



# Případné zavedení záporných sazeb zvedne poptávku po nemovitostech

více na straně 4 a 5

## Rychlý přehled



**BŘEZEN  
2016**

### ÚROKOVÉ SAZBY

#### HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,10%

85% LTV: → 2,25%

100% LTV: ↘ 3,19%

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,53 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 1,06 %

Byty 2+1: 0,87 %

Byty 3+1: 1,15 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

## ■ Pronajímáte byt? Nezapomeňte na daňové přiznání

Pokud si majitel bytu přivydělává jeho pronájmem, musí podat daňové přiznání a zaplatit daň z příjmu. Výjimkou není ani zaměstnanec. Roční zúčtování daně zaměstnavatelem totiž v tomto případě nebude stačit. Jak na daňové přiznání a do kdy jej odevzdat vám poradíme.

Více čtěte na str. 7

## ■ Jaké byty se vyplatí kupovat jako investici?

Průměrné úrokové sazby hypoték jsou stále velmi nízké, těsně nad dvěma procenty. Pro mnohé je tak vhodná doba k financování nákupu bytu pomocí hypotečního úvěru. To platí i pro byty pořízené jako investice. Rostoucí prodej však může přinést i komplikace. „Kvůli nízkým úrokům se totiž zvedá poptávka natolik, že developři nestačí stavět nové byty,“ upozornil Tal Grozner, ředitel společnosti Star Group.

Více čtěte na str. 9

## ■ Stavební spořitelny zahájily nový rok úspěšně

Úspěšný vstup do nového roku zaznamenaly i stavební spořitelny, které v součtu poskytly úvěry za 3,4 miliardy korun. V porovnání s loňským rokem objem sjednaných úvěrů vzrostl o 18 %. Největší část z celkové sumy sjednaných úvěrů si připsala Českomoravská stavební spořitelna (1,55 mld. Kč/ 46 % celkového objemu).

Více čtěte na str. 10



# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

- Porovnání 14 bank a 4 stavebních spořitelen.
- Doporučení 3 nejvhodnějších řešení.
- Zpracování podkladů ke schválení úvěru.
- Asistence po celou dobu splácení. **Vše bezplatně**



## GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

[www.golemfinance.cz](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

## S rostoucími cenami nemovitostí můžeme očekávat i v letos tisíce předaných klíčů k zakoupeným bytům

Vážení čtenáři, také jste očekávali klidný náběh roku a místo toho nevíte, kam vměstnat všechny ty schůzky, co se na vás valí ze všech stran? Ano, nový realitní trh je v plném proudu a s ním i nová očekávání. Hned jeden z prvních článků tohoto realitního měsíčníku odkazuje na stále rostoucí ceny bytů. Už to vypadalo, že bude jen velmi obtížné překonat všechny loňské rekordy (nejvyšší průměrná hypotéka, největší počet poskytnutých úvěrů, největší objem hypoték, nejvíce realitních transakcí apod.), ale opak bude možná pravdou. Banky se budou snažit přesvědčit co nejvíce klientů, aby si sjednali hypoteční smlouvy dle stávajících podmínek. Můžeme tedy očekávat sprint k nejnižším úrokovým sazbám, než dojde k chystaným legislativním úpravám. Právě výše sazby je



totiž velmi často pomyslým jazyčkem na miskách vah, nabídek bankovních domů. A pokud si budou chtít banky své tržní podíly zachovat, popřípadě je ještě vylepšit, tak budou s největší pravděpodobností na billboardech prezentovat právě sazby začínající jedničkou. A ruku v ruce s rostoucími cenami nemovitostí můžeme očekávat i v letošním roce tisíce předaných klíčů k zakoupeným bytům a rodinným domům. Ale teď už se v klidu posaďte a přečtěte si, co vše můžete v letošním roce očekávat.

» Lucie Mazáčová

Zaregistrujte se ještě dnes  
a dostávejte náš měsíčník **dřív než ostatní**



[www.realitycechy.cz/magazin](http://www.realitycechy.cz/magazin)

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Martin Němeček (CPI)

„Trh šel příliš nahoru. Buď se prodává moc draho, nebo nemovitosti, které nefungují.“

napsali o nás...

### Průměrný byt v České republice stojí 2 133 767 Kč

**E22 / 1. 3. 2016** (kráceno)  
Nejnižší ceny nemovitostí ve větších městech jsou v Chomutově, naopak nejvíce si za byt připlatí lidé v centru Prahy. Cenové rozdíly mezi jednotlivými lokalitami jsou navíc v průběhu času stále větší. Tvrdí to tisková zpráva portálu [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz), podle

které stojí průměrný byt v Praze 8 342 626 korun, přičemž v centru jsou ceny logicky nejvyšší a se vzdáleností od něj klesají. Obyvatelé Prahy 9 si tak třeba za byt zaplatí v průměru 3 382 655 korun a v jiném velkém městě, v Plzni, si zájemci koupí průměrný byt za 2 683 358 korun.



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Případné zavedení záporných sazeb zvedne poptávku po nemovitostech

### STRANA 6

Jak darovat nemovitost?

### STRANA 7

Pronajímáte byt? Nezapomeňte na daňové příznání

### STRANA 8

Jak na prodej bytu v přízemí?

### STRANA 9

Jaké byty se vyplatí kupovat jako investici?

### STRANA 10

Stavební spořitelny zahájily nový rok úspěšně

### STRANA 11

V době extrémně levných hypoték chystá vláda nový program zvýhodněných půjček

### STRANA 12

A je to tu zase. Hypotéky dál zlevňují

### STRANA 13

ČNB uvažuje o záporných sazbách. Co by to udělalo s již tak extrémně levnými hypotékami?



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník  
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899  
[www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) | Redakce: [redakce@realitycechy.cz](mailto:redakce@realitycechy.cz) | Inzerce: [inzerce@realitycechy.cz](mailto:inzerce@realitycechy.cz)

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.



# Případné zavedení záporných sazeb zvedne poptávku po nemovitostech



KRAJ	ÚNOR 2009	ÚNOR 2016	ZMĚNA 09/16
Celá ČR	2 123 373 Kč	2 133 767 Kč	100,5%
Jihočeský	1 592 929 Kč	1 564 739 Kč	98,2%
Jihomoravský	2 194 609 Kč	2 592 483 Kč	118,1%
Karlovarský	1 595 241 Kč	1 856 624 Kč	116,4%
Královéhradecký	1 780 742 Kč	1 585 732 Kč	89%
Liberecký	1 375 667 Kč	1 234 301 Kč	89,7%
Moravskoslezský	1 283 137 Kč	926 496 Kč	72,2%
Olomoucký	1 628 490 Kč	1 617 445 Kč	99,3%
Pardubický	1 667 420 Kč	1 513 279 Kč	90,8%
Plzeňský	1 966 658 Kč	1 724 684 Kč	87,7%
Praha hl. m.	4 362 962 Kč	4 814 198 Kč	110,3%
Středočeský	2 024 457 Kč	1 908 941 Kč	94,3%
Ústecký	865 795 Kč	660 945 Kč	76,3%
Vysočina	1 416 815 Kč	1 266 690 Kč	89,4%
Zlínský	1 605 159 Kč	1 594 057 Kč	99,3%

zdroj: realitycechy.cz a realitymorava.cz

Ceny bytů rostou napříč všemi regiony a největší tempo vykazují ekonomicky slabší regiony, kde ceny bytů začaly růst teprve nedávno. Foto redakce

Spořicí účty nevydělávají a na druhé straně ceny bytů vzrostly meziročně o 8 %. Češi hledající alternativní způsoby zhodnocení peněz vidí v nemovitostech zajímavou příležitost. V lednu banky sjednaly hypotéky za rekordních 12,5 miliardy korun a i v únoru očekáváme, že celková suma bude atakovat dosavadní únorový rekord – 11,5 mld. Kč.

Index dostupnosti bydlení, který měří, jak velkou část čistého příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na splátku hypotečního úvěru, vzrostl v letošním únoru o další 3 setiny procentního bodu na 33,9 %. Růst indexu a tím pádem zhoršení míry dostupnosti vlastnického bydlení souvisí především s nárůstem průměrné ceny

bytů. Cenový průměr za celou ČR zahrnující všechny typy bytů aktuálně činí 2 133 767 Kč), jak vyplývá z dat realitního portálu RealityČechy.cz. V porovnání s loňským rokem ceny bytů vzrostly o více než 150 000 Kč (+ 8 %).

