



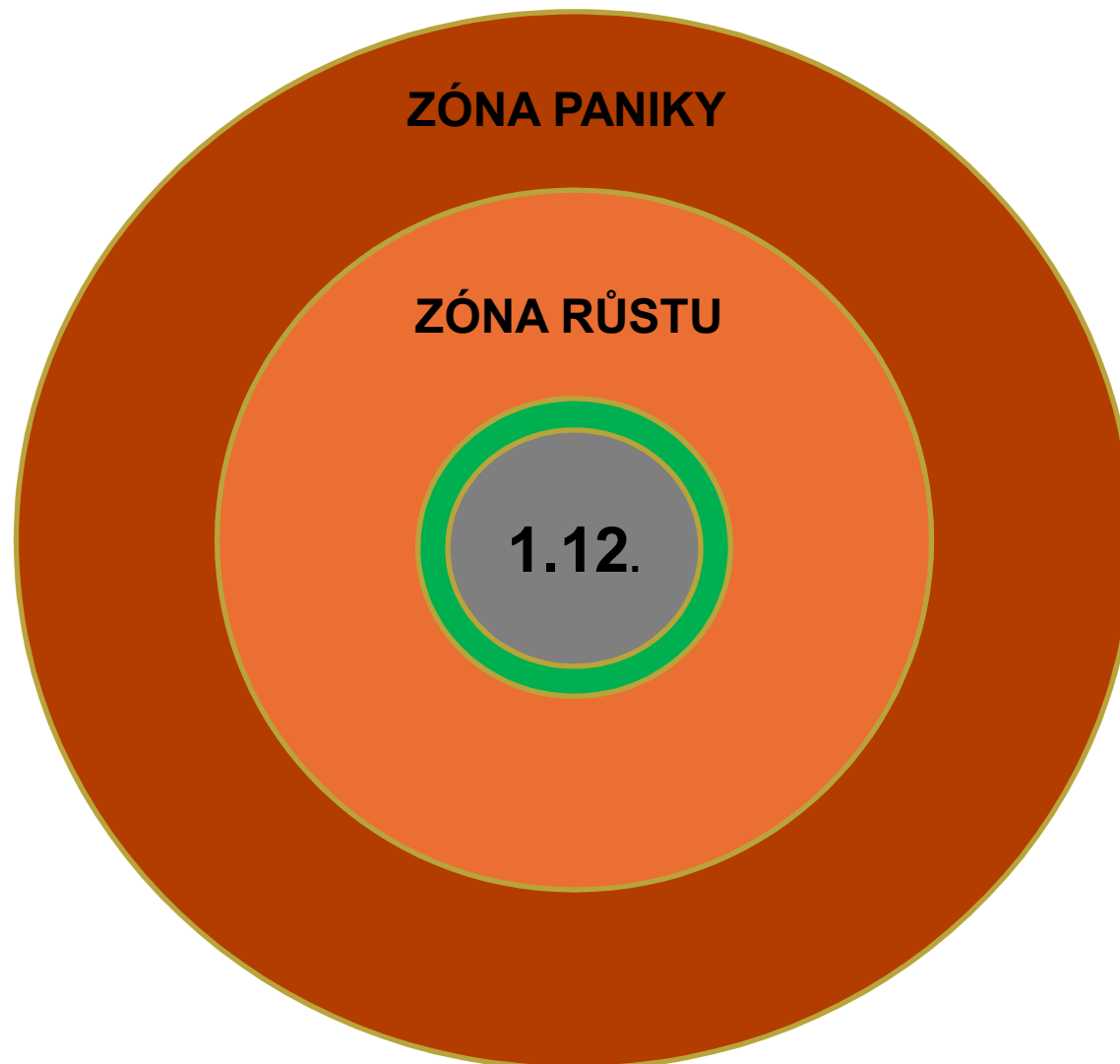
20. října 2016

# Regulace financování bydlení

**GOLEMFINANCE**

Služby hypotečního makléře

# Blíží se regulace úvěrů!



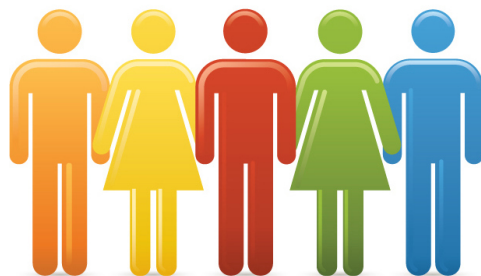
**GOLEMFINANCE**

Služby hypotečního makléře

# Co je před námi

**Krátkodobý pohled =  
intervence (ČNB, stát)**

- 1.10. ČNB
- 1.11. Daň z nabytí
- 1.12. ZSÚ



**Dlouhodobý pohled =  
tržní vývoj**

- Úrokové sazby
- Ceny nemovitostí
- Ekonomika domácností



**Dochází k omezením: Odbornost a kvalita bude klíčová!**

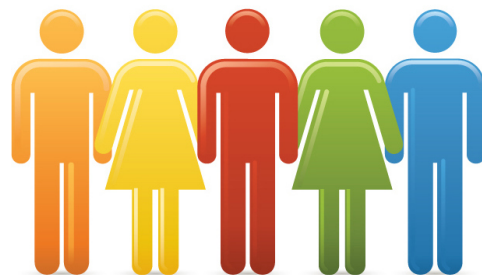
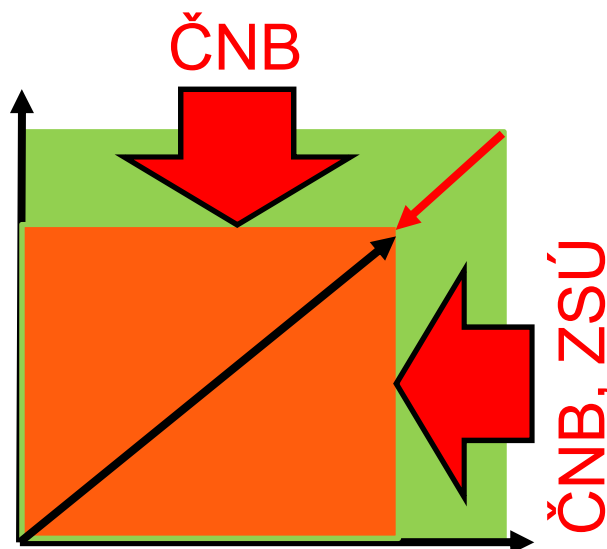
**GOLEMFINANCE**

Služby hypotečního makléře

# Dostupnost financování

## LTV

- Striktní zákaz HÚ 90+ od 1.4.2017, od 1.10. je to 95+
- Zdražení úrokových sazeb od 85+ a následně 80+
- U BTL LTV 60 % max.
- Limity ČNB jsou zásadní problém



## Bonita

- Zpřísněné posuzování příjmů (diety, budoucí pronájmy, atd.)
- Omezení zjednodušeného refinancování
- HUBP zvoní hrana

**09/2016: Dosáhli jsme vrcholu dostupnosti financování!**

**GOLEMFINANCE**

Služby hypotečního makléře

# Zákon o spotřebitelském úvěrů a klient

## Předčasné splacení úvěru

**Spotřebitelské úvěry** jiné než na bydlení, stejně jako dosud:

Kdykoli za 1% z předčasné splátky úvěru, 0,5% pokud je splátka méně než rok od sjednané splatnosti.

