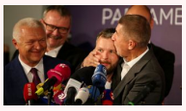
Reklama

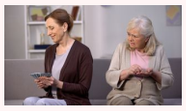
Exekuce Miloše Zemana začala. Dostal pokutu 20 tisíc, pak zasáhl soud

Online: Volí Petr Pavel. „Hlavně v klidu," doporučuje opět davu novinářů


Babiš narazil na silného protivníka. Kdo v této volbě ovlivňuje voliče?

Proč bývají volby těsné? Může za to překvapivě matematika, marketing i mozek

„Mladí mě s Pavlem štvou," zlobí se senioři v Kladně, kde generál už jednou vyhrál

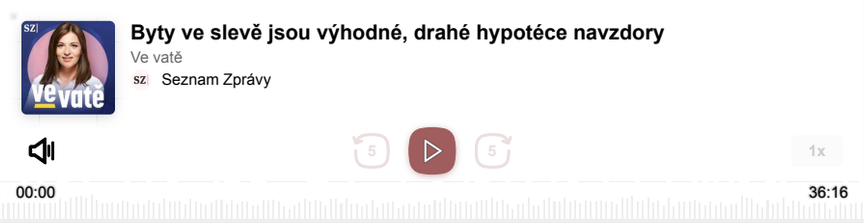

Kouzlo předčasné penze. Rozdíl pár dnů a důchod se liší až o pět tisíc

Skousněte drahou hypotéku. Byty zlevnily i o milion, říká expert

MARKÉTA BIDRMANOVÁ

Odkládat ještě nákup bytu? Nebo skousnout drahou hypotéku? V podcastu Ve vatě radí expert na hypotéky Libor Ostatek.

VČERA 7:12



Odebírejte na podcasty.cz Spotify Apple RSS Další díly

Panelákový 2+1 v Olomouci zlevnil za půl roku o 800 tisíc, stometrový

STALO SE

15:21
Vzpomínání na oběti holokaustu ovlivnila ruská agrese vůči Ukrajině

15:21
Online: Volí Petr Pavel. „Hlavně v klidu," doporučuje opět davu novinářů

15:00
Josef Klíma: Vezměte si dovolenou, soudci...

DALŠÍ ČLÁNKY

mezonet s terasou za Prahou o víc než milion. Expert říká, že drahým hypotékám navzdory vyjde byt se slevou líp než v době laciných úvěrů.

„Až překlenete fixační období a peníze budou opět levnější, nebude obtížné si u banky vyjednat lepší úrok," říká Libor Ostatek, odborník na financování bydlení ze společnosti Broker Trust a zakladatel Golem Finance.

„Zatímco cenu nemovitosti po transakci už nezměníte, s hypotékou něco udělat můžete, pokud se tedy situace s úroky zlepší," vysvětluje v podcastu Ve vatě.

Mezonetový byt v Mníšku pod Brdy nabízela v červnu realitka za 11 milionů. Po půlroce je o 1,13 milionu levnější.

A právě to Ostatek pro nadcházející roky předpokládá. Konkrétní propočet ukážeme na zmíněném bytě 2+1 z olomouckého sídliště. Panelový dům z druhé půlky 70. let patří k těm, které šly od loňského podzimu s cenou nejvíc dolů.

Na realitním serveru RealityČechy.cz se tento byt loni v červnu objevil za 3 990 000 Kč. Pokud bychom si na něj v té době vzali hypotéku na 30 let za tehdy běžně dostupná 2,99 %, vycházela by měsíční splátka na 13 400 korun.

Nemovitost ale od té doby dvakrát zlevnila a loni v listopadu se prodala s dvacetiprocentní slevou za 3,19 milionu. Jenže mezitím úvěry na bydlení razantně podražily. Za současných cen hypoték (6,19 % s tříletou fixací) bychom spláceli 15 600 za měsíc. Ale jen do doby, než uplyne fixace a sazba poklesne.

„Až sazba klesne opět na 2,99 %, tak se se splátkou můžu dostat na 11 tisíc korun měsíčně. Za tu samou nemovitost," spočítal Libor Ostatek. Teď jsou podle něj hypoteční sazby na maximu. Průměrná hypotéka se prodává s úrokem 6,25 %.

