



Kupující hledají kompromis mezi cenou bytů a svými požadavky

Rychlý přehled



**BŘEZEN
2017**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,05 %

85% LTV: ↘ 2,22 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,03 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,23 %

Byty 2+1: 3,49 %

Byty 3+1: 3,70 %

zdroj: realitycechy.cz, golefinance.cz

■ Byty 2+1 zdražily za rok téměř o třetinu.

O tom, že ceny nemovitostí rostou poslední dva roky téměř bez přestání, bylo již napsáno mnohé. A je jedno, jestli se podíváme na starší byty či novostavby. Za poslední dva roky totiž stoupaly ceny celého realitního trhu, a to napříč všemi kategoriemi. Dlouhodobě nejsledovanějším ukazatelem jsou ceny bytů. Jak se jejich cena změnila za poslední rok?

Více čtěte na str. 6

■ Není makléř jako makléř. Čím se odlišují profesionálové od zbytku?

Vzhledem k tomu, že se zákon regulující trh s nemovitostmi projednává a upravuje, představuje realitní činnost stále živnost, které se může zatím věnovat kdokoli. Pravděpodobně i z toho důvodu je Česká republika stát s nejvyšším počtem makléřů na jednoho obyvatele, a to v rámci celé Evropské unie. Kvantita by nevedla, kdyby nebyla na úkor kvality.

Více čtěte na str. 8

■ Jak postupovat při prohlídce nemovitosti

Aktuální poptávka po bydlení je nejsilnější za posledních deset let. Zájemců o nemovitosti je tolik, že se někteří z nich ani nestihnou dostat na prohlídku. „Prodáno,“ uslyší od realitních makléřů často ti, kteří s prohlídkou vážali a ozvali se, až když bylo pozdě.

Více čtěte na str. 10

více na straně 4-5

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Odborníci očekávají, že úvěry do 80 % LTV zůstanou i nadále levné.

Vážení čtenáři, již od 1. dubna dojde k další regulaci trhu s hypotékami. Odborníci očekávají, že úvěry do 80 % LTV zůstanou i nadále levné. Naopak úvěry v pásmu 80 – 90 % LTV podraží. Co to může znamenat pro realitní trh? Pokud nic jiného, tak větší komplikace pro kupující, jež nebudou disponovat dostatečnou hotovostí. Ti totiž budou muset, pokud budou chtít koupit nemovitost, kombinovat hypotéku s dalším úvěrem na bydlení. Což nahrává zejména stavebním spořitelnám. Uvidíme, jak moc



se regulace projeví na cenách nemovitostí, které jsou stále na vzestupu. Právě rychlý růst cen je jedním z důvodů proč ČNB ke snížení LTV banky vybízí. Všem, kteří hledají bydlení přejeme rychlé nalezení vysněné nemovitosti a zdárné získání úvěru na bydlení. » Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Kupující hledají kompromis mezi cenou bytů a svými požadavky

STRANA 6

Byty 2+1 zdražily za rok téměř o třetinu. Budou jejich ceny i nadále na vzestupu?

STRANA 7

V Brně se žije lépe než v Praze. Jak je to ale s nájmy?

STRANA 8

Není makléř jako makléř. Čím se odlišují profesionálové od zbytku?

STRANA 9

Dobrá adresa symbolizuje bohatství a úspěch

STRANA 10

Jak postupovat při prohlídce nemovitosti

STRANA 11

ČNB začala licencovat úvěrové zprostředkovatele. Provéřit si je můžete on-line

STRANA 12

Banky na bydlení poskytly v lednu rekordní sumu.

STRANA 13

Stavební spořitelny půjčují čím dál víc

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Jaroslava Wiszová (Patreal)

„Zhoršuje se dostupnost hypotečních úvěrů, klienti musí nejen hradit provizi, ale i daň z nabytí a mít vlastní zdroje ve výši min. 5-10 % ceny kupovaného bytu.“

napsali o nás...

Ceny nových bytů dále porostou. Ty staré se nyní vyplatí prodat

MF DNES / 2. 2. 2017 (kráceno)
„Developeři nejsou schopni v důsledku pomalého povolování výstavby do nabídky doplňovat nové byty a to tlačí ceny nahoru,“ říká šéf Central Group Dušan Kunovský. Jeho slova potvrzuje

i Michal Pich z realitního serveru realitycechy.cz. Podle něj je v Praze aktuálně po bydlení enormní poptávka. „Byty totiž kupují nejen ti, kteří chtějí bydlet, ale také investoři nebo lidé, kteří si chtějí do bytů uložit peníze,“ vysvětluje Pich.



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 | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: 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.

Kupující hledají kompromis mezi cenou bytů a svými požadavky

V Praze se v posledních letech stává vlastní bydlení dostupné jen pro některé zájemce. Příčinou je na jednu stranu cena bytů, kvůli které musí kupující sahat stále hlouběji do kapsy, na druhou stranu tomu pravděpodobně nepřispějí ani doporučení České národní banky zaměřená na regulaci dostupnosti hypoték.

„Ceny nemovitostí jsou v současné době na svých maximech. Proti tomu úrokové sazby byly na minimu a začínají stoupat, během roku 2017 by měly stagnovat a v příštím roce očekáváme jejich menší pokles,“ uvádí Jiří Mayrich, marketingový ředitel společnosti HVB Real Estate.