**Spotřebitelské úvěry na bydlení** (vč. AHU, PHU a úvěrů od stav.spořitelén) **za poplatek:**

**“účelně vynaložené náklady věřitele, které mu vzniknou s předčasným splacením“.**

Maximálně však úroky do konce fixace”. Každá banka bude tento poplatek počítat jinak

## **Předčasné splacení zdarma:**

- z pojistného plnění určeného k zajištění úvěru (**shodné i pro SÚ**);
- u úvěrů s variabilní sazbou (**shodné i pro SÚ**);
- při refixaci (dosud toto právo výslovně ze zákona a často ani ze sml. dokumentace nevyplývalo);
- v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity dlužníka nebo manžela/manželky klienta s výrazným dopadem na schopnost splácet;
- 25% celkové částky úvěru každý rok, a to vždy 1 měsíc **před výročním uzavřením úvěrové smlouvy**. Banky nejsou jednotné v názoru, zda se 25% bude počítat ze sjednané či vyčerpané výše úvěru.

# Zákon o spotřebitelském úvěrů a klient

## Prodej nemovitosti

**Prodej financované nebo zastavené nemovitosti** - splatit zcela nejdříve **po 2 letech** od uzavření úvěrové smlouvy za poplatek **1% z předčasně splácené výše úvěru**, max. 50 tis. Kč.