Relativně velmi dobrou hladinu dostupnosti bydlení pomáhají udržovat rekordně levné hypo-

téky a v posledních měsících se přidává také růst průměrných příjmů českých domácností. Průměrná úroková sazba hypoték do 70 % LTV v únoru klesla na rekordní minimum 2,10 % a extrémně levné jsou také hypotéky poskytované na celou odhadní cenu nemovitosti. Index GOFI 100 aktuálně dosahuje hodnoty 3,19 %.

## Ceny bytů se vrací na předkrizovou úroveň

Ceny bytů rostou napříč všemi regiony a největší tempo vykazují ekonomicky slabší regiony, kde ceny bytů začaly růst teprve nedávno. Příkladem budiž Karlovarský kraj a Vysočina, kde průměrné nabídkové ceny meziročně vzrostly o více než pětinu. V případě Vysočiny tahounem růstu cen jsou především velké byty 3+1 a 4+1. Ze všech 14 krajů pouze ve 2 ceny bytů za uplynulých 12 měsíců nerostly. Prvním z nich je Liberecký kraj, kde průměrná cena neustále osciluje kolem 1,2 milionů korun a druhým je Jihočes-

ký kraj, kde ceny korigovaly loňský nadměrný růst.

Z dlouhodobého pohledu je zřetelné navrácení cen na předkrizovou úroveň. Ve 3 krajích – v Praze, v Jihomoravském a Karlovarském kraji se již ceny dotáhly na úroveň roku 2009 a nad touto hranicí se nachází už i celorepublikový průměr, který je primárně tažen Prahou a Jihomoravským krajem kde jsou statistiky výrazně ovlivněny cenami v Brně. Oproti únoru 2009 zde ceny narostly nejvíce ze všech krajů ČR a v tuto chvíli jsou již o 18 % výše než před 7 lety.

## Porovnání průměrné ceny bytů v únoru 2009 a 2016

Chcete bydlet bez hypotéky? Připravte si alespoň 2násobek čistého příjmu. Vliv pořizovací ceny bytu na míru dostupnosti vlastního bydlení, ovšem bez ohledu na cenu úvěrového financování ilustruje index návratnosti bydlení, který vyjadřuje, kolik průměrných ročních příjmů musí česká domácnost vynaložit na pořízení modelového bytu, jehož cena se rovná

celorepublikovému průměru. V únoru hodnota indexu vzrostla na 5,53. Jinými slovy průměrná česká domácnost by musela 5,5 roku odkládat veškerý svůj měsíční příjem, aby si mohla pořídit průměrný byt, jehož cena nyní vychází na 2,134 mil. Kč.

Také v případě indexu návratnosti bydlení platí, že finančně nejdosažitelnější bydlení nabízí Ústecký a Moravskoslezský kraj, kde na pořízení průměrného bytu stačí méně než 3 roční příjmy. Opak představuje hlavní město Praha s indexem návratnosti bydlení nad 10násobkem průměrného ročního příjmu tamních domácností.

## ČNB uvažuje o záporných sazbách a lidé o alternativních způsobech zhodnocení peněz

Úrokové sazby jen tak nahoru nepůjdou. Ba naopak. V souvislosti s rozhodnutí Evropské centrální banky poslat sazby do ještě hlubšího mínusu roste pravděpodobnost zavedení záporných úrokových

sazeb i v České republice. V situaci, kdy zhodnocení termínovaných vkladů a spořicí účtů se pohybuje v průměru pod 1 procentem, by případné zavedení záporných sazeb znamenalo ještě větší odklon českých domácností od standardních spořicí nástrojů (snad s výjimkou stavebního spoření se státním příspěvkem) a hledání alternativních způsobů zhodnocení peněz. A těch moc není. Podílové fondy stále stojí tak trochu stranou zájmu českých domácností, státní příspěvek ke stavebnímu spoření už čerpá téměř každý a P2P půjčky jsou teprve na začátku. Zavedení záporných sazeb by podle našeho názoru přineslo další přelítlí volných peněz na realitní trh a v kombinaci s extrémně levnými hypotékami by zvýšilo i tak silnou poptávku po nemovitostech a samozřejmě i nemovitostech k dalšímu pronájmu. V lednu banky sjednaly hypotéky za rekordních 12,5 miliardy korun a i v únoru očekáváme, že celková suma bude atakovat dosavadní únorový rekord – 11,5 mld. Kč. Únorové výsledky hypotečních bank budeme znát již tuto středu.

» Luboš Svachna



## LEGISLATIVA

## Jak darovat nemovitost?

Stejně jako movité i nemovité věci můžeme darovat. V případě nemovitostí musí majitel i obdarovaný dodržet určitý postup. Pro uskutečnění převodu je nutné uzavřít darovací smlouvu a návrh na vklad, který bude podléhat schválení katastrálního úřadu.

Darovací smlouva je nejčastější a zároveň nejlevnější způsob převodu nemovitosti. Využívá se samozřejmě především v úzkém kruhu rodinných příslušníků. Přestože se jedná o jednoduchý způsob převodu nemovitosti, je potřeba řídit se novým Občanským zákoníkem. Základem je darovací smlouva, která musí obsahovat jména, adresy a rodná čísla dárce i obdarovaného. Nesmí chybět podrobný popis darované nemovitosti. Na rozdíl od kupní smlouvy v darovací nesmí být uvedena kupní cena nebo jiné protiplnění.

Dárce si také může stanovit určité podmínky. Mezi nejčastější patří služebnost, dříve známé pod názvem věcné břemeno. Majitel nemovitosti může také do smlouvy uvést, že si nepřeje, aby obdarovaný nemovitost následně prodal. Pokud tak učiní v rozporu se smlouvou, dárce může požadovat navrácení nemovitosti. Starší lidé často využívají možnosti výměnky, který jim poskytuje určitou ochranu, aby mohli v darované nemovitosti dožít. Nový Občanský zákoník umožňuje také dárce požadovat vrácení daru. Odvolání daru je možné z důvodu nevděku obdarovaného nebo z důvodu nouze dárce. V případě darování mezi příbuznými se neplatí žádná darovací daň, daň z převodu nemovitosti a nemusí se podávat ani daňové přiznání finančnímu úřadu. Mimo příbuzné může být osvobozena od daně i osoba ve společné domácnosti, která se prokazatelně podílí na úhradě nákladů spojených se společnou domácností minimálně 12 měsíců před uzavřením darovací smlouvy. Spolužití musí dárce a obdarovaný prokázat na finančním úřadě.

Darování nemovitosti cizí osobě již podléhá darovací dani, která činí až 15 procent z hodnoty obdarované věci. Hodnota je určena znaleckým posudkem. Daň hradí obdarovaný a je povinen podat do tří měsíců od povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí daňové přiznání a uhradit daň. Od roku 2013 nelze podat neformální žádost, ale je potřeba vyplnit formuláře návrhu na vklad, které jsou dané katastrálním úřadem. Návrh na vklad je prakticky shrnutím darovací smlouvy a musí také obsahovat všechny výše uvedené náležitosti. Pokud se majitel nemovitosti rozhodne darovat nemovitost, tak ho nečeká žádné velké papírování. A jestliže nechce do darovací smlouvy uvádět některou z výše uvedených podmínek, není ani třeba pomoc právníka. Jedná se opravdu o ten nejjednodušší způsob převodu nemovitosti. » Lenka Doležalová

## Od 1. dubna se nic nemění: daň po prodeji může platit kupující i prodávající

## LEGISLATIVA

V současné době je pouze na dohodě kupujícího a prodávajícího, která z uvedených stran daň z nabytí nemovitosti uhradí. To se má ale brzy změnit. Již jsme informovali, že se chystá uvedení v platnost novela zákona, kterou se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Ta by mimo jiné měla povinnost úhrady daně uložit kupujícímu. Již nyní je však jasné, že nebude dodržen předpokládaný termín 1. dubna, kdy měla tato úprava vejít v platnost.