Při pohledu na indexy realizovaných cen starších pražských bytů, které jsou dále analyzovány a komentovány Českým statistickým úřadem, je patrná jejich dlouhodobě stoupající tendence. Za poslední kvartál loňského roku je navíc evidován nárůst o téměř 9 % (srovnání se stejným obdobím roku 2015).

„Klienti, kteří měli před časem našetřeno na třípokojový byt, se dnes musí často spokojit například s podstatně menší garsonkou. Možným řešením je poohlédnout se dál od centra, kde jsou byty až čtyřikrát levnější než v předraženém středu Prahy,“ komentuje současnou situaci Evžen Korec, předseda představenstva společnosti Ekospol.

Důležitá je dobrá dostupnost. Metro ovlivňuje cenu bytů

Podle údajů Českého statistického úřadu bylo v loňském roce v Praze vydáno 5 147 stavebních povolení, zahájilo se 2 758 bytů a dokončilo se jich 6 092, což je nejvíce nemovitostí tohoto typu, a to za posledních pět let. Na podzim roku 2016 dosahovala, podle údajů Ekospolu, střední hodnota volného bytu 5,55 milionu korun.

Průměrná hodnota nových realit v centru města však přesáhla úroveň 11,5 milionu korun (Praha 1) a 15 milionů korun (Praha 2). „Růst cen nemovitostí je zde v podstatě konstantní a dá se očekávat i v budoucnu,“ doplňuje marketingový ředitel společnosti HVB Real Estate Jiří Mayrich s tím, že částky sledují dlouhodobě. „S jistotou můžeme konstatovat, že v uplynulém roce ceny rostly nejrychleji především v blízkosti stanic metra. Svou roli v tom hraje i prodloužení linky A,“ vysvětluje navýšení Mayrich.

Díky síti MHD a avizovaným nižším cenám je ze strany klientů zájem i o bydlení v okrajových částech Prahy. Ve prospěch života mimo centrum města hraje navíc klid, více zeleně nebo lepší možnost parkování.

» Hana Muchová

téma měsíce

Byty 2+1 zdražily za rok téměř o třetinu. Budou jejich ceny i nadále na vzestupu?

O tom, že ceny nemovitostí rostou poslední dva roky téměř bez přestání, bylo již napsáno mnohé. A je jedno, jestli se podíváme na starší byty či novostavby. Za poslední dva roky totiž stoupaly ceny celého realitního trhu, a to napříč všemi kategoriemi. Dlouhodobě nejsledovanějším ukazatelem jsou ceny bytů. Jak se jejich cena změnila za poslední rok?

Byty 1+1, nejlepší poměr mezi cenou a výší nájemného

Malých bytů je na trhu dlouhodobě nedostatek. Významně se na tom podílí investoři, kteří právě malé byty dlouhodobě vyhledávají. A to nejen kvůli nižší ceně, ale také díky nejlepšímu poměru mezi kupní cenou a výší nájemného, které mohou následně utržit. Rozložení investice do více nemovitostí je také výhodné z pohledu následného prodeje. Prodat malý byt bude vždy snadnější než se zbavit bytu velkého.

Z dat realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz vyplývá, že v březnu 2016 se dal průměrný byt kategorie 1+1 pořádit za 914 207 Kč. Přesně o dvanáct měsíců později to ovšem bylo 1 076 713 Kč. Zhodnocení ve výši 162 506 Kč. Z pohledu investora +17,8 %. Existuje ještě prostor na další růst? Pravděpodobně ano, historicky nejvyšší ceny bytů 1+1 byly v září 2008, kdy se nabízel průměrný byt této kategorie dokonce za 1 253 507 Kč. A proč by měly malé byty na své hodnotě i nadále získávat? Zejména proto, že je jich na trhu dlouhodobě nedostatek. Dokonce i na sídlišťích se většinou nacházejí kategorie 2+1 a 3+1. Takže pokud jste našli malý byt, který odpovídá vašim představám, zvažte rychle, zda si ho koupíte nebo budete ještě vyčkávat, zda se v nabídce některé realitní kanceláře objeví lepší. Cena se totiž může ještě zvýšit.

Byty 2+1, dlouhodobě nejvyhledávanější kategorie

Jste sami nebo ve dvou a plánujete nové bydlení? Tak s největší pravděpodobností uvažujete o kategorii 2+1 případně 2+KK. V takovém bytě se dá totiž bydlet a to i v případě, kdy dojde k narození prvního potomka. Cena navíc není tak vysoká jako u velkých bytů. Nejste ovšem sami, kdo se o byty 2+1 a 2+KK zajímá. Mnoho lidí, kteří si chtějí uložit vydělané finanční prostředky do nemovitosti, s největší pravděpodobností také sáhli po této kategorii. I když byt pro vlastní potřebu aktuálně nepotřebují, za několik let jej mohou využívat např. jejich děti. A pro ty bude dvoupokojový byt komfortnější než garsonka.

A o kolik se zvedly ceny bytů 2+1 za posledních dvanáct měsíců? O 333 807 Kč. Průměrný byt se



Malých bytů je na trhu dlouhodobě nedostatek. Významně se na tom podílí investoři, kteří právě malé byty dlouhodobě vyhledávají. Foto redakce

před rokem nabízel za 1 205 133 Kč. Pouhý rok stačil na to, aby se cena zvedla na 1 538 940 Kč. Meziroční nárůst +27,7 %. Je možné, aby šly ceny u těchto bytů ještě nahoru? Tady jsme již opatrnější. Ceny rostly za poslední rok velmi rychle, což z dlouhodobého pohledu nemusí znamenat nic dobrého. Neznamena to, že bude následovat další recese. Kupující by jen měli být při výběru nemovitostí opatrnější.

