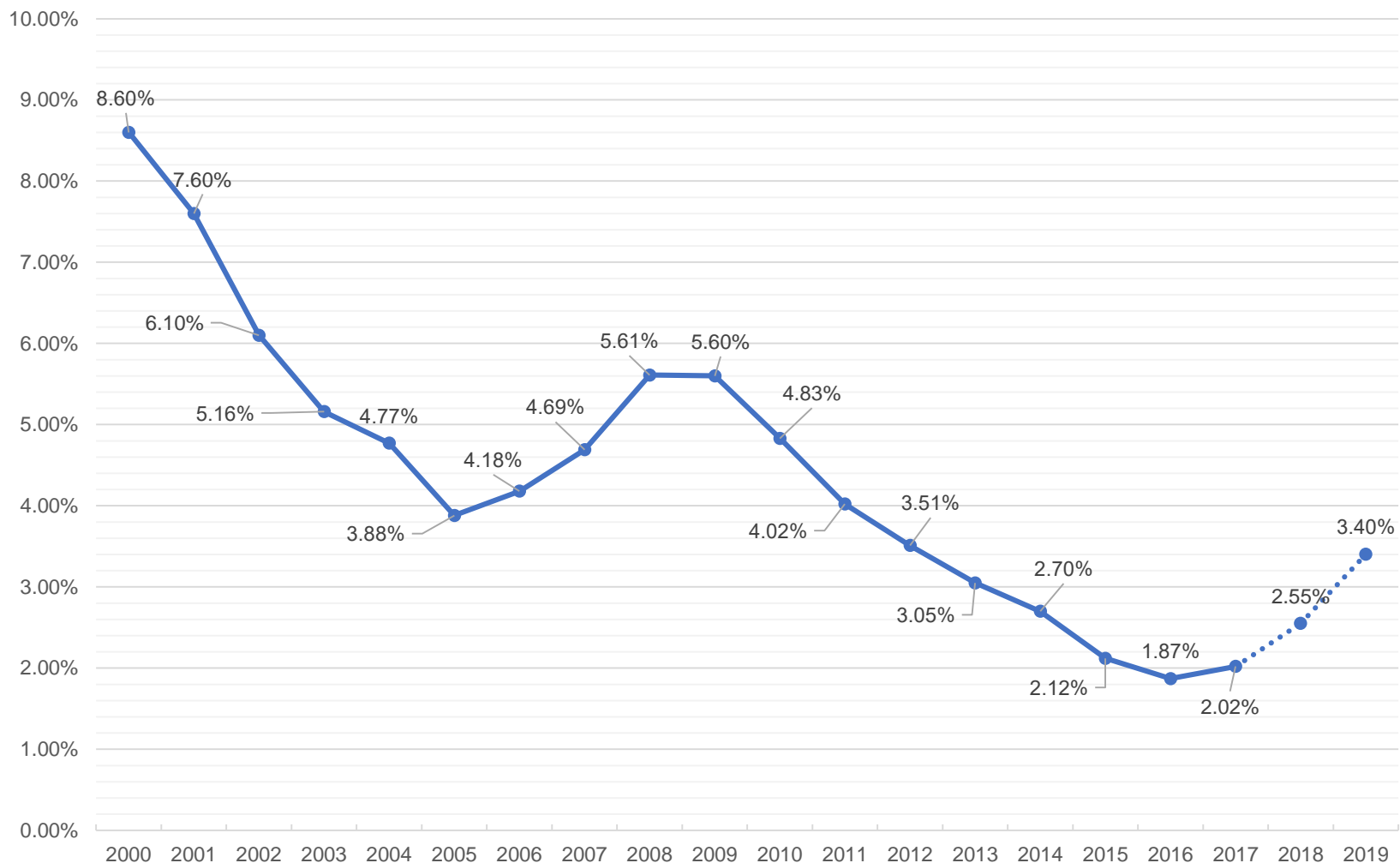
Zdroj: MMR, Hypoindex

# Měsíční srovnání počtu hypotečních úvěrů



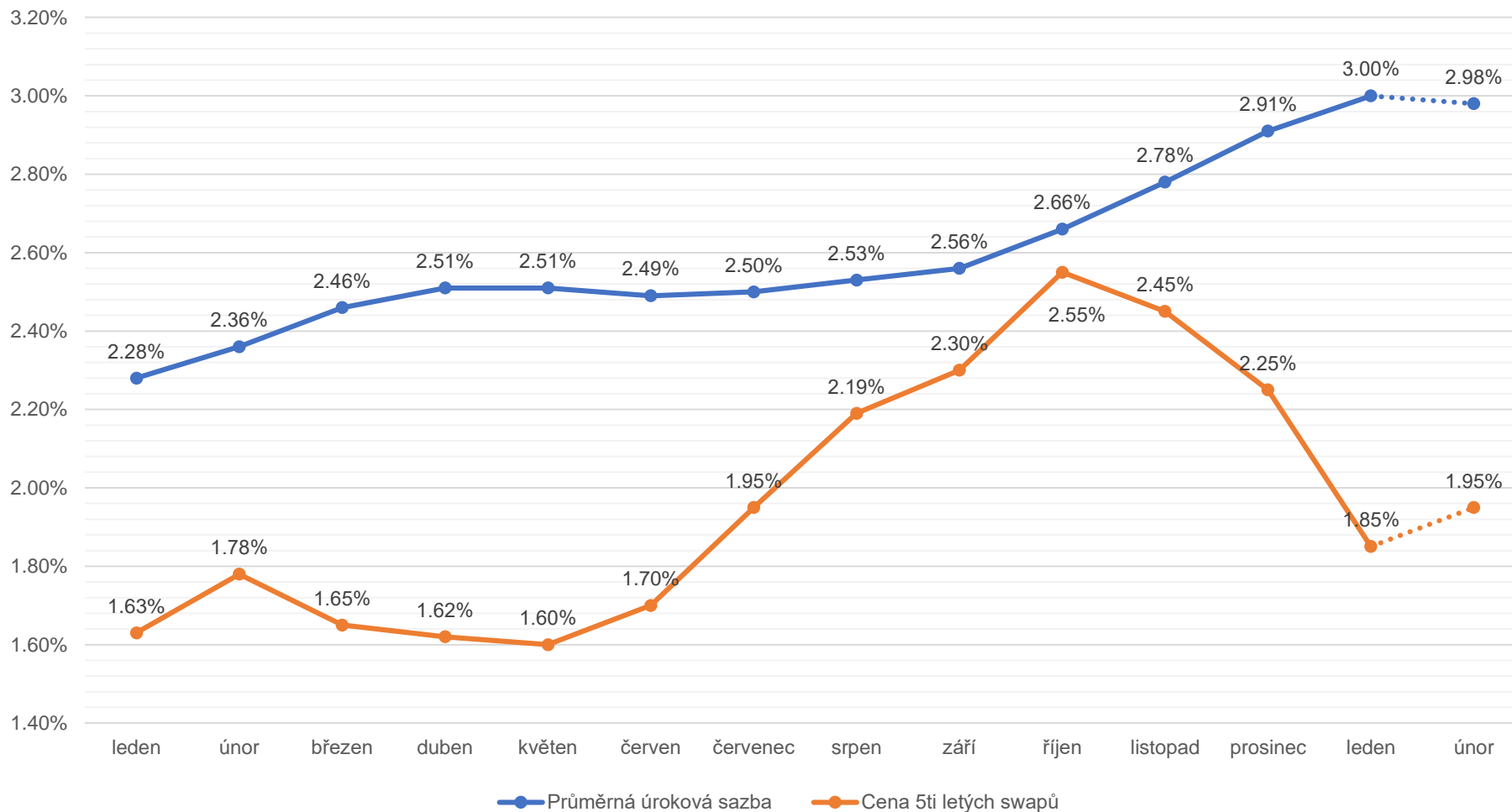
Zdroj: MMR, Hypoindex

# Vývoj úrokových sazeb HU – roční průměr



Zdroj: MMR , Hypoindex

# Úrokové sazby x cena zdrojů - 2018



Zdroj: MMR , Hypoindex, Patria

# Výše hypotečního úvěru – roční průměry



Zdroj: MMR , Hypoindex

# Průměrná výše hypotečního úvěru – 2018



Zdroj: MMR , Hypoindex



## 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**

**Samožadatel - bez dalšího úvěrového zatížení,  
bezdětný**

Průměrný čistý měsíční příjem IV Q 2018

**30 000 Kč**

Průměrná cena m2 - nový byt IV Q 2018

106 000 Kč

### 80% LTV

Uvažovaná splatnost hypotéky 30 let  
Průměrná úroková sazba 3%

min výše vlastních zdrojů **796 250 Kč**  
max hypotéka 3 185 000 Kč  
max kupní cena nemovitosti 3 981 250 Kč  
velikost bytu v m2 **37,6**