## **JSME V PŘECHODNÉM OBDOBÍ**

Pravidla pro stávající smlouvy o úvěru uzavřené **do 30.11.2016**

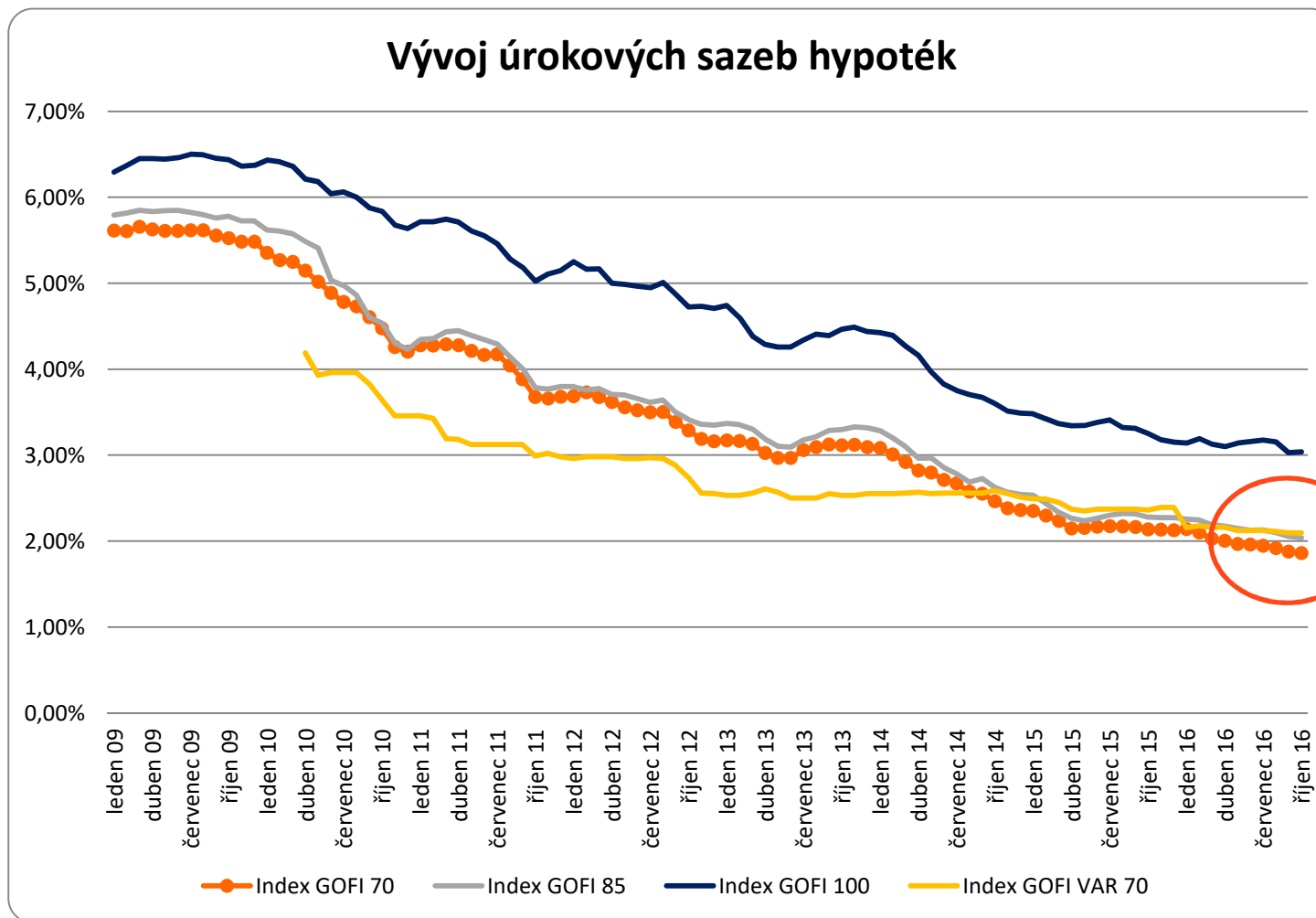
Úvěry s **variabilní sazbou** se řídí novými pravidly hned **od 1.12.2016**.

Úvěry s **fixní sazbou** se řídí stávajícími pravidly, a to až do první refixace, která proběhne po 1.12.2016. **Od nového úrokového období** se předčasné splacení řídí novými pravidly.