Byty 3+1, kdo chce bydlet s rodinou, musí do většího

Asi jedinou kategorií, která není příliš ovlivněna silnou poptávkou ze strany investorů, jsou byty 3+1, případně byty 4+1 a větší. Z pohledu investora totiž nejsou velké byty příliš zajímavé. Vysoká cena, menší poptávka, horší prodejnost. Naopak, pro toho, kdo chce bydlet, bývá z dlouhodobého hlediska velký byt většinou nejvýhodnější volbou. A uvědomují si to čím dál častěji i lidé, kteří kupují první nemovitost. Mnoho z nich se raději zadluží na delší dobu, ale nemusí v budoucnosti řešit prodej menšího bytu a stěhování do bytu většího.

A jak kupní síla těch, kteří chtějí bydlet ve větším, ovlivnila jejich ceny? V březnu 2016 se dal průměrný byt 3+1 pořádit za 1 631 312 Kč. V březnu 2017 byl stejný byt nabízen za 1 949 964 Kč. Roční změna téměř shodná s kategorií 2+1, +318 652 Kč. Z pohledu investora +19,5 %. Dá se očekávat, že ceny velkých bytů budou i nadále na vzestupu? V letošním roce očekáváme, že první kategorií, ve které se zastaví růst cen, budou právě byty 3+1. Obdobná situace totiž byla zaznamenána i v minulosti. Vývoj cen velkých bytů bývá pro mnohé indikátorem celého realitního trhu. Jakmile se začne snižovat poptávka po velkých, zejména panelových, bytech, lze očekávat tento trend postupem času také u ostatních typů nemovitostí.

» Lucie Mazáčová

V Brně se žije lépe než v Praze. Jak je to ale s nájmy?

CENY BYTŮ

Ve srovnání s Prahou je Brno klidnější, přehlednější a náklady na jídlo jsou nižší. I díky tomu se umístilo právě Brno na první příčce žebříčku světově uznávaného serveru Numbeo.com, a to co se kvality života v České republice týče. Pojďme se společně podívat na jednu z hodnocených kritérií, konkrétně výši nájmů v centru města a mimo něj.

„Obecně lze říct, že z dlouhodobého hlediska ceny pronájmu bytů v Brně kopírují vývoj prodejních cen. Vlivem značné poptávky a téměř minimální nabídky realit došlo za poslední rok k výraznějšímu navýšení sum za nabízené byty. Svou roli zde sehrála navíc změna v pravidlech platby daně z nabytí nemovitých věcí a nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů,“ uvedl Jaroslav Šilhavík z realitní kanceláře Rubiko.

Dle statistik portálu realitymorava.cz představovalo průměrné navýšení prodejní ceny bytů v centru města 11,38 %, konkrétně v lednu 2016 činila střední hodnota bytu 3 123 244 Kč a v prosinci téhož roku 3 478 683 Kč. Průměrná cena pronájmu brněnských bytů rostla menším tempem, a to díky



obecně dostupnosti financování koupě. Dle serveru Numbeo.com se jedná o navýšení 4,25 % v centru města a 4,38 % mimo něj. V nominálních hodnotách potom v případě jednopokojového bytu hovoříme o průměrné sumě 10 784,21 Kč (pronájem ve středu

města) a 8 487,18 Kč (pronájem mimo centrum). Za třípokojové byty zájemce zaplatí 18 156,25 Kč (pronájem ve středu města) a 14 293,10 Kč (pronájem mimo centrum).

Skladba cizinců beze změny. Nároky na bydlení rostou

Poptávka lidí ze zahraničí je stále stejná, nejčastěji se do Brna stěhují Slováci. Podle Šilhavíka nedošlo v porovnání s minulým rokem k výrazné změně. Obecně zájem o ubytování roste sezónně v průběhu roku. Nejvyšší je v období září-říjen, a to ze strany studentů.

Požadavky nájemců jsou výrazně náročnější, než tomu bylo v předešlých letech. „Pracující i studující preferují raději kvalitnější stav nemovitosti, tzn. byty po rekonstrukci včetně základního vybavení v podobě nábytku a spířebičů. Jedná-li se o byt s dobrou dostupností MHD a blízko centra města, nájemce si za něj rád připlatí,“ upřesňuje Jaroslav Šilhavík ze společnosti Rubiko.

Paralelně s tím dochází i ke změně nároků na dispozici bytů, přičemž důležitá je například oddělená koupelna od toalety nebo úložný prostor, aby nájemci nemuseli chodit s aktuálně nevyužívanými předměty do sklepa.

» Hana Muchová

INZERCE



projekt
REBS

Nejrozšířenější realitní software Realko a nejsilnější nebankovní zprostředkovatel hypotečních úvěrů Partners Vám nabízí možnost výhodné spolupráce ve společném projektu REBS.