Povinnost platby daně z nabytí nemovitých věcí kupujícím je často diskutované téma. Mnozí předpokládají, že tato úprava bude mít za následek zdražení nemovitostí. Nedá se totiž předpokládat, že všichni kupující své nabízené nemovitosti o daná 4 procenta zlevní. Zdlouhavý proces uvedení úpravy zákona v platnost dává kupujícím ještě několik měsíců ke koupi nemovitosti za stávajících podmínek.

### Kupující bude mít povinnost platby daně z nemovitých věcí nejdříve od 1. července 2016

I když se datum účinnosti nové podoby zákona odsouvá, dle Ministerstva financí je novela naprosto nevyhnutelná. Dříve měl povinnost platit daň z nemovitosti prodávající, ale současná úprava zákona, kdy vše závisí na dohodě obou stran, vnáší do prodeje nemovitostí často zmatek. Navíc samotný nový název daně z nabytí nemovitých věcí již předpokládá, že by daň měl hradit nabyvatel.

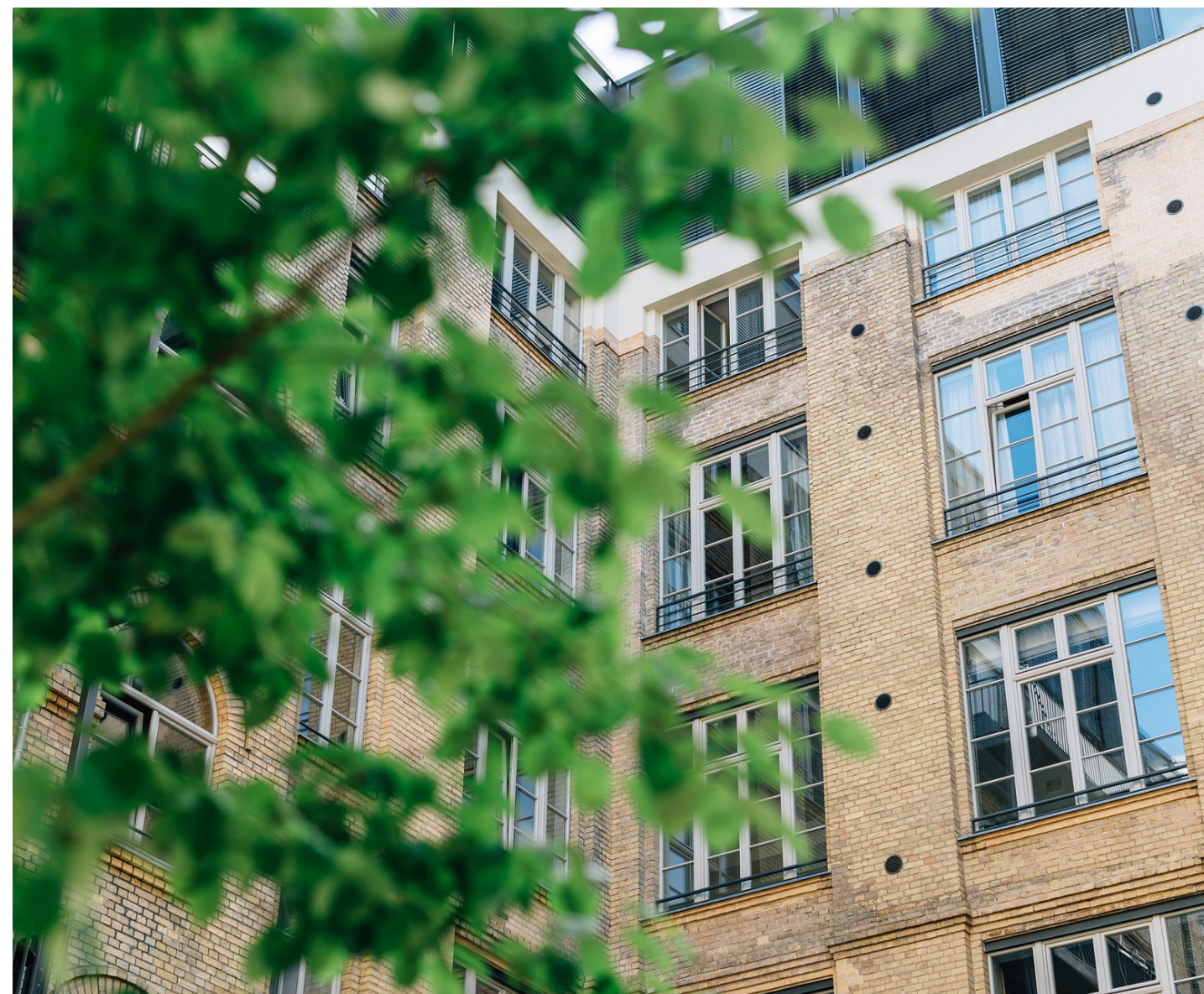
Veškeré důsledky uvedené novely zákona na realitní trh ukáže až čas. Již neměnná pravidla by však ocenil nejméně kupující či prodávající. Změny týkající se prodeje nemovitosti jsou tak časté, že se je mnohdy dozvídají až od svého realitního makléře.

Lenka Doležalová



Povinnost platby daně z nabytí nemovitých věcí kupujícím je často diskutované téma. Foto redakce

## Pronajímáte byt? Nezapomeňte na daňové přiznání



Za daňového poradce zpravidla zaplatí zákazník více než za účetní, ale mnohdy se to vyplatí. Poradce totiž za odevzdané přiznání ručí a v případě problémů se finanční úřad obrací přímo na něj. Foto redakce

Pokud si majitel bytu přivydělává jeho pronájmem, musí podat daňové přiznání a zaplatit daň z příjmu. Výjimkou není ani zaměstnanec. Roční zúčtování daně zaměstnavatelem totiž v tomto případě nebude stačit. Jak na daňové přiznání a do kdy jej odevzdat vám poradíme.

## DANĚ

Zatímco osoby samostatně výdělečně činné musí povinně každoročně odevzdat daňové přiznání, zaměstnanci jsou k této povinnosti vázáni jen v některých případech. Jednou z nich je právě situace, kdy mají zisk z pronájmu nemovitosti. Pokud zaměstnanec pronajímá byt, tak se jedná o příjem dle § 9 zákona o dani z příjmu. V takovou chvíli musí vyplnit přílohu číslo dvě daňového přiznání a vyžádat si od zaměstnavatele potvrzení o zdanitelných příjmech za rok 2015. Tento dokument bude přílohou daňového přiznání, které je nutné ode-

vzdat do 1. dubna na odpovídajícím finančním úřadě.

Formulář k vyplnění lze vyzvednout na jakémkoliv finančním úřadě nebo stáhnout z internetu. Daňové přiznání jde také podat online na daňovém portále. Elektronické podání je jen jednou z možností doručení. Pokud pronajímá dává přednost papírové podobě daňového přiznání, musí navštívit příslušný finanční úřad nebo poslat přiznání doporučeně poštou.

V daňovém přiznání musí pronajímá vyčíslit příjmy a výdaje. S příjmy je to jednoduché, protože se jedná o částku obdrženu od nájemníka. Složitější počítání bude s výdaji. Při výpočtu výdajů si může

pronajímá zvolit, zda bude uplatňovat výdaje procentem z příjmů nebo skutečně vynaloženými výdaji. Pokud si není pronajímá v této problematice příliš jistý, vyplatí se mu konzultace s účetním, který mu poradí, jaká varianta je pro něj nejvýhodnější. Existují také daňové poradci, které lze podáním daňového přiznání pověřit. Stačí doručit potřebné doklady a plnou moc. Za daňového poradce zpravidla zaplatí zákazník více než za účetní, ale mnohdy se to vyplatí. Poradce totiž za odevzdané přiznání ručí a v případě problémů se finanční úřad obrací přímo na něj.

