

Program pro Pražany

„Dostupný byt“

Dnešní stav:

- Průměrná cena bytu 1+kk 3.592.243 Kč
- Průměrný čistý měsíční plat Pražana 25 let 22.558 Kč
- Povinná výše vlastních zdrojů (20% kupní ceny) 718.449 Kč
- Potřebná výše hypotečního úvěru (80% kupní ceny) 2.873.794 Kč
- Ukazatel DTI při průměrném
platu Pražana 25 let
(DTI=9) 2.436.264 Kč
- Ukazatel DSTI při průměrném
platu Pražana 25 let
(DSTI=45) 10.151 Kč
- Výsledek:
Pražanovi s průměrným platem chybí 437.530 Kč

Dnešní stav:

- Průměrná cena bytu 2+kk 5.107.750 Kč
- Průměrný čistý měsíční plat Pražana 30 let 31.626 Kč
- Povinná výše vlastních zdrojů (20% kupní ceny) 1.021.550 Kč
- Potřebná výše hypotečního věru (80% kupní ceny) 4.086.200 Kč
- Ukazatel DTI při průměrném
platu Pražana 30 let 3.415.608 Kč
(DTI=9)
- Ukazatel DSTI při průměrném
platu Pražana 30 let 14.232 Kč
(DSTI=45)
- Výsledek:
Pražanovi s průměrným platem chybí 670.592 Kč

- Praha má ve fondu bydlení více než 1,5 mld. Kč alokované na rozvoj dostupného bydlení.
- Za to Praha buď postaví na vlastních pozemcích 700 - 800 bytů.
(Při velmi optimistickém výhledu - a stávajícím stavu legislativy - za 7 až 10 let.)
- Nebo za to Praha koupí cca 300 bytů k následnému pronájmu potřebným.
(Při současných průměrných cenách).

Program DOSTUPNÝ BYT

= Cesta k dostupnému bydlení pro mladé Pražany a pracovníky v profesích důležitých pro chod města.

Jde ruku v ruce s opatřeními pro akceleraci nabídky (povolování nových bytů). **NUTNÁ PODMÍNKA**

Fond pro podporu dostupného bydlení

- Praha vloží 1,5 mld. Kč do Fondu pro podporu dostupného bydlení.
- Fond vytváří směrem k hypoteční bance fikci, že žadatel o úvěr splňuje nová, přísnější kritéria ČNB, tj. kritérium DSTI a DTI, když ručením zajistí úhradu finančních prostředků, které žadateli aktuálně chybí pro získání hypotečního úvěru, a to do doby, než žadatel kritéria splní.
- Banky nadále posuzují klienty a nesou podstatnou část rizika (jsou samozřejmě zajištěny hodnotou zastavené nemovitosti).
- Klient je nadále motivován ke splácení - nadále zástava nemovitosti, požadavek vlastní spoluúčasti atd.; uchazeče posuzuje financující banka - minimalizace administrativy.

Fond pro podporu dostupného bydlení v číslech

- 1,5 mld. Kč - tímto je limitována celková expozice Prahy z titulu poskytnutých garancí za podpořené hypotéky (tzv. „cap“)
- Historicky v ČR nepřekročil podíl hypoték v selhání 3,24% (2013), ultrakonzervativní předpoklad 10% znamená, že Fond by mohl ručit za hypotéční úvěry ve výši 15 mld. Kč (!), i tak by bylo možno obsloužit až 3.000 klientů.
- Při částečné garanci hypotéky pak tato páka dále roste, například:
- Při průměrné ceně 2+kk ve výši 5.107.750,- Kč a průměrné výši úvěrové částky, za kterou bude Praha ručit 670.592,- Kč, poskytuje Fond za 16,4% z celkové výše hypotéky (pouze částka nad DTI 9)
- V tomto ilustračním případě je tak celkový objem podpořené hypotéky cca 6,1 krát vyšší než samotná parciální záruka, což dále podstatně zvyšuje garanční kapacitu Fondu.
- (Pro srovnání: v Holandsku hypoteční garanční fond NHG má kapitálový poměr 0,56%, zároveň ohromné podpořené hypoteční portfolio)

Cílová skupina – příjemci

- Mladé rodiny do 39 let, které nedosáhnou na hypotéku vzhledem k nesplnění kritérií DTI (9) nebo DSTI(45).
- Zaměstnanci v profesích důležitých pro chod města bez omezení věku.