Byt v paneláku 2+1 Olomouc

	Start	Sleva	Rozdíl	Za 3 roky

DO E-SHOPU >
Reklama

Reklama

Nabídková cena	**3 990 000 Kč**	**3 190 000 Kč**	**-800 000 Kč**	**–**
akontace	798 000 Kč	638 000 Kč	-160 000 Kč	0 Kč
úvěr	3 192 000 Kč	2 552 000 Kč	-640 000 Kč	2 455 369 Kč
úrok	2,99 %	6,19 %	3,20 %	2,99 %
splatnost	30	30	–	27
měsíční splátka	**13 440 Kč**	**15 614 Kč**	**2 173 Kč**	**11 053 Kč**

Pozn.: akontace 20 %, tedy hypotéka na 80 %

Zdroj: Propočty Golem Finance a Reality Čechy a Morava pro Ve vatě

Podobný propočet lze udělat i u zmíněného mezonetu v Mníšku pod Brdy. Tam cena loni v červnu začínala na 11 milionech, dnes je na 9,87 milionech.

Mezonet 3+KK, Mníšek pod Brdy

	Start	Sleva	Rozdíl	Za 3 roky
Nabídková cena	**11 000 000 Kč**	**9 870 000 Kč**	**-1 130 000 Kč**	**-**
akontace	2 200 000 Kč	1 974 000 Kč	-226 000 Kč	0 Kč
úvěr	8 800 000 Kč	7 896 000 Kč	-904 000 Kč	7 597 018 Kč
úrok	2,99 %	6,19 %	3,20 %	2,99 %
splatnost	30	30	–	27
měsíční splátka	**37 054 Kč**	**48 309 Kč**	**11 256 Kč**	**34 200 Kč**

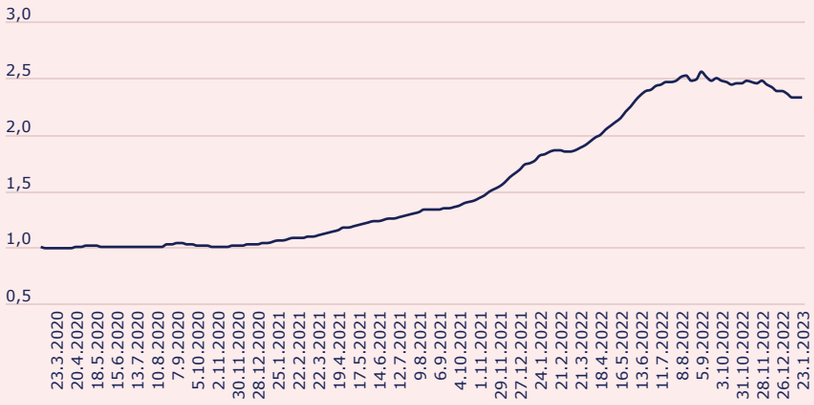
Pozn.: akontace 20 %, tedy hypotéka na 80 %

Zdroj: Propočty Golem Finance a Reality Čechy a Morava pro Ve vatě

Že by šly ceny hypoték rychle a výrazně dolů, si Ostatek nemyslí. Pokles úrokových sazeb bude podle něj pozvolný. Na konci letošního roku se podle výhledu Golem Finance pro SZ Byznys budou hypotéky při optimistickém scénáři prodávat s úrokem 5,3 %, při pesimistickém za 5,7 %.

Index dostupnosti bytů

Jde o kombinaci týdenních hypotečních úrokových sazeb a průměrné ceny typického bytu. Čím je index vyšší, tím se dostupnost zhoršuje.



Zdroj: EMA data

SZ | BYZNYS

Reklama

Češi ale byli léta zvyklí pořizovat úvěry na bydlení za 2% úrok. Taková situace už se podle Libora Ostatka nemusí vrátit, ale jsme podle něj na dobré cestě k obratu.