Ačkoliv se zdá být 1. duben daleko, je ideální čas na řešení právě daňového přiznání. Koncem března se už na finančním úřadě prodlužují fronty a účetní jsou většinou plně vytížení. Zejména pokud si daňové přiznání pronajímá nezvládne vyplnit sám, měl by již nyní oslovit daňového poradce nebo účetního o pomoc a dodat všechny potřebné dokumenty. » Lenka Doležalová



## REALITNÍ RÁDCE



## Jak na prodej bytu v přízemí?

Poloha bytu v domě hraje při jeho prodeji svou roli. Byty v přízemí patří spíše do kategorie pomaleji prodejných nemovitostí, avšak i pro ně se najdou vhodné kupující. Rozhodně není třeba zoufat. Jaké jsou výhody a nevýhody bytu v přízemí? A jak podpořit jejich prodej?

Úspěšnost prodeje bytu v přízemí samozřejmě zvyšuje či snižuje i mnoho dalších aspektů, než jen poloha v rámci bytového domu. Někdy byt prodá atraktivita lokality, popřípadě nízká nabídka bytů v okolí. Pokud si ale může kupující vybrat, často dává přednost bytové jednotce ve vyšším podlaží. „Podle mé desetileté zkušenosti byty v přízemí uspokojí jen cca 20 % zájemců oproti stejné bytové jednotce ve vyšším podlaží. To se odráží i v kupní ceně. Při prodeji nových bytů v přízemí je zpravidla cena nižší, než těch ve vyšším podlaží. Často si tyto byty pořizují lidé za účelem následného pronájmu,“ uvádí Eva Lachová, realitní poradce OL realty.

Nejčastěji však od bydlení v přízemí odrazují různé obavy zájemců. Ti se zabývají například úvahami, jestli nemovitost neutrpěla při povodních. Často se také obávají menšího soukromí, většího ruchu na chodbě a vyšších nákladů na vytápění. Samozřejmě některé starší domy mohou mít problémy s vlhkostí a zateplením podlah. „Kupující by se měl zajímat, jaká je tepelná izolace v podlaží, zda je pod podlahou sklep nebo terén. Nejlepší situace je v novostavbách z poslední cca šesti let, kdy se začaly stavět hlavně byty ve zvýšeném přízemí (min. 8 schodů od vstupu) a mají lodžii nebo balkon. Tam jsou většinou podlahy izolované velmi dobře. Kupujícím se doporučuje na prohlídce vyzout, nějaký čas pobýt v bytě a řídit se vlastními pocity. Vyžádat si mohou také Průkaz energetické náročnosti budovy, kde je kvalita stavby popsána,“ radí Eva Lachová.

Ačkoliv bytové jednotky v přízemí většinou postrádají balkon, mohou na druhou stranu disponovat předzahrádkou. Právě na výhody konkrétní nemovitosti by se měl zaměřit prodávající a tím podpořit úspěšnost prodeje. Zde se mohou stát cennými zkušenosti realitního makléře, který ví, jakou cílovou skupinu zájemců oslovit. Například zmíněnou variantu bytu s předzahrádkou ocení rodiny s malými dětmi. Kupující tak v místě vidí báječnou možnost pro letní posezení, uspávání dětí v kočárku či možnost umístění malého bazénku. Cílovou skupinou pro koupi takového bytu mohou být také lidé s omezenou pohyblivostí, kteří ocení bezbariérový přístup.

Byty v přízemí se sice prodávají o něco hůře, ale jejich majitelé si s případným prodejem nemusí dělat zbytečné starosti. Realitní makléři připouští, že proces prodeje je u tohoto typu nemovitosti zdlohavější, ale většinou s dobrým koncem. » Lenka Doležalová



Ačkoliv bytové jednotky v přízemí postrádají balkon, mohou zase disponovat předzahrádkou. Foto redakce

## Jak postupovat při prodeji zděděné nemovitosti

Dědické řízení je pro pozůstalé mnohdy náročným procesem. Zejména pokud jsou mezi nimi nějaké neshody. Majetek se dělí a zejména u nemovitých věcí se vlastníky může stát více dědiců. V takovém případě je dohoda nutná.

Pokud se některý ze spoluvlastníků nechce svého podílu vzdát nebo vyplatit další vlastníky, přichází na řadu prodej. Pokud již bylo dědictví řádně ukončeno a změna majitelů nemovitosti zaznamenána do katastru, lze za souhlasu všech přejít k prodeji. Ten ale mnohdy komplikují vztahy mezi dědici.

Prodej nemovitosti, jejíž podíly vlastní více majitelů, má vždy složitější průběh. Nejjednodušší způsob je zvolit mluvčího, který jedná za všechny. V případě neshod to samozřejmě nejde a chtějí se na prodej podílet všichni. Jejich rozpory by však neměl vycítit zájemce o nemovitost. Rozhodně by měla předem proběhnout dohoda o ceně i rozdělení utržené částky dle

vlastnických podílů. Nejhorší variantou je, když nemovitost nabízí každý spoluvlastník zvlášť. Zájemce mohou takové zmatky odradit. Pokud se dědicové na všem shodnou, musí nechat zpracovat odhad ceny nemovitosti. Odhad si mohou dědicové nechat zpracovat od autorizovaného znalce nebo i realitního makléře. V případě zděděné nemovitosti většinou stačí ta levnější varianta. Pozůstalí často doufají v nižší odhadní cenu, protože se od ní odvíjí poplatky u notáře. Pokud chtějí nemovitost následně prodat, musí si uvědomit, že daň z příjmu se počítá z rozdílu mezi prodejní a pořizovací cenou. Pokud tedy bude prodejní cena výrazně vyšší než odhad, částka za daň z příjmu může převýšit poplatky u notáře v případě vyššího odhadu.

Prodej zděděné nemovitosti provází často silné emoce, které mohou zastínit klidné uvažování. Pokud se vnáší do prodeje zmatek a spory prodávajících, snižuje to cenu realty a tím i podíl utržené částky všem zúčastněným. Prodej se také může táhnout roky a o majetek se nikdo nestará, tudíž chátá. Proto je vždy potřeba hledat co nejlepší řešení pro všechny i za cenu menších ústupků. V případě pochybností také není špatné poradit se s právníkem. » Lenka Doležalová

# Jaké byty se vyplatí kupovat jako investici?

## INVESTICE

**P**růměrné úrokové sazby hypoték jsou stále velmi nízké, těsně nad dvěma procenty. Pro mnohé je tak vhodná doba k financování nákupu bytu pomocí hypotečního úvěru. To platí i pro byty pořizované jako investice.

Rostoucí prodej však může přinést i komplikace. „Kvůli nízkým úrokům se totiž zvedá poptávka natolik, že developeři nestačí stavět nové byty,“ upozornil Tal Grozner, ředitel společnosti Star Group. Již v loňském roce se tak začalo stavět méně nových bytů, než se prodalo. Pokud se situace nezmění, dojde brzy k tomu, že poptávka bude podstatně vyšší než nabídka. Pak začnou ceny bytů výrazněji růst. Mírný růst ceny ovšem byty zaznamenávaly celý uplynulý rok. Za celý rok to bylo v celé republice zhruba o šest procent. Podobný trend se očekává i letos.

Kdo si chce letos pořídit byt jako investici, měl by si proto raději pospíšet. Současně by si však měl co nejkonkrétněji rozmyslet, komu a jak jej bude pronajímat. Jinak se mu snadno stane, že investice dopadne jinak, než měla. „Začněte tím, že si řeknete, jaký byt chcete koupit a komu jej chcete pronajímat. Už v téhle fázi uvažování si totiž můžete podstatně zjednodušit budoucí vztahy s těmi, jimž chcete byt pronajímat, i samotné získávání nájemníků,“ vysvětlil Tal Grozner. „Když se vám podaří sladit své představy o bytě a o tom, komu jej pronajmete, nezapomeňte zevrubně uvažovat o lokalitě, kde byt chcete pořídit, a samozřejmě o jejím dopravním napojení na centrum města,“ upozornil ředitel společnosti Star Group na další důležitý aspekt pořízení bytu jako investice.