Co je projekt REBS

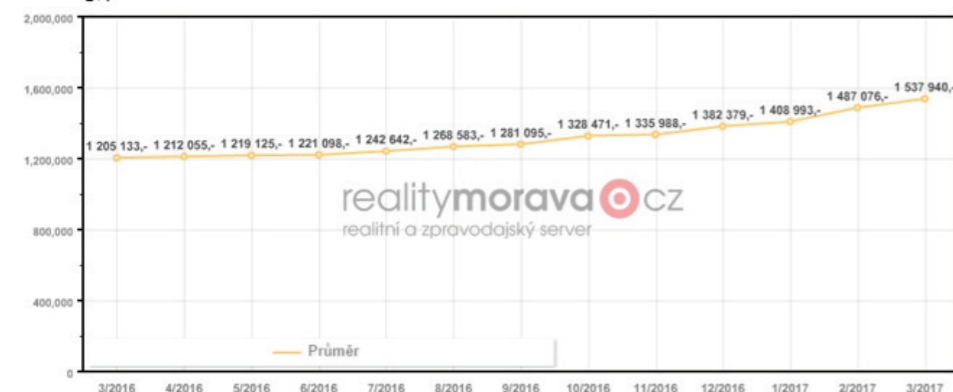
- sdílení vybraných klientů mezi RK a společností Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

Co získáte

- realitní software Realko zcela ZDARMA
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na www.realko.cz

Vývoj průměrných cen bytů 2+1



Není makléř jako makléř. Čím se odlišují profesionálové od zbytku?

Vzhledem k tomu, že se zákon regulující trh s nemovitostmi projednává a upravuje, představuje realitní činnost stále živnost, které se může zatím věnovat kdokoli. Pravděpodobně i z toho důvodu je Česká republika stát s nejvyšším počtem makléřů na jednoho obyvatele, a to v rámci celé Evropské unie. Kvantita by nevalila, kdyby nebyla na úkor kvality.

ZVYŠOVÁNÍ KVALITY V REALITKÁCH

Svět realit představuje obsáhlý obor, neboť je nezbytné orientovat se v problematice práva, financování bydlení, znát aktuální trendy marketingu, ovládat obchodní dovednosti a v neposlední řadě psychologii. „Bohužel se v praxi běžně stává, že neprofesionální makléři řeší s klienty úschovu peněz na účtu realitní kanceláře, připravují sami veškeré smlouvy bez pomoci právníků. Dochází tak k četným podvodům, následným stížnostem, medializaci a ve finále to mj. poškodí i ty, kteří realitní branži rozumí a dělají svou práci precizně a svědomitě,“ vysvětluje Jan Píbil, jednatel společnosti Comstar, majitel Virtuální realitní kanceláře.

Odborník se z nováčka stane studiem dané problematiky, a to nejen z knih či internetu, ale především na seminářích, které připravují zkušení školitelé. O kvalitě kurzů vypovídá např. akreditace Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky, čemuž předchází splnění mnoha požadavků vyplývajících z tuzemské legislativy.

V současné době představuje kurz s názvem „Obchodník s realitami“ zatím jediné prokazatelné vzdělání realitního makléře na základě zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání).

Při tomto kurzu nestačí samotná fyzická účast na jednotlivých seminářích. „Kurz je zakončen písemnou a následně ústní zkouškou od autorizovaných osob. Pro splnění písemného testu, jenž má časový limit (60-90 minut), je nezbytné dosáhnout alespoň 70% shody. Následně je uchazeč připuštěn k ústní části, která trvá cca 60-120 minut a během ní je nezbytné zodpovědět dotazy ke třem vylosovaným okruhům,“ upřesňuje Jan Píbil ze společnosti ComStar. Samozřejmě vše v souladu s kritérii hodnocení.

Pro úspěšné absolventy se nabízí pokračování v MBA modulu vedeném pod názvem „Řízení obchodu s realitami“, který zaštiťuje Ligs university. Výhodou kombinace obou stupňů vzdělání je úspora finanční i časové. Primárně je studium určeno majitelům realitních kanceláří a jejich managerům, nicméně se tohoto vzdělávacího cyklu může zúčastnit i laik se zájmem o trh s nemovitostmi.

Po schválení nového zákona by se měl vyselektovat realitní trh s tím, že v oboru zůstanou pouze kvalifikovaní makléři s potřebným vzděláním a praxí. Tím se naplní očekávání klientů, kteří požadují profesionalitu jak od realitních kanceláří, tak od samotných makléřů.

» Lucie Mazáčová



Po schválení nového zákona by se měl vyselektovat realitní trh s tím, že v oboru zůstanou pouze kvalifikovaní makléři s potřebným vzděláním a praxí. Foto redakce

Dobrá adresa symbolizuje bohatství a úspěch

Pracovníci Českého statistického úřadu provedli výzkum, jenž potvrdil, že v Praze vznikají bohatší a chudší části města. To způsobuje hned několik faktorů, mezi které se řadí např. umístění sídel renomovaných společností, sociální vybavenost jednotlivých čtvrtí nebo kvalita bydlení. Které adresy jsou vyhledávané a znamenají vysokou životní úroveň?

REGIONY

Je znát, že se v České republice stále více rozmáhá zahraniční trend, kdy movití obyvatelé Prahy chtějí žít na lukrativních adresách. „Lidé již pochopili, že v BMW či Mercedesu jezdí kde kdo, ale teprve bydlení na exkluzivní adrese ukáže, kdo je ten skutečně úspěšný. Kvalitní adresa je vnímána jako životní vizitka, kterou si mohou dovolit jen ti opravdu úspěšní,“ uvádí Milan Krůček, ředitel společnosti Stereo reality.

Nejprestižnější je již mnoho let Praha 1 s cenami nemovitostí pohybujícími se i kolem dvojnásobku celoměstského průměru. Sehnat zde pozemek je již téměř nemožné. I z toho důvodu probíhá výstavba primárně luxusních bytů, které mnohdy spadají do tzv. inteligentních domácností. Střední hodnota bytů kategorie 2+1 činí podle portálu realitycechy.cz 8 097 546 Kč.