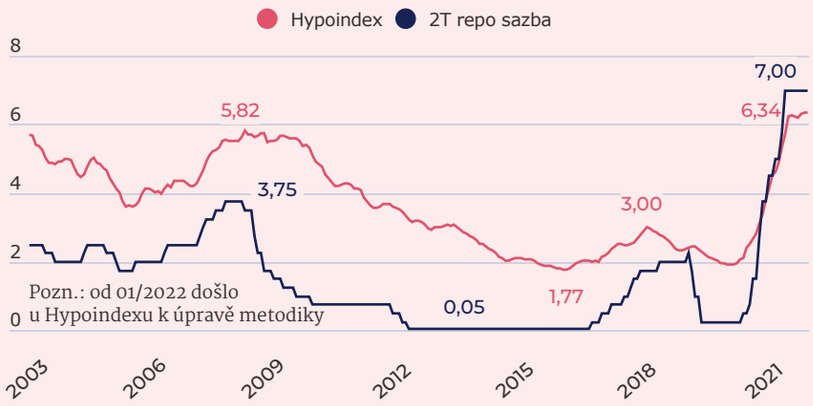
„Ke 2 % nebudeme razantně klesat. Je otázka, kdy se tam znovu podíváme. A zda vůbec. Ale jsme na trajektorii poklesu ceny zdrojů, z kterých banky hypotéky financují," avizuje.

Fixovat si vysoké sazby za dnešní ceny na deset let je proto nyní nesmysl. Úvěry s minimální, jednoletou fixací zase ale přijdou draho.

„Já bych volil mezi tříletou a pětiletou fixací. Máme inverzní cenu zdrojů. Za normální situace by ‚jednoletka' byla nejlevnější, protože by peníze byly nejlevnější. Tím, jak je situace zvrácená, je cena jednoletých peněz nejvyšší," vysvětluje Ostatek.

Jak se měnily úroky u ČNB a hypoték

Vztah 2T repo sazby a hypoindexu



Zdroj:ČNB; Hypoindex

SZ BYZNYS

Když klient v průběhu fixace přechází s hypotékou za lepším úrokem do jiné banky, poplatek je minimální. Banky si účtují zhruba tisícovku za administrativní náklady. Ministerstvo financí však navrhuje změnu, která by předčasné splacení výrazně podražila. Pokud projde chystaná novela zákona o spotřebitelském úvěru, budou moci banky za předčasný odchod klientovi naúčtovat až dvě procenta z předčasně splácené částky.

Celý podcast si můžete poslechnout v přehrávači v úvodu článku.

Reklama

Ve vatě

Podcast novinářky Markéty Bidrmanové a jejích hostů. Poslechněte si rady známých investorů a odborníků na téma investic, inflace, úvěrů a hypoték. Finanční „kápézetka" pro všechny, kterým nejsou peníze ukradené.

Nový díl každý čtvrtek na Seznam Zprávách. Poslouchejte Podcasty.cz, Apple Podcasts, na Spotify a ve všech dalších podcastových aplikacích.

Líbí se 24 Diskuze 174 SDÍLEJTE ČLÁNEK

Vstoupit do diskuze

Snadný přechod k T-Mobilu
Zkuste si nekonečno možností v naší nejlepší síti.
Zvýhodněné tarify již od 293 Kč.
T-Mobile

Poznejte aromaterapii
Objevte svět vůní, krásy a harmonie v přírodní kosmetice Nobilis Tilia.
Nobilis Tilia

Reklama

SOUVISEJÍCÍ ČLÁNKY

- Ceny bytů se daly do pohybu
- Dluhopisy firem jsou jako minové pole. Pozor, komu půjčujete, varuje investor
- Ve vatě speciál: Boříme mýty kolem úspory energií
- Až banky zase zapnou tisk peněz, svezte se na něm taky, radí ekonom

Související témata: Hypotéky | Fixace cen energií | Úvěr | Ve vatě | Libor Ostatek | Sazby | Úroková sazba

DOPORUČOVANÉ

Chycen, usvědčen, potrestán. Co bude dál s Pavlem Nedvědem

25. 1. 6:15

„Chci jen mír.“ Djokovićův otec vysvětloval pózování s fanoušky Putina
12:51

Špindl je připraven, svah perfektní. Jak se staví závodní trať v Krkonoších
5:00

Komentář: Kampaň, které se lekli i kandidáti
6:30

Seznam Native

Trnitá cesta žen od emancipace až k sexuální svobodě

HLAVNÍ ZPRÁVY

Recepty

Exekuce Miloše Zemana začala. Dostal pokutu 20 tisíc, pak zasáhl soud

13:30 · RADEK NOHL

ONLINE ● ŽIVĚ

Online: Volí Petr Pavel. „Hlavně v klidu," doporučuje opět davu novinářů

15:21 · SEZNAM ZPRÁVY

15:21 Premiér Fiala volil Pavla

15:12 Pavel odvolil

15:09 Velký zájem o volby ve Špindlerově Mlýně

ZOBRAZIT DALŠÍCH 19 ZPRÁV

Babiš narazil na silného protivníka. Kdo v této volbě ovlivňuje voliče?