Obecně nejistější skupinou nájemců bytů by měly být rodiny s dětmi. Jaké byty pro ně jsou zajímavé? Rodiny s dětmi chtějí, aby měly v blízkosti skutečně fungující obchod s potravinami, případně s dalším sortimentem, školku, školu a zdravotní středisko. Dále

oceňují blízkost kvalitního dětského hřiště, zeleně a také nízkou dopravní zátěž blízkého okolí, ovšem se zachováním dobré dopravní obslužnosti. Podle počtu dětí pak vybírají mezi byty 3+kk a 4+kk. To vše najdou v novostavbách na okrajích Prahy spíše, než v satelitních městěčkách, jež věncí většinu vesnic v okolí Prahy. I proto v poslední době převážil zájem o bydlení v Praze, byť na jejích okrajích, oproti poptávce po bydlení za hranicemi hlavního města.

„Každému zájemci o koupi bytu lze jen doporučit, aby si prohlédl nejen samotnou výstavbu, ale i její okolí, případně celou čtvrť. Jen tak si bude skutečně jistý, že své peníze dobře investoval,“ připomněl Tal Grozner. Aby měla investice smysl, měla by pronajímateli vynášet alespoň pět procent ročně. „Proto je k výběru takového investičního bytu potřeba přistupovat velmi podobně jako k výběru vlastního bytu. A ještě k tomu zohlednit právě to, komu jej chcete pronajímat,“ shrnul základní doporučení pro potenciální pronajímatele bytů Tal Grozner.

Nezanedbatelným faktorem při výběru bytu pro investici je samozřejmě i momentální trend v zájmu o byty. Dlouhou dobu se developeři i kupující shodovali v tom, že je zájem zejména o menší byty typu 2+kk a 3+kk. „Trend se již obrátil, roste zájem o větší byty. I my tak v našich projektech máme nyní více bytů se třemi a čtyřmi pokoji. Takové byty se pronajímají spíše na delší dobu,“ připomněl ředitel společnosti Star Group. To je z pohledu investora výhodné, protože nemusí tak často získávat nové nájemníky. Menší byty se zase obvykle pronajímají rychleji, protože jejich cílová skupina je nejširší. I proto se na ně investoři obvykle zaměřují.

Z pohledu investora je také výhodné pořídit byt v nové výstavbě. Řadu let se nebudete muset starat o opravy nebo rekonstrukci. Oproti tomu byty ve starší zástavbě, které mohou být levnější, vyžadují často nejdříve nějakou rekonstrukci. Tedy další náklady.

» Lucie Mazáčová



Kdo si chce letos pořídit byt jako investici, měl by si proto raději pospíšet. Současně by si však měl rozmyslet, komu a jak jej bude pronajímat. Foto redakce

## SVĚT

## Čechy lákají nemovitosti na Floridě

Přestože realitní trh v České republice nabízí mnoho zajímavých možností, stále více Čechů investuje i daleko za hranicemi naší země. Velmi atraktivní jsou například nemovitosti v USA, obzvláště lákavý je stát Florida. Tato slunná destinace s příznivým klimatem, dlouhými plážemi, čistým oceánem a nádhernou přírodou je rájem nejen pro dovolenou. Lidé znalí situace v realitách ji vnímají i jako atraktivní místo pro investice do nemovitostí.

V současné době stále více Čechů poptává vily či bytové jednotky jak v nově budovaných resortech, tak i na pobřeží. Pořízením takového investičního nemovitosti získávají současně i základnu pro dovolenou. „Jsou zde opravdu nepřehledné možnosti pro odpočinek v nádherném prostředí i aktivní trávení volného času. Na území státu jsou vyhlášené tenisové akademie, golfové resorty, dají se zde provozovat všechny vodní sporty, je zde potenciál pro turistiku, cyklistiku a mnohé další aktivity. Sídli zde rovněž i několik významných týmů profesionálních sportovních soutěží, pro Čechy asi nyní nejznámější hokejová Florida Panthers s Jaromírem Jágreem, basketbalový tým Miami Heats a další organizace,“ uvádí Aleš Hranoš, výkonný ředitel společnosti Sunshine Real Estate.

Florida patří mezi státy s nejlepším servisem v realitní oblasti na světě. Majitelé tak mohou využít služeb společnosti, které se o jejich nemovitost v době jejich nepřítomnosti postarají. Většina majitelů nemovitostí tyto během své nepřítomnosti pronajímá a příjmem z nájmu tak hrají nezbytné náklady na provoz a údržbu, ale současně zajímavým procentem ročního výnosu svoji investici zhodnocuje.

Některé zájemce o bydlení na Floridě mohou odradovat předsudky o složitosti nákupu nemovitostí v zahraničí. Tyto úvahy jsou však zbytečné. „Nákup nemovitosti na Floridě může být překvapivě snadný, pokud se člověk vydá tou správnou cestou. Pro občany Evropské unie v současné době neexistují právní překážky. Občané České republiky mohou kupovat nemovitosti v USA přímo do osobního vlastnictví. Lze investovat i do komerčního objektu, s tím je pak spojena možnost získání tzv. investorského víza,“ vysvětluje Aleš Hranoš.

V případě koupě realty na Floridě ze strany českých zájemců převažují nákupy hotovostí. Z principu si nemovitosti tohoto typu kupují klienti, kteří mají již vyřešeny tzv. základní lidské potřeby a hledají vhodný prostor pro investice. Závěrem lze tedy shrnout, že Češi v nemovitostech na Floridě vidí velký a stabilní investiční potenciál. Většina nemovitostí se nachází přímo v komplexech, které nabízejí veškeré služby a potřebný komfort. Současně vynaložené prostředky na pořízení takové nemovitosti neztrácejí na hodnotě, naopak se zhodnocují v čase společně s příjmy z pronájmu. » Lenka Doležalová



## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘITELNY



# Stavební spořitelny zahájily nový rok úspěšně

### STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Úspěšný vstup do nového roku znamenaly i stavební spořitelny, které v součtu poskytly úvěry za 3,4 miliardy korun. V porovnání s loňským rokem objem sjednaných úvěrů vzrostl o 18 %. Největší část z celkové sumy sjednaných úvěrů si připsala Českomoravská stavební spořitelna (1,55 mld. Kč/ 46 % celkového objemu).

Druhé místo pravidelně soupeřila Buřinka s Raiffeisen stavební spořitelnou. Letos je to jinak. Na druhém místě – navíc s velmi výrazným náskokem – figuruje Modrá pyramida s 0,72 mld. Kč a 21 procentním tržním podílem. Modré pyramidy vzrostla v meziročním srovnání téměř pětinásobně, neboť loni ve stejném období poskytla úvěry za 0,15 mld. Kč. Na třetí příčce skončila Buřinka (0,48 mld. Kč/ 14 %) na čtvrté Raiffeisen stavební spořitelna (0,43 mld. Kč/ 13 %) a na páté Wüstenrot stavební spořitelna (0,19 mld. Kč/ 5,5 %).

### Půjčí si lidé na bydlení dalších 200 miliard?

Na účely bydlení banky a stavební spořitelny v lednu rozpůjčovaly přes 16 miliard korun. I v tomto ohledu se jedná o další rekordní výsledek a trh s úvěry na bydlení má letos nakročeno k podobným výsledkům jako loni. Jenže na trhu vidíme spoustu neznámých, které se primárně pojí s novou regulativou, a které budou mít s největší pravděpodobností negativní vliv na letošní

výsledky. V našich expertních odhadech obchodních výsledků vždy pracujeme se dvěma scénáři – konzervativním a optimistickým. Letošní výsledek zatím odhadujeme někde uprostřed, což by indikovalo objem úvěrů ze stavebního spoření zhruba 50 miliard korun

a hodnotu hypoték okolo 190 miliard korun. Tento náš odhad, který jako jediný na trhu započítává také hypotéky tzv. nereporotujících bank (mBank, Fio banky, Oberbank a WSPK), však budeme v průběhu roku ještě zpřesňovat. » *Luboš Sváčina*



Na účely bydlení banky a stavební spořitelny v lednu rozpůjčovaly přes 16 miliard korun. Foto redakce

## V hypotékách se České spořitelně daří: objem nových úvěrů vzrostl o téměř 40 %

### BANKY

Počet sjednaných hypoték České spořitelny se v roce 2015 zvýšil o 20 %, jejich objem vzrostl téměř o 40 % a dosáhl skoro 50 mld. Kč. Tempem růstu tak banka výrazně překonala trh. Za inovace a zjednodušování procesů získala Česká spořitelna dvě ocenění. Od 15. února 2016 banka snižuje úrokové sazby a nabízí odhad nemovitosti zdarma.