„Pokud opomenou samotné centrum města, kde jsou samozřejmě reality dlouhodobě nejdražší, jsou

velmi lukrativní lokality Praha 6 a Praha 7 (Holešovice). Tam ceny bytů v mnoha případech přesahují hranici 100 000 Kč za metr čtverečný, což bylo v minulosti nemyslitelné,“ dodává Milan Krůček.

V Praze 6 se, mimo jiné i díky značnému podílu zelených ploch, jedná a nejlukrativnější lokalitu, do níž se stěhují cizinci i pražská smetánka, která již pochopila důležitost dobré adresy. Za byt o dispozici 2+1 zde v průměru zájemce zaplatí 4 917 024 Kč.

Praha 7 se rozkládá severně od historického centra města, a to převážně na levém břehu Vltavy. Menší část území zasahuje však i na její pravý břeh. Nejen řeka nebo výborná dostupnost, ale také

moderní styl nové výstavby napomáhá tomu, že se z Prahy 7 stává lukrativní oblast i centrum moderní kultury s množstvím restaurací. I proto se cena bytů 2+1 postupně zvyšuje. Podle portálu realitycechy.cz se nyní pohybuje střední hodnota na úrovni 4 759 824 Kč.

Lokalita je pro klienta mnohdy důležitější než samotná nemovitost, a to nejen díky své výjimečnosti, ale primárně kvůli následnému prodeji. Není to tedy specifikum pouze Prahy, popřípadě Brna kde je prestižní např. Masarykova čtvrť, ale také Olomouce s městskou částí Neředín a dalších českých měst.

» Hana Muchová



Studujte MBA zaměřené na REALITY!

Virtuální realitní kancelář a LIGS University společně připravili speciální studijní program **MBA Řízení obchodu s realitami** pro absolventy rekvalifikačního kurzu Obchodník s realitami.

Hlavní výhody:

- vysoká kvalita a profesionalita přednášejících z praxe
- 100 % online forma - přizpůsobení vašim časovým možnostem
- odborné zaměření studia s přínosem do praxe
- možnost uznání předmětů specializace
- pro absolventy kurzu Obchodník s realitami za zvýhodněnou cenu
- mezinárodně uznávaný titul MBA
- diplom z americké univerzity

Chcete vědět více?

Kontaktujte nás na lince **800 505 156**
anebo nám napište na info@vrkcz.cz.

Přihlášku ke studiu můžete vyplnit na adrese www.ligsuniversity.cz/reality.



Kvalitní adresa je vnímána jako životní vizitka, kterou si mohou dovolit jen ti opravdu úspěšní. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Jak postupovat při prohlídce nemovitosti

Aktuální poptávka po bydlení je nejsilnější za posledních deset let. Zájemců o nemovitosti je tolik, že se někteří z nich ani nestihnou dostat na prohlídku. „Prodáno,“ uslyší od realitních makléřů často ti, kteří s prohlídkou váhali a ozvali se, až když bylo pozdě. Ani současná situace ovšem neomlouvá zájemce, kteří naopak prohlídku podcení a následně si stěžují, že není vše v naprostém pořádku. Proč je důkladná prohlídka potřeba a na co si dát největší pozor?

Pokud to jde, vezměte s sebou odborníka.

Ať už kupujete byt, rodinný dům, chatu či pozemek, vždy je dobré mít na prohlídce odborníka. Ten by měl být schopen odhalit případné skryté vady či špatně odvedenou práci. Někdy stačí např. odšroubovat kryt zásuvky či sundat vypínač, a hned je jasné, že bude potřeba řešit novou elektroinstalaci. Stejně tak, ne každá prasklina ve zdi je záležitostí špatně udělané omítky. Nejmenší čas kupujícímu zpravidla zabere prohlídka bytu a pozemku. Naopak, nejvíce času by měli zájemci strávit v rodinných domech. A čím důkladnější prohlídka bude, tím lépe. Právě v případě rodinných domů by se měl kupující podívat i na stav střešní krytiny, krovů, stejně tak o kvalitě nemovitosti mnohé prozradí prohlídka sklepních prostor. Pokud zájemce ví, že bude vyhlednutou nemovitost rekonstruovat, měl by přizvat také architekta. Čím více se totiž podaří získat informací o stavu nemovitosti, tím lépe bude moci budoucí vlastník kalkulovat s případnými vícenáklady.

Nechod'te na prohlídku, když je tma.

Na jaře i v létě je možné jít na prohlídku i v podvečerních hodinách. Vše se dá pečlivě prohlédnout. Problém nastává zpravidla v zimních měsících, kdy slunce zapadá velmi brzy. Vždy trvejte na tom, abyste si mohli nemovitost prohlédnout za denního světla. Někdy se může stát, že prodávající či realitní makléř nebudou mít v odpoledních hodinách čas a budou se snažit prohlídku směřovat spíše navečer. S první prohlídkou můžete, pokud není jiná možnost, souhlasit večer. Alespoň zaznamenáte první dojmy a ujasníte si, zda máte či nemáte o nemovitost i nadále zájem. Pokud vás ovšem nemovitost nadchne, trvejte ještě na další prohlídce. Tentokrát ji ovšem směřujte do času, kdy vše uvidíte za světla. A pokud to půjde, prohlédněte si také okolí nemovitosti a to i několikrát, nejlépe v různé denní dobu. Např. u rodinných domů je dobré vědět, jestli budete moci například snídat a dívat se přitom na východ slunce. Stejně tak je důležité vědět, jestli není nemovitost orientovaná na sever. Nebývá

nic smutnějšího, než když do oken za celý den nezasvítlí slunce. I tyto na první pohled maličkosti, mohou následně bydlení zbytečně znepríjemnit.

