

Rodiny na hypotéky dosáhnou jen s výjimečným příjmem

[in novinky.cz/clanek/finance-rodiny-na-hypoteky-dosahnou-jen-s-vyjimecnym-prijmem-40423753](https://www.novinky.cz/clanek/finance-rodiny-na-hypoteky-dosahnou-jen-s-vyjimecnym-prijmem-40423753)



V Praze je pro získání hypotéky na takový byt potřeba čistý měsíční příjem hodně přes sto tisíc korun. Ale není to jen problém Prahy.

Jak vyplývá z dat zveřejněných ve středu Českou bankovní asociací (ČBA), u nového pražského bytu 3+kk je potřeba, aby rodina žádající o hypotéku měla celkový minimální měsíční příjem 135 tisíc korun.

| Splátka za třípokojevou novostavbu v Praze se pohybuje kolem 59 500 korun měsíčně

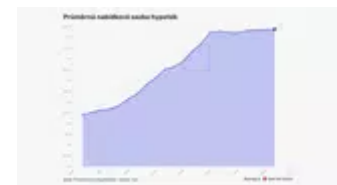
K tomu ovšem musí mít vlastní úspory zhruba tři miliony korun. Průměrná novostavba 3+kk v Praze totiž stojí 13 milionů korun a maximální hypotéka, kterou banky mohou uvolnit vzhledem k přísnějším pravidlům regulace, je deset milionů korun.

Ani nahoru, ani dolů. Stagnace hypotečních sazeb pokračuje i v únoru

Finance

A jelikož je úroková sazba 5,93 procenta, tak splátka hypotéky s maximální možnou splatností 30 let činí 59 500 korun měsíčně.

U nového bytu 2+kk je cena, hypotéka i požadovaný měsíční příjem přiměřeně nižší.



Není divu, že prodeje nemovitostí razantně klesly, byť z vysokých čísel z dřívějších. „O koupi nemovitosti dnes uvažují takřka výhradně jen investoři, kteří se chrání před inflací,“ potvrdil Jiří Vančura z Trinity Bank. Byty zdaleka nezlevňují tak, jak se s nástupem drahých hypoték očekávalo. Týká se to zejména novostaveb. „Developeři nové byty nezlevňují,“ podotkl Vančura.

Týká se to i dalších měst. Relativně levné jsou Karlovy Vary. I zde však k obvyklému příjmu v regionu není nové 3+kk za hubičku. Průměrná cena je pět milionů korun.

Aby rodina mohla dostat hypotéku, musí mít podle bankovní asociace ušetřený milion a dohromady brát minimálně 53 tisíc korun měsíčně čistého.

Přitom loni ve 3. čtvrtletí, za kdy jsou poslední data Českého statistického úřadu, činila celorepubliková průměrná hrubá měsíční mzda 39 858 Kč, medián mezd byl pak 34 993 Kč.

Předčasné splacení hypotéky v době fixace se zřejmě prodraží

Finance

O něco nižší je zátěž u starších bytů, ale i tak musí mít žadatelé příjem vysoko nad průměrem v daném regionu. Tak třeba starší 3+kk v Brně podle společnosti Dataligence v průměru vyjde na 6,3 milionu korun. Aby rodina dostala maximální možnou hypotéku, musí mít měsíčně 67 tisíc korun čistého a uspořeno 1,26 milionu korun.



Nejméně hypoték za dvacet let

Nejlépe z analýzy měst vycházejí splátky v Ústí nad Labem, kde jsou panelákové byty proti jiným regionům levné, což je dané tím, že řada čtvrtí má status sociálně vyloučených lokalit. Je to v porovnání Dataligence jedna z mála lokalit, kde se měsíční splátka hypotéky blíží běžnému nájmu, což motivuje ke koupi s hypotékou.

| Nůžky mezi cenami nemovitostí a příjmy jsou v Česku v mezinárodním kontextu na vrcholu

Starší 3+kk v Ústí nad Labem vychází na zhruba 2,3 milionu korun. Žadatel tak musí brát alespoň 25 tisíc korun čistého, aby měl na měsíční splátky k 11 tisícům korun měsíčně. Kromě toho potřebuje mít našetřeno 460 tisíc korun. Před zhruba 15 lety za to šlo ústecký byt pořídit rovnou celý.

To, že hypotéky jsou teď už jen pro žadatele s enormně velkými příjmy a úsporami, potvrzuje fakt, že podle ČBA se loni objem peněz poskytnutých hypoték propadl na nejnižší úroveň za deset let a počet hypoték je dokonce nejnižší za dvacet let.

I když průměrné i mediánové příjmy Čechů rostou, tak dynamika růstu cen nemovitostí u nás byla z celkového pohledu až do loňského roku ještě větší. „Nůžky mezi cenami nemovitostí a příjmy jsou v Česku v mezinárodním kontextu na vrcholu,“ uvedla bankovní asociace.

PŘEHLEDNĚ: Kolik je třeba měsíčně investovat, abyste v důchodu nestrádali

Finance

Vysoké splátky jsou teď ranou do rozpočtu zejména pro rodiny, které si s více než ročním předstihem včas dopředu nezafixovaly úrokové sazby a teď jim z necelých dvou procent po skončení pětiletých fixačních období naskakují nové sazby. Pro hypotéku ve výši tři miliony korun měsíční splátka vzrostla o šest tisíc korun.

Ceny příliš neklesají

Hypotéky jsou proti situaci před třemi lety trojnásobně drahé, ovšem na byty troj- až čtyřnásobně dražší v porovnání před patnácti dvaceti lety. Dříve platila rovnice, že když hypotéky zdraží, byty výrazněji zlevní. To se teď neděje.

Ceny loni podle asociace klesly v průměru za celou ČR jen o čtyři procenta. „To je pomaleji, než se čekalo. Na straně kupujících jsou nyní přehnaná očekávání na pokles cen,“ potvrdil analytik ČBA Jakub Seidler. „U starších nemovitostí zlevní jen ten, kdo na prodej spěchá,“ doplnil Vančura.

V Praze ceny nemovitostí loni celkově klesly o pouhé procento. V Libereckém kraji poklesly o 15, v Karlovarském o 13 procent, podobně jako v Moravskoslezském, Ústeckém, Středočeském

a Královéhradeckém kraji.

Tři roky před tím přitom nemovitosti v Česku zdražovaly nejrychleji v EU, proti průměru dvojnásobně.

Hypoteční trh je v útlumu, meziroční propad dosáhl 80 procent

Finance