Česká spořitelna poskytla v minulém roce téměř 26 500 hypoték na bydlení v celkovém objemu dosahujících skoro 50 mld. Kč. V meziročním srovnání se objem nově sjednaných hypoték zvýšil o téměř 40 %, šlo tak o největší růst na trhu. Banka však buduje i na poli ocenění, její hypotéka si sáhla na ocenění ve dvou významných soutěžích.

Česká spořitelna se zaměřila na zjednodušování produktů a procesů a v minulém roce připravila pro klienty několik novinek. „Klient má například

nově možnost čerpání hypotéky prostřednictvím internetového bankovního SERVIS 24. Klienti tak mohou čerpat své hypotéky z pohodlí domova bez nutnosti návštěvy pobočky a ušetřit tak čas,“ řekl Karel Chábek, manažer hypoték České spořitelny. „Připravili jsme také online úvěrový konfigurátor, který umožňuje externím partnerům modelovat hypoteční úvěr v reálném čase a klient tak ihned ví, jestli může na úvěr dosáhnout,“ doplnil Karel Chábek.

» *Lucie Mazáčová*

## V době extrémně levných hypoték chystá vláda nový program zvýhodněných půjček

### PODPORA BYDLENÍ

Mladí lidé do 36 let věku budou moci získat až 600 000 Kč na pořízení vlastního bydlení prostřednictvím zvýhodněné půjčky Státního fondu rozvoje bydlení. Spuštění nového programu podpory bydlení začala minulý týden projednávat vláda. Úroky by se mohly pohybovat okolo 2 procent.

Vláda připravuje nový program podpory bydlení pro rodiče či samoživitele, jehož administrátorem bude Státní fond rozvoje bydlení (SFRB). Podstatou nového programu je půjčka pro mladé lidi do 36 let s dítětem do 6 let. Žadatelé mohou z programu získat až 600 000 Kč na pořízení vlastního bydlení, přičemž suma půjčených peněz může dosáhnout maximálně 50 % celkových nákladů na pořízení bydlení.

### Základní parametry návrhu programu:

- klient do 36 let s dítětem do 6 let, nevlastní jinou nemovitost ani družstevní byt
- účel koupě nebo výstavba bytu nebo RD (obydlí), které bude po celou dobu splatnosti ve vlastnictví klienta a klient v něm bude mít trvalý pobyt
- výše úvěru do 600 tis. Kč, max. 50% nákladů, při kombinaci s jiným úvěrem součet nesmí převyšovat 90%
- úroková sazba minimálně ve výši referenční sazby EU plus 1 %, splatnost max. 15 let
- nemovitost nesmí být v záplavovém území a výstavba musí být dokončena do 3 let
- žádost o úvěr se bude podávat u Státního fondu životního prostředí (SFRB)

### Cena a dostupnost v hlavní roli

Pro úspěšné fungování programu jsou podle našeho názoru důležité dvě věci - cena a dostupnost financování. Úroková sazba půjček pro mladé se bude počítat na základě referenční sazby EU a k ní se bude přičítat 1 % až 2 %. Referenční úroková sazba aktuálně činí 0,46 %. Koncová úroková sazba by se tedy pohybovala mezi 1,46 – 2,46 %. V porovnání s hypotékami to tedy není žádná výhra - průměrná nabídková sazba se nyní pohybuje okolo 2,1 %. Potenciální výhodou programu oproti hypotékám by mohla být garance zmíněné sazby po celou dobu splatnosti úvěru, neboť dlouhé fixace jsou v bankách totiž o něco dražší. V návrhu se však bohužel počítá s tím, že účastník programu bude mít sazbu garantovanou jen po dobu prvních pěti let, což je škoda.

Z pohledu životaschopnosti programu a jeho výsledného efektu je neméně důležitá dostupnost financování, která by měla být vyšší než v případě hypoték. Ochota bank půjčovat je však nyní na historicky nejlepším



ale ostatně i u nás. V ČR jsou však úrokové dotace aktuálně ve stavu hibernace, neboť k oživení tohoto programu dochází až ve chvíli, kdy průměrná úroková sazba za uplynulý rok přesáhne 5procentní hranici. A k tomu máme nyní opravdu hodně daleko.

Naposledy dotací úrokové sazby mohli klienti využít v roce 2008, od té doby sazby prakticky jen klesají. V budoucnu se však sazby mohou opět dostat na úroveň kolem pěti procent a program se může znovu aktivovat. Podmínkou účasti je však žádost o poskytnutí podpory nejpozději v den započítání čerpání úvěru. Pokud jsou klienti ve věku, kdy by potenciálně mohli v budoucnu dotace využít, doporučujeme tuto žádost k úvěru připojit. I zde platí, že na nárok na úrokovou dotaci mají pouze lidé do 36 let věku a pozor, nemovitost musí být starší než 2 roky. V případě bytů se podpora poskytuje do limitu 800 tisíc korun, u rodinných domů limit činí 1,5 milionu korun.

### Odečítání úroků z úvěru od základu daně

Půjčka mladým a úrokové dotace nejsou jediným programem, kterým stát podporuje dostupnost bydlení fyzických osob. Kromě zmíněných dvou titulů je to také možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotéky nebo úroků z úvěru ze stavebního spoření od základu daně v rámci ročního zúčtování daně z příjmu fyzických osob. Strop pro celkový odpočet je stále 300 000 Kč. Maximální roční úspora na dani může tedy dosáhnout 45 000 Kč.

### Půjčka na rekonstrukce, dotace na výměnu kotle

Od Státního fondu rozvoje bydlení je možné si rovněž zažádat o půjčku na rekonstrukci nebo modernizaci bydlení. Program 150 je rovněž určen pro lidi do 36 let, kde je možné čerpat až 150 000 Kč na zateplení, připojení k veřejným sítím, opravu vnitřních rozvodů nebo pořízení solárních panelů ale i kuchyně či koupelny. Úroková sazba i zde činí 2 %, ale na rozdíl od připravovaného programu je platná po celou dobu splatnosti. Ta může dosáhnout maximálně 10 let.

Kromě uvedeného programu nabízí SFRB další programy, které se však týkají revitalizací bytových domů a dotace na výstavbu nájemních bytů, kde jsou však primárními žadateli o podporu právnické osoby. V kategorii fyzických osob jsou nyní ještě v některých krajích aktuální tzv. kotlíkové dotace na výměnu kotlů na tuhá paliva, jehož podmínky vypisují krajské úřady a maximální výše podpory je stanovena na 150 000 Kč.

Jak je patrné z předchozích odstavců, podpora v oblasti pořízení vlastního bydlení je v České republice z našeho pohledu relativně široká, přičemž celkový objem sjednaných úvěrů se již 2 roky pohybuje zhruba na úrovni 1/6 státního rozpočtu. Spuštění dalšího programu zvýhodněných půjček je v tuto chvíli z našeho pohledu zbytečné. » *Luboš Sváčina*

úrovni a velice dobrou dostupnost vykazují i hypotéky s vyšším LTV. Jak z pohledu banky, tak SFRB je důležitá schopnost klienta splácet své závazky. V tuto chvíli sice neznáme pravidla posuzování bonity ze strany SFRB, ale zásadnější rozdíl v přístupu obou institucí při posuzování žádostí neočekáváme a banky i SFRB na druhý úvěr pokaždé uvidí. Nevýhodou půjček SFRB je navíc 15 letá splatnost a tím pádem vyšší měsíční splátka a požadavek na vyšší příjmy, než v případě hypotéky, kde lze splatnost bezpečně natáhnout na 20, 25 či dokonce na 30 let.

Proč by si tedy měl klient vyřizovat dva úvěry, když může získat financování za srovnatelnou cenu na jednom místě? Většího využití by snad mohl program dosáhnout ve chvíli, kdy by se ČNB nebo samy banky rozhodly ještě více omezit úvěry s vysokým LTV, pak by další zdroj financování mohl přijít raději klientů vhod, ale i tak nesmíme zapomenout, že klient musí mít alespoň 10 % prostředků vlastních.