Nezapomínejte na okolí.

Nejde ovšem jen o samotnou nemovitost, ale také o její okolí. Někdy mohou bydlení znepríjemnit hlasití sousedé, jindy zase hluk vycházející z výtahové šachty či zvuk projíždějících aut. V těchto případech jsou doporučovány naopak večerní procházky kolem nemovitosti. Zejména silná doprava může ve večerních či nočních hodinách značně znepríjemnit život. Nejvíce pak v létě, kdy se spí s otevřenými okny.

Dívejte se i tam, kde není vidět.

Zejména u starších nemovitostí se nebojte podívat např. za skříně či do různých zákoutí. Jedním z vážných problémů bývá vlhkost. Náklady spojené s jejím odstraněním nebývají malé. Stejně tak se klidně podívejte pod koberce, ať víte, jaká podlaha a v jakém stavu se pod nimi nachází. I v tomto případě může jít o mnohatisícové náklady.

Nespěchejte.

I když stojí před domem další zájemci, nespěchejte. Mezi nejhorší rozhodnutí většinou patří ty, které jsme udělali pod nátlakem. Vše si v klidu projděte, zeptejte se na všechno, co vás zajímá, zbytečně se neunáhlyte. Koupě nemovitosti patří k největším životním investicím a byla by škoda, koupit jen proto, že ve frontě stojí další zájemci. Nemovitost, pokud ji kupujete na bydlení, bude na několik dalších let vašim domovem. Zvažte tedy všechny pro a proti, a až poté vyřkněte finální verdikt.

Mějte vše právně správně.

Nejde jen o nemovitost, ale také o právní bezvadnost. Čím větší množství dokumentace k nemovitosti získáte, tím lépe. I tak ale nechte vše prověřit právním zástupcem. Už dávno neplatí, že stačí opsat informace z výpisu listu vlastnictví do vzoru kupní smlouvy a tu zanést na katastr. Právní zástupce by měl učinit vše, aby nákup vaší nemovitosti proběhl bez komplikací. Na mnoha bytech, domech či pozemcích vážnou zástavní práva, poměrně často jsou nemovitosti prodávány v exekucích, popřípadě se mohou objevit jiné nesrovnalosti. Pomoc zkušeného právníka je tedy na místě. Ano, jsou s tím spjatý další náklady, ale rozhodně se vyplatí více, než řešení následných komplikací. » Lucie Mazáčová

Prodáváte nemovitost? Pozor na „Koupím byt v této lokalitě“

Česká republika je malý rybník pro tolik realitních makléřů, kteří zde působí. Není proto divu, že rivalita mezi nimi roste a ti, co nemají klientům doopravdy co nabídnout, jednoduše klamou a podvádí. Nebo se o to alespoň pokouší. Jednou z rozšířených variant je prostý lístek vhozený do poštovní schránky. Co je na něm uvedeno?

Mnohdy obsahuje pouze telefonní číslo a větu „Koupím byt v této lokalitě.“ Někdy je letáček doplněn o informace typu „platba v hotovosti“ nebo „přímý zájemce“. Ve valně většině případů (cca 90 %) se však jedná o realitní kanceláře nikoliv přímé zájemce.

Paní Alena z Prostějova má s těmito nesolidními makléři vlastní zkušenost. „V domluveném termínu se přišla paní na byt podívat s tím, že se jí líbil. Ptala se na běžné věci jako např. jací jsou sousedé, zda je k dispozici parkování. Potom mě požádala, jestli si může pro manžela pořídit několik fotek, aby viděl, jaký byt vybrala. Ujistila mě o svém nadšení a poprosila, abych byt již nikomu neukazovala, že jej určitě bere, a chtěla po mně podepsat nějaký

formulář,“ uvedla pro portál realitycechy.cz. Následně ale zjistila, že šlo makléřku, která chtěla takto získat nemovitost do nabídky, aniž by zastupovala konkrétního zájemce.

Objevují se i modifikované podoby, kdy na domluvenou prohlídku přijde makléř již v doprovodu potenciálního zájemce. Následně probíhá scénář obdobně, jak bylo popsáno výše (fotografie, ujištění o zájmu a podpis). Jsou lidé, kteří v domnění, že celý prodej zvládnou sami a rychle, souhlasí. Výsledek bývá stejný. Majitel reality zjistí, že kupec zájem nemá a podepsaný formulář představuje závaznou smlouvu k prodeji nemovitosti prostřednictvím daného makléře ze schůzky.

„Za předpokladu, že se však rozhodnete na podobný inzerát reagovat, doporučuji prověřit si, s kým skutečně jednáte, a pečlivě prostudovat, co podepisujete,“ radí Olga Jarošová, jednatelka společnosti Reality Muzejka.