## Možnost odstoupit/rozmyslet

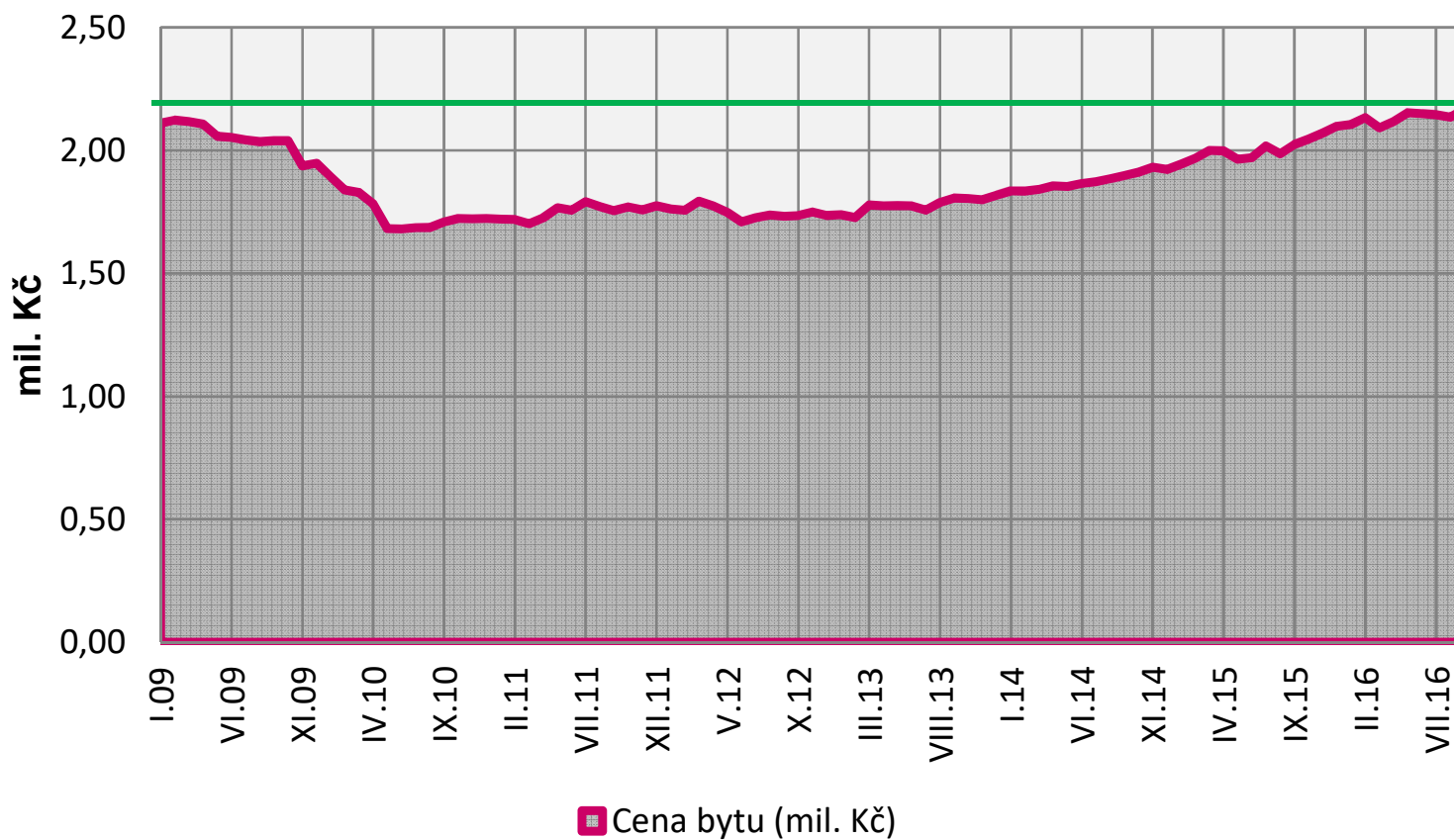
- Pro **spotřebitelské úvěry**, vč. vázaných SU, podpis a následně **možnost bezplatně do 14 dnů odstoupit**.
- U **úvěrů na bydlení** - **závazný návrh smlouvy nejméně 14 dnů předem**, může rozmyslet a nepodepsat