### Na podporu půjček není vhodná doba

V tuto chvíli, kdy jsou hypotéky extrémně levné a velmi dobře dostupné se domníváme, že státní podpora formou půjček není nutná. A pokud chce stát podporovat bydlení mladých rodin, byla by nákladově i procesně efektivnější přímá úroková dotace komerčního úvěru na bydlení, kde by klient v rámci jednoho papírování získal prostředky na pořízení celého bydlení. Tento model je funkční například v Polsku, na Slovensku či Švýcarsku,



# HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘITELNY



## A je to tu zase. Hypotéky dál zlevňují

### HYPOTÉKY

Deset z patnácti bank zahýbalo v únoru s cenami hypoték a stranou nezůstaly ani 3 největší poskytovatelé - Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Ve většině případů ceny zamířily dolů, takže úroková sazba nejčastěji poskytovaných hypoték s fixací na 5 let propadla na nové rekordní minimum. Co nás čeká v březnu?

V důsledku expanzivní měnové politiky Evropské centrální banky dosáhly sazby na mezibankovním trhu během února dalších historických minim. Pětiletý úrokový swap na chvíli propadl až pod psychologickou hranici 0,25 %. Proč toto zmiňujeme? Protože úrokové sazby na mezibankovním trhu jsou jakýmsi benchmarkem ceny, za jakou si banky mohou opatřit peníze pro financování hypotečních úvěrů. A pokud tyto zdroje zlevňují, otvírá se prostor i pro zlevňování hypoték. A to co jsme předpovídali na přelomu roku, se v únoru vrchovatě naplnilo. Po únorové smršti nezůstal téměř kámen na kameni. V průběhu 29 únorových dní došlo k přenastavení cen hypoték v 10 z 15 bank. Ve většině případů zamířily úrokové sazby směrem dolů a k největšímu poklesu došlo u hypoték s 5letou fixací a úvěrů do 70 % hodnoty nemovitosti (LTV). V této nejfrekventovanější kategorii hypoték spadla průměrná nabídková sazba o 4 setiny procentního bodu na nové historické minimum.

### 100% hypotéky si sáhly na dno

Opačným směrem se v únoru vydal index GOFI 100 mapující úrokové sazby v nejvyšším pásmu LTV (90 – 100 % hodnoty nemovitosti). V případě 100% hypoték došlo k v uplynulém měsíci k obratu a po několika měsících poklesu index vystoupal o 4 setiny procentního bodu na 3,19 %. Banky začínají brzdit s poskytováním hypoték v nejvyšším pásmu LTV a podle našeho názoru úrokové sazby u tohoto typu hypoték již moc zlevňovat nebudou, takže lednová hodnota 3,14 % tak s největší pravděpodobností symbolizuje dosažení úrokového dna. Extrémně nízká úroková sazba 100% hypoték je jednou z příčin neustálého růstu průměrné půjčené částky, která v lednu vystoupala na více než 2,1 milionu korun. Pokud by se tento trend potvrdil i v únoru, hrozí, že by proti hypotékám s vysokým LTV znovu vystoupila ČNB, která loni v červnu doporučila bankám regulovat příliv hypoték s LTV nad 90 %, jejichž podíl by neměl být větší než 10 procent nově sjednávaných úvěrů.

### 9 z 15 bank nabízí hypotéky za méně než 2 procenta

Indexy GOFI jsou však průměrem za celý trh. V praxi více než polovina bank již stlačila své minimální nabídkové sazby pod 2 procenta a nejnižší dosažitelná sazba u hypoték s fixní úrokovou sazbou činí po splnění všech podmínek (kreditní karta, účet atp.) 1,59 % a u variabilních hypoték dokonce 1,49 %. Žadatelé s čistými úvěrovými registry a stabilním příjmem mají nyní skutečně unikátní příležitost dosáhnout na sazbu pod 2 procenty a navíc si mohou vybírat z nabídek až 9ti bank.

### Co bude dál?

První kolo jarního ladění cen tedy máme za sebou. Co se bude dít v nadcházejících měsících? Na mezibankovním trhu vidíme korekci ceny u 10letých swapů, jejichž potenciál banky zatím úplně nevyužily. Přitom dlouhé fixace jsou zajímavé jak z pohledu banky (efektivní magnet pro udržení klienta), tak z pohledu samotných klientů, kteří by si rádi zafixovaly stávající rekordně nízké sazby na co nejdelší dobu. Blokem pro větší rozšíření dlouhých fixací jsou omezené možnosti mimořádných splátek v období trvání fixace, což řadu klientů odrazuje a ani my extrémně dlouhé fixace z důvodu omezeného manévrovacího prostoru příliš nedoporučujeme. Tato bariéra však může padnout s příchodem nového zákona o úvěru pro spotřebitele, jehož návrh počítá s přehodnocením principů účtování sankčního poplatku za předčasné splacení a nejspíše umožní jednorázové splacení úvěru v některých závažných životních situacích. Banky se podle našeho názoru budou na tuto změnu aktivně připravovat a výsledkem bude ještě výraznější cenové, ale možná i produktové (možnost předčasných splátek) zatraktivnění úvěrů s fixací na 5 a více let. I bez ohledu na novou regulaci očekáváme, že podíl dlouhých fixací (nad 5 let) bude mít letos mírně rostoucí trend a dosáhne zhruba 12 procent. » Luboš Svačina

## Výhody a rizika společného úvěru



### FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Mladé páry často zvažují, zda má význam setrávat v nájemní bytu nebo investovat do vlastního bydlení. Ani ve dvou většinou nedosáhnou na kupní cenu v hotovosti a zavazují se tedy hypotečním úvěrem. Úvěr si může vzít jeden partner, nebo mohou využít možnosti společného hypotéky. Jaké jsou její výhody a nevýhody?

Pokud žádají partneři o hypotéku na vybranou nemovitost, posuzuje banka bonitu obou dlužníků společně. Pokud mladý pár splní podmínky banky, je potřeba uzavřít tři základní smlouvy. Nejprve se sepiše úvěrová smlouva mezi bankou a dlužníky. Uzavře se také zástavní smlouva, která se váže k dané nemovitosti a chrání banku proti nesplácení dlužníků. Nakonec je potřeba uzavřít kupní smlouvu mezi vlastníkem nemovitosti a zájemci. Pokud partneři financují majetek společným úvěrem, stává se každý vlastníkem poloviny spoluvlastnického podílu. Po vyřízení veškeré administrativy se mohou oba partneři těšit z nového bydlení a společného splácení, které je jistě vždy pohodlnější, než když je člověk na splátky sám.

Veškeré výhody společného úvěru jsou podmíněny dobrými vztahy. Zájemci o takový způsob financování nemovitosti si musí uvědomit, že se jedná o závazek mnohdy na několik desítek let. Pokud se partneři rozejdou, tak je i společná hypotéka řešitelným problémem. Bývalý pár se většinou shodne na prodeji bytu, což nebývá problémem ani v případě nesplácení hypotečního úvěru. Při prodeji je ideální zájemce o nemovitost, který má dostatečné finanční prostředky, aby úvěr jednorázově doplatil. Zbytek kupní ceny si oba bývalí partneři rozdělí. Pokud zájemce nemá hotové prostředky, může ve splácení dluhu pokračovat. V tomto případě je nutný souhlas banky, která posoudí bonitu kupujícího. Vyplacenou částku navíc si opět bývalí partneři rozdělí.

V praxi se často stává, že neshody mezi partnery při rozchodu vyúsílí tak daleko, že prodej není možný. Většinou jeden zúčastněný prodej brání a navíc odmítá druhého vyplatit z jeho poloviny. Taková situace není jednoduchá, protože k prodeji je opravdu potřeba souhlas obou dlužníků. Někdy dokonce jeden vlastník přestane splácet. Bohužel v takovém případě se může dostat do registru dlužníků i druhý vlastník. Proto se doporučuje raději nějakou dobu splácet i druhou část a okamžitě vyhledat služby právníka.

