

## Hypotéky zpřísnily, aby se lidé nepředlužili

# Hypotéky zpřísnily, aby se lidé nepředlužili

**Od října loňského roku je šance na získání hypotéky o dost nižší. Zpřísnily se totiž požadavky na vlastní zdroje a příjmy.**

**Eva Moniová**  
redaktorka MF Dnes

**K**do chce hypotéku, musí mít dnes připraveno ideálně 24 procent z kupní ceny a více. Zároveň musí být schopen splnit náročnější požadavky na posouzení bonity a schopnosti splácet. Na základě doporučení ČNB banky zohledňují ukazatele zadluženosti DTI a DSTI. Podle DTI (Debt to income) by součet všech úvěrů domácnosti neměl překročit devítinásobek ročního příjmu dané domácnosti. DSTI (Debt service to income) zase říká, že součet všech měsí-

a jsou kladeny vyšší nároky na prokázání schopnosti splácet," uvádí Weiss.

### **Úvěry od stavebních spořitelen**

Pro úvěry od stavebních spořitelen zajištěné nemovitostí platí stejná pravidla jako pro hypotéky. Situace se ale zkomplikovala u nezajištěných úvěrů, které se často používaly na dofinancování kupní ceny, tedy nahrazovaly vlastní zdroje. Kombinace hypotéky a úvěru od stavební spořitelny byla sice z pohledu měsíční zátěže a ceny pro klienty méně výhodná než dnes už historická stoprocentní hypotéka, ale umožňovala financování 100% hodnoty, což bylo zejména pro mladé domácnosti klíčové.

„Banky však na základě doporučení ČNB už v průběhu minulého roku přestaly tuto kombinaci souběhu financování umožňovat nebo tiše tolerovat. Aktuálně je možné získat 100 % financování pouze díky dodatečné zástavě, tedy zaručení hypotéky další nemovitostí. Často vlastněnou rodi-

ních splátek by se měl dostat pod 45 procent měsíčního příjmu domácnosti.

„Pokud má domácnost čistý příjem 40 000 Kč měsíčně, maximální výše všech úvěrů činí 4 320 000 Kč a zároveň by se všechny měsíční splátky měly vměstnat do 18 000 Kč,“ vysvětluje Vladimír Weiss, finanční poradce společnosti Partners.

### **Kdo na hypotéku dosáhne?**

Změny nejvíce pocítí samožadatelé s relativně nízkým příjmem. Zároveň komplikace mohou nastat u jedinců, kteří už nějaké úvěry mají. Naopak změny prakticky nepocítí klienti, kteří žádají ve dvou, mají průměrné příjmy a mají minimální nebo žádné závazky.

„Ideální hypotékou je taková, která se vejde do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti. Žadatel v případě koupě musí mít 20 % z vlastních zdrojů + další 4 % na daň z nabytí nemovitých věcí rovněž z vlastních zdrojů. Je možné načerpat i 90% hypotéku, ta je ale dražší

či,“ konstatuje Ondřej Hák z Equa bank.

Zpřísnění poskytování hypoték má dopad i na poptávku o nemovitosti. „U dražších nemovitostí se stává, že klienti nemají dostatečně vysoké příjmy, aby se do nových ukazatelů vešli. Okruh zájemců se tak zmenšuje, což se projevuje menším počtem lidí na prohlídkách,“ konstatuje Petr Andrejší z kanceláře RE/MAX G8 Reality. Větší zájem je podle něj nyní o menší byty 2+kk. Poklesl i zájem o hypotéky, což je ale dané i tím, že se lidé „předzásobili“ výhodnějšími úvěry. Nejen co do nutnosti výše vlastního kapitálu, ale také nižší úrokové sazby.

A co bude dál? „Je možné, že se změni struktura kupujících - vzroste podíl kupujících investorů, a bude narůstat podíl nájemního bydlení. Ten nyní činí přibližně 20 % a je tak ve srovnání například s Německem, kde dosahuje téměř 50 %, výrazně nižší,“ míní Pavel Krumpár z developerské firmy JRD.