10:23 · TEREZA ŠÍDLOVÁ

Reklama

Máte eshop? A řešíte balení? Máme pro Vás tipy pro rychlé balení.

Proč bývají volby těsné? Může za to překvapivě matematika, marketing i mozek

11:17 · PAVEL KASÍK

„Mladí mě s Pavlem štvou," zlobí se senioři v Kladně, kde generál už jednou vyhrál

14:30 · PETR ŠVIHEL

AKTUALIZOVÁNO

Kouzlo předčasné penze. Rozdíl pár dnů a důchod se liší až o pět tisíc

11:29 · MARKÉTA BIDRMANOVÁ

Vzpomínání na oběti holokaustu ovlivnila ruská agrese vůči Ukrajině

15:21 · ČTK

Josef Klíma: Vezměte si dovolenou, soudci…

Tyhle pomazánky si zamilujete

Ukázat recepty

PROŽENY

Reklama

15:00 · JOSEF KLÍMA

NAČÍST STARŠÍ ČLÁNKY

Super.cz

Egypťané se nestačili divit. Sexy Mottlová si užila dovolenou na maximum

Seznam Médium

Zpráva o výsledcích společnosti Tesla odhaluje dva hlavní katalyzátory

Sport.cz

Smutné, moc smutné! Biatlonová hvězda je ostře proti návratu ruských sportovců

Novinky.cz

ON-LINE: Odvolil vítěz prvního kola Pavel

Reklama

Volby 2023	2. kolo voleb	Hubnutí bez diet	Lyžování 2023	Sport	Energetická krize
Prezidentské volby	Volby ONLINE	Jak zhubnout zdravě	Krkonoše	Program UFC a Oktagon	Zastropování cen
Výsledky 1. kola	Průvodce volbami	Jídelníček na hubnutí	Czech Skipass	Extraliga v hokeji	Příspěvek na energie
Sázky na prezidenta	Petr Pavel	Hubnutí po padesátce	Cesta na hory v Rakousku	Premier League	Kalkulačka cen energií
Pravomoci prezidenta	Andrej Babiš	Jak zhubnout v obličeji	Sjezdovky v Nassfeldu	SP v biatlonu	Příspěvek na bydlení
Termín a čas 2. kola	Srovnání kandidátů	Cvičení doma	Lyžování v Jižním Tyrol...	MS v biatlonu	Úsporný tarif
Výsledky 2. kola	Volební kalkulačka	Cviky na stehna	Autem na lyže v Itálii	Australian Open	Levné recepty

Aktuální témata: Příznaky jako chřipka Češi na Australian Open The Last of Us Nominace Český lev 2023 Zvýšení důchodů

Trendy na Zboží: Mobilní telefony iPhone 14 PlayStation 5 LEGO NERF Zimní pneu Krbová kamna Tipy na dárky Black Friday

Video: Nové filmy zdarma České filmy Komedie Komediální seriály Nejsledovanější videa 2022 Lekce cvičení Prezidentské debaty

Seznam.cz O Seznamu Kariéra Smluvní podmínky Nápověda Kontakty Reklama Ochrana údajů Prohlížeč Seznam.cz

Televize Seznam Sherlock Senior Kodex diskuzí Volební kodex Newslettery Redakce Nastavení personalizace

Naše zprávy najdete i na sítích

Copyright © Seznam Zprávy, a.s.
Obsah serveru je chráněn autorským právem. Jakékoli užití obsahu serveru včetně publikování nebo jiného šíření obsahu serveru je bez písemného souhlasu společnosti Seznam Zprávy, a.s. zakázáno.