Společné bydlení a financování hypotékou vždy pro partnery vypadá na začátku velmi výhodně, ale může být i velkým rizikem. Proto je potřeba opravdu dobře zvážit, s kým do takového závazku jít. Někdy je vhodné setrvat nějakou dobu v nájmu, než se obě strany přesvědčí, že společné bydlení je skutečně to pravé. » Lenka Doležalová

## ČNB uvažuje o záporných sazbách. Co by to udělalo s již tak extrémně levnými hypotékami?

Po vyjádřeních viceguvernéra ČNB Vladimíra Tomšíka a dnes i Jiřího Rusnoka se v Česku opět dostaly do hry záporné úrokové sazby. Je tento scénář reálný a co by znamenaly záporné úrokové sazby pro trh hypoték?

„Po pátečních komentářích viceguvernéra Tomšíka se dostaly v Česku opět do hry záporné úrokové sazby. Proč? Důvodem není snaha více stimulovat ekonomiku - zdá se, že bankovní rada je spokojená se silícími domácími inflačními tlaky,“ říká Jan Bureš a upřesňuje: „ČNB se spíše nelíbí, že oficiální sazby okolo nás míří hlouběji a hlouběji do záporu. I když to otevřeně neříká, má strach, že to urychlí příliv peněz do Česka a ČNB pak bude muset o to agresivněji intervenovat na trzích. Od začátku roku ostatně již příliv peněz do Česka opět zrychlil - v repu a v depu ČNB přibýlo cca 100 mld. CZK. Bankovní rada má strach, že pokud ECB v březnu sníží sazby ještě výrazněji do záporu, může tlak ještě zesílit.“

Co by znamenaly záporné úrokové sazby pro český trh? Ze strany ČNB by to byl signál, že horizont 2017, kdy plánuje ukončit své intervence, neplatí. Trhy by tento krok pochopily jako prodloužení období rekordně nízkých úrokových sazeb a pokud by skutečně ECB přistoupila k dalšímu snížení, úrokové sazby by se na mezibankovním trhu propadly na nová minima. Kde by ta minima byla, je těžké odhadnout. Už nyní se úroková sazba 5letého swapu pohybuje na úrovních pod 0,30 %.

### Plusy a minusy záporných sazeb. Švýcarská zkušenost

Z pohledu klientů je vidina ještě nižších, nebo dokonce záporných sazeb lákavá. Jak to vypadá v praxi, se však můžeme podívat do Švýcarska, s jehož měnou je někdy česká koruna srovnávána a kde jsou úrokové sazby centrální banky v záporu již od konce roku 2014 (-0,75 %). Ostatně švýcarskou centrální banku dovedly k minusovému úrokovým sazbám podobné důvody, o kterých mluví Jan Bureš v souvislosti s ČNB.

Úrokové sazby byly ve Švýcarsku i před rokem 2014 jedny z nejnižších v Evropě (tento fenomén jsme v minulosti několikrát komentovali v našich týdenních analýzách). Prakticky již od roku 2012 se 3 a 5leté úrokové swapy držely v plusových hodnotách spíše jen silou vůle. Rozhodnutí centrální banky snížit základní úrokovou sazbu do minusu se proto okamžitě promítlo v sazbách na mezibankovním trhu, které se porouchaly do minusových hodnot také a navzdory predikcím bankéřů zde ještě nějaký čas nejspíše zůstanou. V tuto chvíli se 5letý úrokový swap pohybuje na úrovni -0,4 % a navrácení do plusových hodnot experti UBS předpokládá až v červnu 2017. Toto je však dobré brát trochu s rezervou. V růst sazeb Švýcaři doufají už drahně let nazpět, nicméně expanzivní měnová politika ECB a enormní zájem o švýcarský frank návrat nad nulu švýcarským sazbám ještě nějaký čas nedovolí.

### Jak se projevují záporné úrokové sazby na hypotékách?

Úrokové sazby hypoték, možná překvapivě, na zavedení záporných úrokových sazeb a propad mezibankovních sazeb hluboko pod nulu reagovaly relativně vlažně. Před ohlášením snížení sazeb švýcarské banky nabývaly hypotéky s pětiletou fixací za zhruba 1,4 %, následně se sazby mírně zhouply směrem dolů, ale i tak se nyní nabízejí zhruba za 1,3 %. A podobné je to i v případě hypoték s plovoucí úrokovou sazbou navázanou na 3M LIBOR, jejichž průměr se dlouhodobě pohybuje okolo 1 % p.a.. Přesto extrémně nízké sazby mají zásadní dopad na trh hypoték. Jaký?

### Kam s penězi?

Prakticky nulové zhodnocení peněz v bankách a na druhé straně přebytek likvidity nutí investory, ale i domácnosti k vyhledávání alternativních příležitostí pro zhodnocení peněz a tou jsou ve velké míře nemovitosti. Poplávku po nemovitostech navíc umocňuje možnost levného dofinancování prostřednictvím extrémně levných hypoték. Výsledkem je roztáčení spirály růstu cen nemovitosti. Podle dat banky UBS, která vývoj ceny nemovitostí pravidelně monitoruje a sestavuje tzv. Real Estate Bubble Index, řada švýcarských regionů (Curych, Ženeva, Lausanne) vykazuje známky realitní bubliny (označeny v mapě červeně). Souhrnný celostátní index je na tom sice o poznání lépe, ale i přesto se pohybuje v 2 nejhorším pásmu = „risk.“ V oblasti hypotečních úvěrů tedy záporné úrokové sazby rozhodně nemusejí znamenat to, že klienti s hypotékou budou dostávat peníze od banky zpět. Několik takových případů se sice v Evropě objevilo - většinou se jednalo o dříve sjednané hypotéky, jejichž úročení bylo odvozeno od určité referenční sazby s připočtenou marží a pokud se referenční sazba dostala dostatečně hluboko pod nulu a banka pro tuto možnost neměla ve smlouvě pojistku (ujednání o plusovém úročení), skutečně se klienti mohli dostat do

situace, kdy se jim úvěr splácel „sám o sobě“. V praxi již toto mají banky nyní ošetřené.

### Co když pošle ČNB sazby do minusu?

Případné zavedení záporné sazby ze strany ČNB by pravděpodobně vedlo k dalšímu zlevnění již tak extrémně levných hypoték, takže by úrokové indexy zcela určitě klesly pod 2 procenta - kam už ostatně nyní míří. Ale zásadní dramatické snížení neočekáváme. Záporné sazby jsou i v dalších zemích jako je například Švédsko a i zde se fixní sazby pohybují okolo 2 procent.

Z krátkodobého pohledu jsou nízké sazby z pohledu dlužníků příjemné, ale z dlouhodobého pohledu s sebou extrémně nízké sazby (a s nimi se pojící přebytek peněz) přináší zvýšené riziko vytváření nejrůznějších tržních anomálií a cenových bublin, které jednak výrazně zhoršují dostupnost vlastnického bydlení a po nějakém čase (čím delší, tím horší) zpravidla prasknou, přičemž dopady na účastníky (investory/domácnosti) a samotnou kondici ekonomiky mohou být fatální. Tím spíše, pokud se prasknutí cenové bubliny sejde se skokovým nárůstem sazeb. V celkem živé paměti máme propad cen v letech 2009 – 2010, kdy však začaly hypotéky v ČR naštěstí zlevňovat. ČNB toto ví, a proto zmínky o záporných sazbách zatím chápeme jako součást slovních intervencí za účelem zmenšit tlak na českou měnu, přičemž praktické zavedení záporné sazby zatím není podle našeho názoru na pořadu dne. „Jsme v situaci, kdy bychom se při poskytování hypoték měli dívat jednoznačně více dopředu. Současné období hojnosti a levných hypoték totiž nemusí znamenat výhru v dlouhodobém horizontu. Přes 85 % hypoték bude letos fixovaných na 3 a 5 let a extrémně levné sazby zde nebudou věčné. Nyní klienty po uplynutí fixace čeká příjemné překvapení spojené s nižší splátkou. Za 3 nebo 5 let to může být naopak a místo překvapení se může dostavit tzv. úrokový šok“ uzavírá Libor Ostátek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. » Luboš Svačina







Přesně tolik návštěv zaznamenaly portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** v den uzávěrky tohoto vydání realitního magazínu (9. března 2016). Celkem bylo v tento den zobrazeno **37 737 stránek** s nemovitostí.

Zdroj: Google Analytics