



Co letos přinese hypoteční trh



V letošním roce hypoteční trh, kromě standardních polemik o výši úrokové sazby nebo o tom jak drahé či levné jsou zrovna nemovitosti, bude asi řešit dvě zásadní otázky. Tou první je to, zda Česká národní banka upraví své dříve zavedené ukazatele DTI a DSTI a druhá a z mého pohledu i důležitější otázka je zda a hlavně v jaké podobě projde legislativním procesem návrh novelizace zákona o spotřebitelských úvěrech. Zkusme se na oba body podívat trochu podrobněji.

DTI a DSTI

Od 1. 10. 2018 platí regulace bank v oblasti posuzování příjmů žadatelů o půjčky a to formou dvou ukazatelů – DTI (Debt To Income) a DSTI (Debt Service To Income).

- DTI – poměr celkového zadlužení proti celkovému ročnímu čistému příjmu
- DSTI – poměr mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů (kontokorent, kreditní karta apod.) včetně aktuálně žádaného úvěru proti celkovému čistému měsíčnímu příjmu

Banky tak musí hlídat, aby výše všech dluhů žadatele nepřekročil devítinásobek jeho ročního čistého příjmu (DTI) a současně žadatel na splátku všech dluhů vynakládá maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu (DSTI). Po dlouhých pěti letech mediálním prostorem zaznívají hlasy, že ČNB je připravena omezit tento typ regulace a upravit svoje omezení. A to zejména s ohledem na vysoké úrokové

sazby a hlavně s ohledem na pokles tržních cen nemovitostí. Hypotéky by se tak opět mohly stát dosažitelnějším zbožím, než tomu bylo doposud.

Za kolik bude předčasné splacení?

Ministerstvo financí připravuje novelu zákona o spotřebitelských úvěrech, která má zejména upřesnit nejasný výklad zákona o tom co banka může po klientovi požadovat při předčasném splacení úvěru. Je pravdou, že formulace toho co banka může po klientovi požadovat při splacení hypotéky mimo fixační období, která zní „pouze účelně vynaložené náklady“, je opravdu velmi nejasná a lze ji vykládat různými způsoby. Což ještě do nedávna také banky činily a tak nebyl nic neobvyklého, když v jedné bance zaplatil klient při splacení úvěru v řádu několik stokorun a ve druhé bance za stejnou doplácenou jistinu banka požadovala několik desítek tisíc korun. Je pravdou, že v posledních několika měsících se ČNB, prostřednictvím udělovaných pokut, podařilo banky sjednotit. A banky tak účtovaly pouze ony administrativní poplatky většinou do 1 000 Kč. Tato situace byla zejména pro banky dlouhodobě neúnosná a jedinou rozumnou alternativou byla právě novela zákona.

Co se vlastně změní? Odpadnout by mělo zmizet ono výše zmíněné vágní označení toho, co banky mohou účtovat a nahradit ho přesnou definicí. Podle návrhu úřadu se úroková část odměny pro banku vypočte jako rozdíl mezi úrokem, který má dlužník sjednaný do konce fixace, a takzvaným referenčním úrokem, který má odrážet průměr aktuálních sazeb na trhu. Stanovovat jej bude každý měsíc Česká národní banka (ČNB). Dlužník se však nemusí bát toho, že zaplatí přemrštěné částky neboť podle návrhu zákona má být tato částka zastropována. Klient tak nezaplatí více než dvě procenta z půjčené částky. Navíc v zákoně přibudou i nové situace, ve kterých má klient možnost doplatit svůj úvěr bez jakýchkoli sankcí. Jakými jsou prodej nemovitosti, na kterou jste si hypotéku vzali nebo vypořádání společného jmění manželů.

Jak je vidět tak hypoteční trh čeká spousta zajímavých věcí. Pro většinu potencionálních klientů je tím asi nejzásadnějším to, kdy začnou sazby hypoték opět klesat nebo kdy se ocitnou na úrovni, která byla standardem třeba na počátku roku 2021, ale o tom snad někdy příště.

Ing. Jiří Sýkora
produktový specialista – úvěry