Jde o dočasnou výpomoc. Jakmile příjemce dosáhne poměru dluhu k čistému příjmu pod úroveň DTI 9 a dlužní služby k čistému příjmu pod 45, ručení Fondem zanikne (to je úroveň, do níž by byla ochotna poskytnout hypotéku financující bank). Tím se obnovuje jeho kapacita podpořit další klienty.

Fungování Fondu

- Praha definuje cílovou skupinu.

Flexibilně - v případě mladých rodin stanovuje věkovou hranici a další podmínky (maximální hranice DTI a DSTI, do které je ochotna ručit), v případě zaměstnanců v profesích potřebných pro chod města seznam takto podpořených pozic.

- Administrátor Fondu - existující státní instituce Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s., která má s poskytováním záruk zkušenosti.
- Produkt částečně garantované hypotéky by za stanovených podmínek nabízely v konkurenčním boji samy financující banky kvalifikovaným žadatelům, kteří splní všechny ostatní požadavky kromě ukazatelů DTI a DSTI a na hypotéku by jinak nedosáhli.

Příklady

Lokalita Vršovice

- cena bytu 1+kk **3.654.503 Kč**
- Průměrný čistý měsíční plat Pražana 25 let **22.558 Kč**
- Povinná výše vlastních zdrojů (20% kupní ceny) **730.901 Kč**
- Potřebná výše hypotečního úvěru (80% kupní ceny) **2.923.602 Kč**
- Ukazatel DTI při průměrném platu Pražana 25 let **2.436.264 Kč (DTI=9)**
- Ukazatel DSTI při průměrném platu Pražana 25 let **10.151 Kč (DSTI=45)**
- Výsledek: Pražanovi s průměrným platem chybí **487.338 Kč**

Příklady

Lokalita Stodůlky

- cena bytu 1+kk **3.418.490 Kč**
- Průměrný čistý měsíční plat Pražana 25 let **22.558 Kč**
- Povinná výše vlastních zdrojů (20% kupní ceny) **683.698 Kč**
- Potřebná výše hypotečního úvěru (80% kupní ceny) **2.734.792 Kč**
- Ukazatel DTI při průměrném platu Pražana 25 let **2.436.264 Kč (DTI=9)**
- Ukazatel DSTI při průměrném platu Pražana 25 let **10.151 Kč (DSTI=45)**
- Výsledek: Pražanovi s průměrným platem chybí **298.528 Kč**

Příklady

Lokalita Horní Měcholupy

- cena bytu 2+kk **4.454.755 Kč**
- Průměrný čistý měsíční plat Pražana 30 let **31.626 Kč**
- Povinná výše vlastních zdrojů (20% kupní ceny) **890.951 Kč**
- Potřebná výše hypotečního úvěru (80% kupní ceny) **3.563.804 Kč**
- Ukazatel DTI při průměrném platu Pražana 30 let **3.415.608 Kč (DTI=9)**
- Ukazatel DSTI při průměrném platu Pražana 30 let **14.232 Kč (DSTI=45)**
- Výsledek: Pražanovi s průměrným platem chybí **148.196 Kč**

Příklady

Lokalita Stodůlky

- cena bytu 2+kk **4.974.587Kč**
- Průměrný čistý měsíční plat Pražana 30 let **31.626 Kč**
- Povinná výše vlastních zdrojů (20% kupní ceny) **994.917 Kč**
- Potřebná výše hypotečního úvěru (80% kupní ceny) **3.979.670 Kč**
- Ukazatel DTI při průměrném platu Pražana 30 let **3.415.608 Kč (DTI=9)**
- Ukazatel DSTI při průměrném platu Pražana 30 let **14.232 Kč (DSTI=45)**
- Výsledek: Pražanovi s průměrným platem chybí **564.062 Kč**

Děkujeme za pozornost!