

pro období 1. 12. 2023 – 31. 12. 2023

INDECON
nezávislé poradenství

NEWSLETTER

společnosti INDECON

12 / 2023



Vítejte u dalšího vydání
„Finančního newsletteru“
Indeconu.

**TAKÉ SE ZDE
DOČTETE**

na straně 3
**ČNB deaktivovala závazný limit
DTI a ponechala nastavené horní
hranice LTV pro hypoteční úvěry**

na straně 4
**Snížení úrokových sazeb Českou
národní bankou k 22. 12. 2023**

na straně 5
**Snížení sankčního poplatku za
předčasné splacení hypotéky**

Firemní konference společnosti Indecon

Ve čtvrtek 7. prosince 2023 se v krásném prostředí pensionu Vila Eden v Jihlavě (<https://www.villa-eden.cz>), resp. v D-Clubu v Jihlavě (<https://delnak.cz/d-club>) konala letos již třetí celofiremní konference pro spolupracovníky společnosti Indecon. Cílem našeho pracovního setkání nebylo pouze vyhodnocení spolupráce, obchodní produkce za rok 2022 a části roku 2023, ale byly zde představeny i vize pro následující rok 2024. Součástí prezentace byla i rekapitulace nového ověření klientské dokumentace usnadňující práci nejen svým spolupracovníkům, ale i klientům při každodenní pracovní

činnosti a postupná úprava interního systému. Rovněž zde byla diskutována oblast nového sjednáváče neživotního pojištění, který nahradil ten stávající. Díky neustálému monitoringu finančního trhu byly do produktového portfolia přidány další nové produkty a obchodní společnosti, které zvýší konkurenceschopnost a výjimečnost společnosti Indecon na finančním trhu. Implementace nových trendů finančního poradenství je nedílnou součástí všech úspěšných společností. Ani my nejsme a nechceme být výjimkou.

Firemní konference společnosti Indecon



ČNB deaktivovala závazný limit DTI a ponechala nastavené horní hranice LTV pro hypoteční úvěry



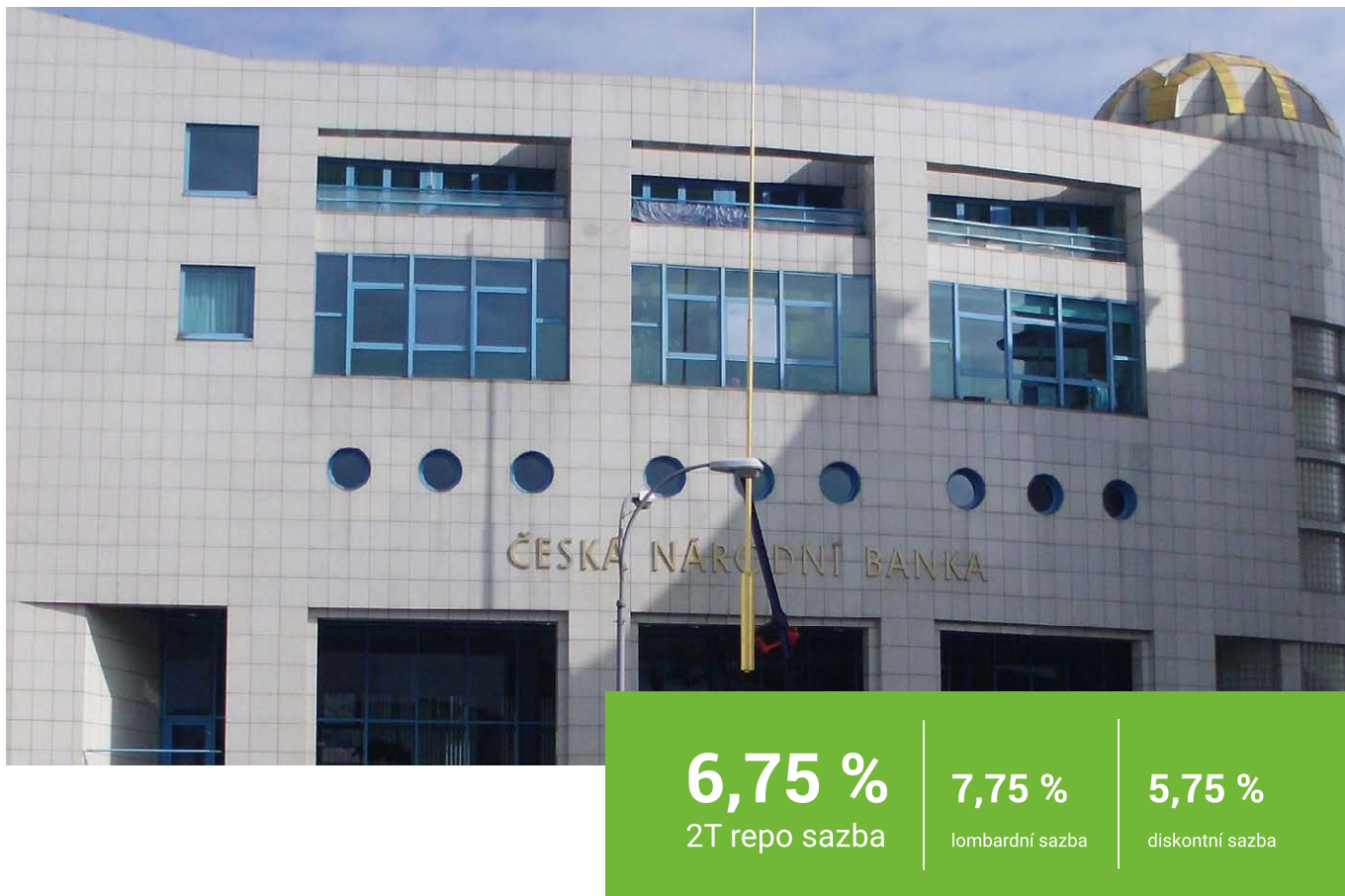
ČNB na svém posledním zasedání uvedla, že **deaktivovala závazný limit DTI** a ponechala závazný limit LTV pro hypoteční úvěry. ČNB uvedla, že od 1. ledna 2024 zrušila závazný limit DTI a ponechává závazný limit LTV na 80 %, respektive 90 % pro žadatele mladší 36 let. Ukazatel DTI (z angl. Debt to Income) je poměr výše **celkového zadlužení**

žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu.

Ukazatel LTV (z angl. Loan to Value) představuje procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Bankovní rada rovněž rozhodla o ponechání sazby proticyklické kapitálové rezervy (CCyB) na úrovni 2 %. V prostředí významných makrofinančních nejistot přetrvává riziko výraznějšího

poklesu cen nemovitostí, které si vyžaduje i nadále působení ukazatele LTV. Vyšší úrokové sazby a utlumená hypoteční aktivita výrazněji omezují rizika související s úrovní příjmů žadatelů a řízení těchto rizik ponechává ČNB plně na poskytovatelích (jednotlivých bankách)... Naši specialisté jsou připraveni s řešením našich klientů.

Zdroj: ČNB



Snížení úrokových sazeb Českou národní bankou k 22. 12. 2023

Bankovní rada České národní banky (ČNB) na svém posledním jednání (21. 12. 2023) snížila dvoutýdenní „repo“ sazbu o 0,25 % na 6,75 %. Současně rozhodla o snížení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 5,75 % a lombardní sazby na 7,75 %. Přijaté rozhodnutí se opírá o podzimní (listopadovou) makroekonomickou prognózu a o vyhodnocení informací získaných od jejího zpracování.

ČNB očekává, že inflace v příštím roce (2024) výrazně klesne. Nastal tedy čas opatrně vykročit k pozvolnému snižování základních úrokových sazeb. Bankovní rada ale nadále spatřuje ve výhledu pro příští roky proinflační rizika. Jejich naplnění by znamenalo, že inflace by se proti letošnímu roku sice výrazně snížila, ale nikoliv až do těsné blízkosti 2% cíle. Proto bankovní rada považuje za

nezbytné vytrvat v přísné měnové politice a přistupovat opatrně k případnému dalšímu snižování sazeb. No nicméně je to dobrá zpráva pro hypoteční a realitní trh a rovněž zde vidíme prostor pro mírné snižování úrokových sazeb hypotečních úvěrů a tím zvýšené dostupnosti poskytování hypoték.

Snížení sankčního poplatku za předčasné splacení hypotéky

V polovině listopadu schválila Poslanecká sněmovna ve třetím čtení novelu, která určuje poplatek za předčasné splacení hypotéky „mimo zákonem“ vymezené případy. Vláda původně navrhovala poplatek ve výši až 2 %, ale nakonec ustoupila tlaku médií a zvolila mírnější (kompromisnější) variantu, kdy klienti zaplatí 0,25 % z nesplacené jistiny za každý započatý rok zbývajících období do konce fixace (maximálně však 1 %). Důležité je vědět, že změny se dotknou nově uzavřených smluv a rovněž těch, u kterých končí stávající fixace. Přesný datum účinnosti ještě

není stanoven, bude však s jistotou v příštím roce. Vývoj i nadále sledujeme.

Tato změna výše poplatku za předčasné splacení hypotéky je relativně nízká hranice pro to, aby banky dokázaly bezpečně nacenit dlouhodobé fixace hypoték. Naopak banky dnes tvrdí, že náhrada na úrovni 1 % nebude pro ně dostatečná. Konečný poplatek bude pro klienty celkem zajímavý a bude pro ně pokračovat jednoduchá matematika. Přechod k výhodnějšímu nastavení úvěru v období trvajících fixací bude velmi otevřený. Pro banky to u delších fixací nebude finančně

zajímavé a období dostupných delších fixací tím bude ustupovat.... I nadále však klienti budou moci dál každý rok splatit 25 % jistiny úvěru zdarma za jakýchkoliv podmínek. Nově se možnost bezplatného předčasného splacení hypotéky bude vztahovat i na rozvody a vypořádání společného jmění manželů. Pozitivní na výsledku je, že skončí období nejistoty a úvěrový trh bude mít jednotná pravidla pro předčasné splacení hypotéky v období fixace. Jsme připraveni s nabídkou šitou na míru dle požadavku každého klienta. Stačí vyzkoušet...