#### Každých 1.000 Kč měsíční splátky na jiných úvěrech

snižuje výši max hypotéky cca o 240 000 Kč  
snižuje výši max kupní ceny cca o 300 000 Kč  
snižuje velikost bytu cca o **2,8 m2**

### 90% LTV

Uvažovaná splatnost hypotéky 30 let  
Průměrná úroková sazba 4%

min výše vlastních zdrojů **312 000 Kč**  
max hypotéka 2 808 000 Kč  
max kupní cena nemovitosti 3 120 000 Kč  
velikost bytu v m2 **29,4**

#### Každých 1.000 Kč měsíční splátky na jiných úvěrech

snižuje výši max hypotéky o 210 000 Kč  
snižuje výši max kupní ceny o 230 000 Kč  
snižuje velikost bytu o **2,2 m2**

Rodina - 2 žadatelé - bez dalšího úvěrového zatížení, 2 děti

Průměrný čistý měsíční příjem IV Q 2018

**2 x 30.000 Kč**

Průměrná cena m2 - nový byt IV Q 2018

106 000 Kč

### 80% LTV

Uvažovaná splatnost hypotéky 30 let  
Průměrná úroková sazba 3%

min výše vlastních zdrojů **1 592 500 Kč**  
max hypotéka 6 370 000 Kč  
max kupní cena nemovitosti 7 962 500 Kč  
velikost bytu v m2 **75,1**

