

Na vlastní byt v pražské novostavbě nedosáhne až 24 % žadatelů o hypotéku Příčinou je přísnější regulace hypoték ze strany ČNB i rostoucí ceny nemovitostí

Praha, 26. června 2018

Pražské novostavby budou od začátku října méně dostupné. Důvodem jsou nejen rostoucí ceny nemovitostí, ale především striktnější doporučení pro poskytování hypoték ze strany ČNB. Zájemci o vlastní bydlení se tak buď prokážou vysokým příjmem nebo využijí nájemního bydlení. Trh nemovitostí však nová regulace příliš neovlivní. Bytů je dlouhodobě nedostatek a stále výnosnější trh s nájemním bydlením láká investory.

Na byt v pražské novostavbě si žadatel v průměru bere úvěr 3,6 milionů korun. Pokud o hypotéku požádá po 30. září 2018, bude banka dokládat minimální čistý příjem 33 500 korun měsíčně, aby zvládl měsíční splátku 14 243 korun. Splní tak nové regulační doporučení ČNB, aby výše splátky nepřekročila 45 % čistého příjmu. Podle analýzy společnosti HYPOASISTENT tato podmínka diskvalifikuje 24 % současných žadatelů.

„Už nyní, kdy naprostá většina nabízených bytů středního segmentu přesahuje hranici 80 000 korun za metr čtvereční je vlastní bydlení v novostavbě pro významnou část střední třídy nedostupné. Tento trend bude nadále posilovat. Lidé s nižšími příjmy volí menší byty do velikosti 2+kk. A právě tyto jsou na trhu nejvíce nedostatkovým zbožím. To dále tlačí vzhůru jejich cenu,“ říká Karel Bor, generální ředitel realitní skupiny LEXXUS Group.

V celorepublikovém srovnání je Praha nejohroženějším regionem. Vyšší průměrné mzdy neodpovídají nejvyšší ceně nemovitostí v zemi. Žadatelům o hypotéku nezbude než hledat levnější bydlení, žít v nájmu nebo sehnat spoluručitele. *„Minimální požadovaný příjem je počítán dohromady za všechny žadatele. Pokud požádá společně pár, případně zapojí i rodiče, bude podmínka snadněji splnitelná. Odhaduji, že touto cestou se vydá nemalá část zájemců o vlastní bydlení. Žadatel však automaticky přebírá povinnost splácet, doporučuji proto za všech okolností jednat uváženě,“* říká Pavel Bultas, ředitel společnosti HYPOASISTENT.

Menší, starší nebo daleko od centra

Žadatelům, kteří sítím nových regulací neprojdou a budou trvat na vlastním bydlení zbývá možnost menšího či staršího bytu mimo vyhledávané lokality či za hranicemi metropole. *„Část zájemců obrátí pozornost k levnějším nemovitostem před rekonstrukcí nebo v méně atraktivních lokalitách. Výraznou úsporu přináší i koupě bytu v brzké fázi projektu. Developeři obvykle první klienty lákají nižšími cenami,“* doporučuje Karel Bor. Kdo nebude chtít slevit z kvality nebo lokality, může využít rostoucí nabídky nájemního bydlení.

Regulace ceny příliš nezmění

I přes nesporné omezení poptávky pražské ceny zůstanou stabilní. *„Pokles cen na podzim neočekávám. Spíš může dojít k dalšímu zpomalení růstu cen ve středním segmentu. Kvalitní projekty si cenu přinejmenším udrží. Bytů je stále nedostatek a poptávka po investičních bytech stále roste. Na luxusní a prémiový segment zpřísnění hypoték nejspíš vůbec nedopadne. Typický zájemce o vysoký standard má značný*

osobní majetek a vysoké příjmy. Navíc je pro banky váženým klientem, kterému vyjdou vstříc jak jen to pravidla dovolí," dodává Karel Bor.

Detail analýzy dopadů nové regulace ČNB na hypoteční klienty od společnosti HYPOASISTENT:

Analýza vychází z dat za prvních 5 měsíců roku 2018, vzorek 150 zájemců o hypotéku v pražských developerských projektech. Modelový příklad kalkuluje s úrokovou sazbou 2,51 % p. a., žadatel nemá žádné další úvěry. Není uvažována tolerance překročení limitů u 5 % úvěrů.

	Praha	Celá ČR
Průměrná výše hypotéky	3,6 mil Kč (v novostavbě)	2,1 mil Kč (vše)
Průměrná hrubá mzda (měsíčně)	37 288 Kč	30 265 Kč
Průměrná čistá mzda (měsíčně)	27 756 Kč	22 916 Kč
Minimální čistý příjem/měsíční splátka žadatele při splatnosti 30 let	33 500 Kč/14 243 Kč	19 500 Kč/8 308 Kč
Minimální čistý příjem žadatele při splatnosti 25 let	35 929 Kč/ 16 168 Kč	20 960 Kč/ 9 432 Kč
Minimální čistý příjem žadatele při splatnosti 20 let	42 431Kč / 19 094 Kč	24 751 Kč/ 11 138 Kč

LEXXUS Group

LEXXUS nabízí širokou nabídku nových bytů v developerských projektech, rodinných domů a pozemků v Praze a okolí. Již více než dvě desetky let se specializuje na nové byty a je jejich největším prodejcem v Praze. LEXXUS je oblíbenou volbou náročných klientů, požadujících vysokou kvalitu služeb a nabídky.

Do portfolia skupiny LEXXUS Group dále patří značka Lexxus Norton, která se zaměřuje na prodej či pronájem výhradně luxusních, nadstandardních rezidenčních nemovitostí v nejlepších lokalitách Prahy a okolí.

Kontakt

Karel Pluhář

Mediální zástupce, Topic PR

Email: kpluhar@topicpr.cz

Telefon: +420 724 44 29 29

www.lexxus.cz