# Index GOLEM FINANCE



# Dostupnost bydlení

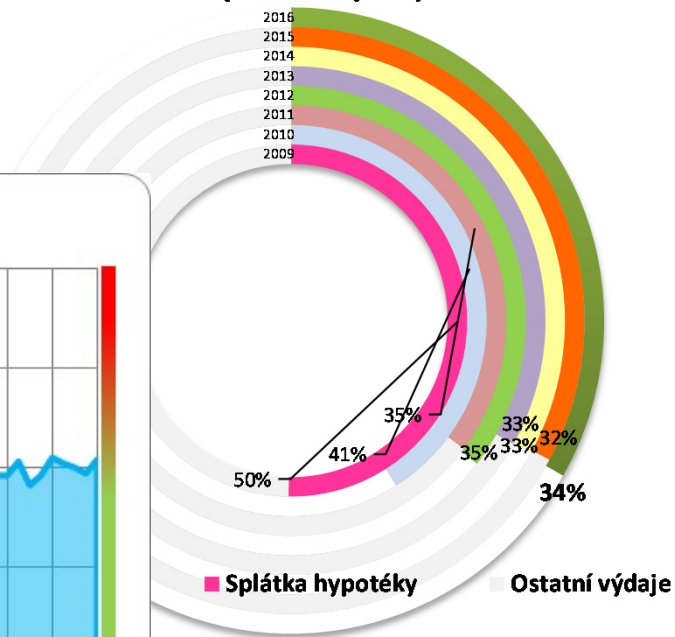
## Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů



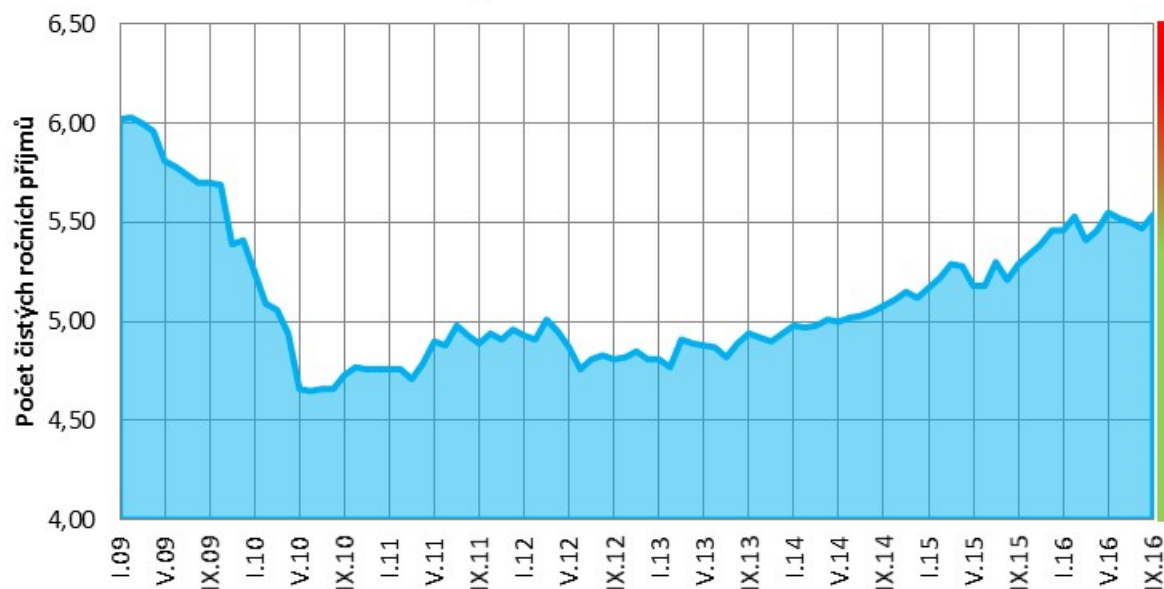


# Situace domácností

Míra zatížení rozpočtů domácností hypoteční splátkou (IDB)

