

NEWSLETTER

společnosti INDECON

9 / 2023

Vítejte u dalšího vydání
„Finančního newsletteru“
Indeconu.

TAKÉ SE ZDE DOČTETE

na straně 2
Předčasné splacení hypoték

na straně 3
**Růst celkového počtu případů
pracovní neschopnosti za poslední
4 roky**

na straně 4
**Odolnost českých bank
a pojišťoven**

na straně 5
**Zrušení monopolu Pojišťovny VZP
na „zdravotní pojištění cizinců“**



Zastavení poklesu cen u starších bytů

Situace na realitním trhu se postupně začíná měnit, kdy ceny „starších“ bytů (po delším období poklesu cen) začínají stagnovat a u poloviny měst v České republice opět nepatrně stouply. Pochopitelně faktem je to, že starší byty lze stále kupovat výrazně levněji než v loňském roce. Bohužel v tuto chvíli nelze říci, zda tento trend bude mít dále stoupající či klesající tendenci. Kromě toho se řada nemovitostí prodávala delší dobu, což může zkreslit realitní statistiky. Určitě si musíme ještě nějakou chvíli

počkat, protože ceny může ovlivňovat několik faktorů. Mezi nimi například zotavování kupní síly domácností, snižování inflace, zvyšování mezd, pokles/růst nezaměstnanosti, zlepšování vývoje ekonomiky či uvolnění restrikcí ze strany ČNB. Velkým omezením i nadále zůstává požadavek na vlastní úspory žadatelů o hypoteční úvěr. Naše společnost je schopna pomoci nejen s výběrem vámi požadované nemovitosti, ale i s jejím financováním.

Předčasné splacení hypoték

Vláda ČR dne 14. 6. 2023 schválila návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu. Součástí návrhu je i úprava předčasného splacení hypoték (a dalších spotřebitelských úvěrů na bydlení, vč. úvěrů ze stavebního spoření). V prosinci 2016 nabyt účinnosti zákon o spotřebitelském úvěru, který posílil práva klientů na předčasné splacení jistiny úvěru bez poplatků, zároveň dal věřiteli právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu v souvislosti s předčasným splacením vzniknou. Zákon však postup výpočtu výše náhrady „konkrétně“ nestanovil, proto docházelo k rozdílným výpočtům sankcí (poplatku) za předčasné splacení. MF (Ministerstvo financí) proto nově v novele určuje situace, kdy bude mít klient ze zákona možnost předčasného splacení hypotéky bez

poplatku a zároveň jasně a jednoznačně stanoví právo banky předčasné splacení zpoplatnit a jaká bude maximální výše takového poplatku.

V současné době má klient možnost bezplatného předčasného splacení hypotéky např. v těchto případech: v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení úvěru, po vypršení fixace úrokové sazby, do 3 měsíců od sdělení nové výše úrokové sazby bankou, v případě úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity klienta či jeho manžela/manželky nebo u úvěru poskytnutého formou možnosti přečerpání. Nově se možnost předčasného splacení bez poplatku bude vztahovat také na případy vypořádání společného jmění manželů (rozvod klienta) anebo prodej nemovitosti po 2 letech (či později) od její koupě. V ostatních situacích, kdy chce

klient předčasně splatit hypotéku před vypršením fixace (tzv. úvěrová turistika) a přejít k jiné bance s výhodnější nabídkou úročení, novela bance umožní žádat po klientovi poplatek ve výši max. 2 % a to pouze z nesplacené části jistiny. Poplatek vyvažuje to, že bance předčasným splacením hypotéky skončí i výnosy z úroků, se kterými počítala pro období fixace úrokové sazby. Novela zachovává dosavadní právo každý rok splatit 25 % původní jistiny úvěru zdarma za jakýchkoliv podmínek. Naši spolupracovníci v oblasti úvěrů jsou připraveni na konzultace ve věci úpravy podmínek hypotečního trhu.

Zdroj: MF ČR



Odolnost českých bank a pojišťoven



Česká národní banka zveřejnila výsledky dohledových zátěžových testů, podle nichž jsou české pojišťovny i banky dostatečně odolné vůči možnému zhoršení ekonomických podmínek. I v dosti špatném scénáři by kapitálová přiměřenost bank klesla na necelých 18 %, což je stále nad regulatorním minimem 8 %. Podobně byly testovány

i pojišťovny a ukázalo se, že mají dostatečnou kapitálovou rezervu na to, aby zvládly změny rizikových faktorů. Dokonce i v nepříznivém scénáři by byl poměr solventnosti něco málo nad 150 %, což je nad regulatorní hranicí 100 %. ČNB provádí tyto testy každé 2 roky ve spolupráci s vybranými společnostmi a institucemi,

které pokrývají přes 90 % celého českého trhu a výsledky jsou tak velmi sofistikované. Mimo jiné, i my hledáme pro klienty nejvhodnější řešení, která se opírají nejen o zmíněnou stabilitu dané instituce (banka, pojišťovna), ale i o konkrétní požadavky a cíle klienta.





Zrušení monopolu Pojišťovny VZP na „zdravotní pojištění cizinců“

A přicházíme s pozitivní informací pro pojistný trh v České republice, která opět nastavuje „konkurenční“ a tržní prostředí v oblasti pojištění cizinců.

Legislativní „příběh“ povinného zdravotního pojištění cizinců a s tím spojený „monopol“ Pojišťovny VZP dospěl ke svému konci. Při schválení „nesmyslné“ novely se dokonce hovořilo o „krádeži za bílého dne“, kdy se

komerčním pojišťovnám sebrala možnost obchodů za 800 milionů ročně a dala se jedné pojišťovně.

Cizinci ze zemí mimo EU, mající v Česku dlouhodobý pobyt, si budou moci znovu sjednat povinné zdravotní pojištění s kteroukoli „komerční“ pojišťovnou, která ho bude mít ve své nabídce. Vstupuje-li cizinec na území České republiky s dokladem

o cestovním zdravotním pojištění, je povinen nejpozději do 90 dnů ode dne vstupu na území České republiky uzavřít cestovní zdravotní pojištění v rozsahu komplexní zdravotní péče.

Naši spolupracovníci jsou připraveni poskytnout svým klientům konkurenční nabídky.