Před prodejem své nemovitosti je vhodné promyslet, jestli chcete celou transakci řešit sami, nebo s realitní kanceláří. V případě, že zvolíte spolupráci s makléřem, vybírejte výhradně z renomovaných společností, abyste se vyvarovali zbytečným nepříjemnostem. » Hana Muchová

ČNB začala licencovat úvěrové zprostředkovatele. Prověřit si je můžete on-line



Kdo chce zprostředkovávat úvěry, musí získat oprávnění od České národní banky (registrace je zpoplatněná) a musí splňovat další podmínky vyplývající ze zákona o spořitelenském úvěru. Foto redakce

Úvěry už konečně nemůže dělat každý. Kdo chce zprostředkovávat úvěry, musí projít registrací u ČNB a splnit nová pravidla vyplývající z nového zákona o spořitelenském úvěru. Jak si zprostředkovatele ověřit a pomohou nová pravidla pročistit trh?

LEGISLATIVA ČNB

Donedávna mohl úvěry zprostředkovávat téměř kdokoli. Stačilo si zažádat v bance o identifikační číslo, projít základním školením a další „úvěrový poradce“ byl na světě. To se nyní konečně mění. S novým zákonem o spořitelenském úvěru, který vstoupil v platnost 1. 12. 2016, došlo k zásadní změně. Kdo chce zprostředkovávat úvěry, musí získat oprávnění od České národní banky (registrace je zpoplatněná) a musí splňovat další podmínky vyplývající ze zákona o spořitelenském úvěru, mezi které patří sjednání pojištění odpovědnosti a především úspěšné složení odborné zkoušky.

„Nová pravidla jsou docela solidní síto na nezkušené poradce a nebankovní poskytovatele úvěrů.

Síto, které jednak prověří, jestli to poradce myslí se zprostředkováním vážně a dá určitý předpoklad, že poradce úvěrům skutečně rozumí,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Odborná zkouška bude povinná pro všechny finanční poradce, zprostředkovatele, prodejce a distributory úvěrových produktů. Povinnost vykonat odbornou zkoušku vznikla s platností nového zákona tzn. 1. 12. 2016, ale v praxi zatím není certifikační autorita, oprávněná k provádění zkoušek odbornosti. To by se však mělo ve velmi krátké době změnit a certifikace se rozjedou na plno. Nejzazším termínem pro její absolvování je pak listopad 2018.

„Stojí za pozornost, že v naší profesi doposud neexistovaly žádné mantinely a pravidla pro to, kdo může takto zodpovědnou činnost ovlivňující život

klientů na mnoho roků dopředu, vykonávat. Nová pravidla vítáme a jsem přesvědčený o tom, že přispějí k profesionalizaci práce úvěrových zprostředkovatelů“ říká Libor Ostatek. Jak si ověřit, jestli poradce splňuje nová pravidla? Je to jednoduché. Vstupní bránu do registru zprostředkovatelů jsou tyto webové stránky ČNB, kde si zájemce může poradce ověřit podle jména nebo identifikačního čísla.

V tuto chvíli je v registru ČNB zaevidováno 280 zprostředkovatelů spořitelenského úvěru, pod kterými je zaregistrováno dalších zhruba 14 000 vzácných zástupců (další jsou registrováni přímo pod poskytovateli úvěrů). Z pohledu zaměření samostatných zprostředkovatelů dominují finančně poradenské společnosti tvořící 64 % celkového počtu. Druhou největší skupinou jsou dle naší kategorizace běžní zprostředkovatelé půjček, kteří neposkytují finanční poradenství v pravém slova smyslu. V porovnání s pojišťovacími zprostředkovateli, kteří rovněž podlehlí registraci u ČNB, je „úvěřářů“ cca. 1/7.

» Luboš Svačina

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Banky na bydlení poskytly v lednu rekordní sumu. Kdy extrémní poptávka po nemovitostech opadne?

Banky a stavební spořitelny poskytly v lednu úvěry za 22,3 miliardy korun. Jak v oblasti hypoték, tak úvěrů ze stavebního spoření došlo v uplynulém měsíci k překonání historických lednových maxim. Co je příčinou a jaký vývoj můžeme očekávat v následujících měsících?

Hypotéky dál posunují hranice

V lednu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 8 665 hypotečních úvěrů, což je téměř o polovinu více než v loňském roce a celková hodnota sjednaných úvěrů vystoupala na 17,5 mld. Kč. Na leden, který bývá zpravidla jedním z obchodně nejslabších měsíců, se jedná o neskutečný výsledek. V porovnání s loňským rokem objem sjednaných úvěrů vzrostl o 38,6 %. Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,023 mil. Kč, což v meziročním srovnání znamenalo pokles o 116 000 Kč.

„Lednový nárůst hypoteční produkce je podle mého názoru z velké části zapříčiněn dopodepisováním úvěrů rozjednaných v posledních 2 měsících loňského roku, kdy vlivem nové regulace (ZSÚ) a následným zvýšením úrokových sazeb došlo k vzedmutí velké potávkové vlny po hypotékách a rezervacích sazeb. Jen pro připomenutí: v listopadu 2016 objem sjednaných hypoték dosáhl téměř 30 miliard korun. Kromě tohoto faktoru se ve výsledcích možná také začíná projevovat efekt předzásobování, který vyvolává očekávané zhoršení dostupnosti hypoték s vyššími LTV, které začne platit v dubnu,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a stavebního spoření.

Nabídky rostou. Reálné sazby jsou ve skluzu

Od loňského listopadu zvýšilo své hypoteční sazby 12 bank z 15. Indexy GOFI, které mapují nabídkové sazby hypoték v reálném čase, zaznamenaly listopadový obrát prakticky okamžitě. K dosažení úrokového dna došlo v říjnu loňského roku (1,85 %) a v listopadu už začal index GOFI 70 růst (1,86 %) a nyní se již vzdálil od dosaženého minima o 2 desetiny procentního bodu, neboť v únoru jeho hodnota zatím směřuje k 2,05 %.