#### Každých 1.000 Kč měsíční splátky na jiných úvěrech

snižuje výši max hypotéky cca o 240 000 Kč  
snižuje výši max kupní ceny cca o 300 000 Kč  
snižuje velikost bytu cca o **2,8 m2**

### 90% LTV

Uvažovaná splatnost hypotéky 30 let  
Průměrná úroková sazba 4%

min výše vlastních zdrojů **624 111 Kč**  
max hypotéka 5 617 000 Kč  
max kupní cena nemovitosti 6 241 111 Kč  
velikost bytu v m2 **58,9**

#### Každých 1.000 Kč měsíční splátky na jiných úvěrech

snižuje výši max hypotéky o 210 000 Kč  
snižuje výši max kupní ceny o 230 000 Kč  
snižuje velikost bytu o **2,2 m2**

# Výhled 2019 trh s bydlením

- velikost trhu s bydlením cca 180 mld hypotéky, úvěry ze SS cca 65 mld
- pozvolný růst úrokových sazeb - průměrná sazba u zajištěných úvěrů za 2019 3,4%
- nepředpokládáme žádné další vlny regulací ze strany ČNB
- snižování podílu TOP 3 (ČS, ČSOB, KB), pokračování konkurenčního boje
- zastavení růstu cen nemovitostí mimo Prahu



**Děkuji za pozornost**