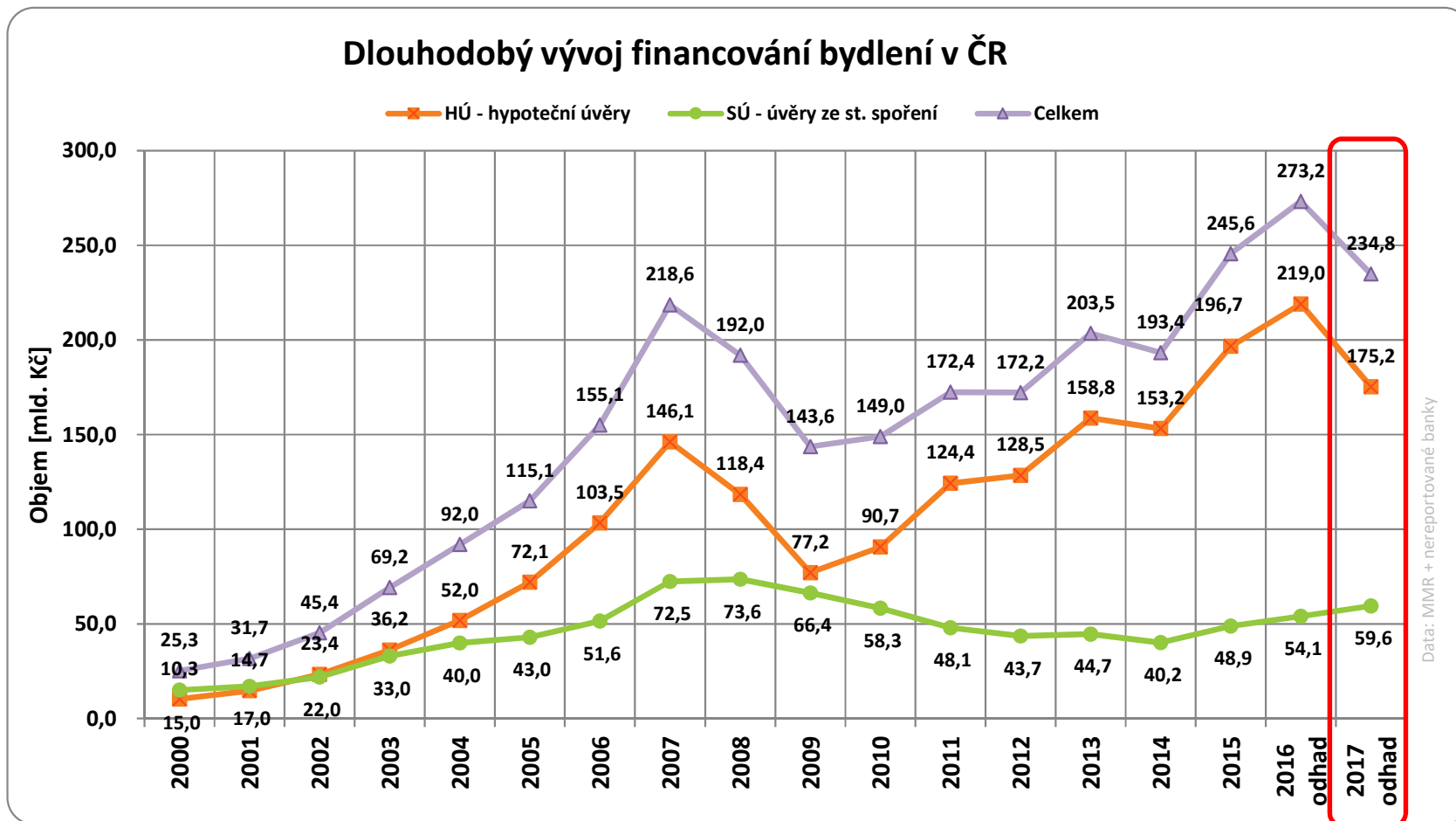


Index návratnosti bydlení v ČR



Index návratnosti bydlení vyjadřuje kolik průměrných ročních příjmů potřebuje česká domácnost na pořízení průměrného bytu

# Vývoj obchodů v roce 2017 – odhad dopadů



**Zlom produkce HÚ, i když poptávka bude výrazná!**

**GOLEMFINANCE**

Služby hypotečního makléře

# Děkuji za Vaši pozornost!

Libor Ostatek, GOLEM FINANCE

## Naše unikátní projekty:

1. Služba HM: <http://www.golemfinance.cz/cz/reference>
2. Expertní komentáře: <http://www.golemfinance.cz/cz/napsali-o-nas>
3. GOFI indexy: <http://www.golemfinance.cz/cz/vyvoj-urokovych-sazeb>
4. Dostupnost bydlení: <http://www.golemfinance.cz/cz/dostupnost-bydleni>
5. HYPOEXPERT: <https://ehypoexpert.cz/>

**GOLEMFINANCE**

Služby hypotečního makléře