Na rozdíl od indexu nabídkových sazeb GOFI 70, který začal růst hned v listopadu, průměrná úroková sazba reálné sjednaných hypoték dva měsíce zůstávala na úrokovém dne a teprve nyní povyrosla o 5 setin procentního bodu na 1,82 %. Čím se to dá vysvětlit? „Lidé a hypoteční makléři tušili, že k nárůstu sazeb dojde, takže pro rozjednané úvěry využívali tzv. garanci úrokové sazby. Tyto garance platí zpravidla měsíc, někdy i déle. V lednu byly uzavřeny v drtivé většině obchody s úrokovými sazbami zafixovanými ještě před plošným zvyšováním sazeb. Lednové výsledky tedy působí, jako by k žádnému zdražování nedošlo, ale i podle nebyvalého nárůstu objemu sjednaných úvěrů je zřejmé, že se jedná jen o zpoždění,“ říká Libor Ostatek.



Stavební spořitelny přidaly do kroku

Stavební spořitelny v lednu sjednaly 30 770 ks nových smluv o stavebním spoření, což je o 14,5 % méně než loni. Kde se však stavebním spořitelním dařilo, jsou úvěry. Během ledna poskytly 5 478 úvěrů (meziroční nárůst o 15 %) a celková suma sjednaných úvěrů vystoupala meziročně o 41 procent na 4,747 mld. Kč. Nárůst objemu úvěrů stavebních spořitelien vyplývá především z navýšení průměrné výše úvěru na 866 557 Kč a výraznému navýšení produkce Modré pyramidy.

První objemový odhad roku 2017 vychází na 250 mld. Kč

Sazby už s velkou pravděpodobností klesat nebudou a to samé platí v letošním roce pro ceny nemovitostí. Znatelně roste také fenomén tzv. dopředného refinancování. Banky nyní umožňují sjednání úvěru s odloženým čerpáním na 12 nebo dokonce 24 měsíců dopředu. Vycházejí tím vsířic klientům, kteří již hypotéku splácejí a mají oprávněné obavy, že úrokové sazby budou po skončení fixace výrazně vyšší, než jsou teď. Tento fenomén plus obavy ze zhoršení dostupnosti hypoték související s druhou vlnou snižování limitů maximálních LTV bude mít za výsledek rozkolísání trhu a nárůst poptávky v prvním čtvrtletí. „V součtu za celý rok 2017 odhadujeme, že by objem sjednaných hypoték mohl dosáhnout 198 miliard Kč. U stavebních spořitelien v letošním roce očekáváme zhruba 7% nárůst produkce, což by znamenalo objem okolo 54 miliard korun. V součtu by se tedy letos mohlo na bydlení rozpůjčovat zhruba 250 miliard korun,“ uzavírá Libor Ostatek z Golem Finance.

» Luboš Svachina

Banky se připravují na dubnové změny a hypotéky zdražují

Od 1. dubna začne platit doporučení ČNB ohledně poskytování hypoték s vyšším LTV. Tato chystaná změna se začíná projevovat v nabídkách hypotečních bank již nyní. Jak?



Nabídkové sazby v únoru dál rostly. Titulní index GOFI 70 vlivem zvýšení sazeb ve Wüstenrot hypoteční bance, Expobance a Oberbank v únoru meziměsíčně vzrostl z rovných 2 procent na 2,05 %. Od historického minima, kterého dosáhl index GOFI 70 loni v říjnu, jej nyní dělí 20 setin procentního bodu, což v korunovém vyjádření znamená rozdíl v měsíční splátce necelých 200 Kč u 2milonové hypotéky se splatností 25 let.

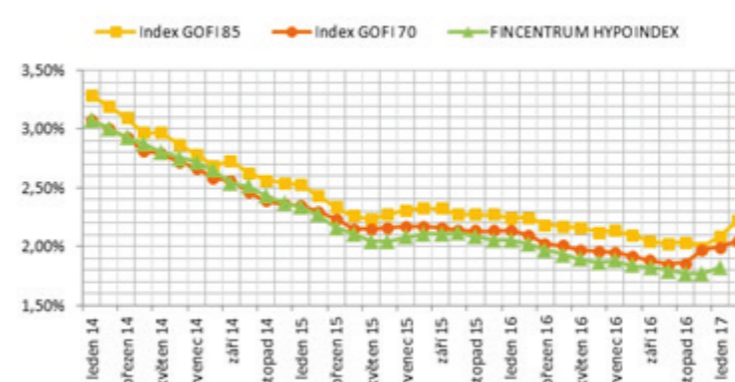
Největší meziměsíční nárůst jsme však zaznamenali u hypoték nad 80 % LTV. Index GOFI 85 vystoupal za jediný měsíc z 2,09 % na 2,22 %. Hlavní příčinou růstu jsou aktuálně probíhající změny pásmování LTV související se změnou pravidel poskytování hypoték na 80 % zástavní hodnoty nemovitosti.

„Banky se již připravují na zpřísněnou regulaci hypoték nad 80 %, takže pokračují s úpravou nabídkových pásem LTV, která bude nutná od 1. 4. 2017. Úvěry do 80 % budou levné, ale nad 80 % zdražují a zdražovat ještě budou. Půjde hlavně o to, že banky budou moci poskytovat v pásmu od 80 do 90 % LTV pouze 15 % nového čtvrtletního objemu hypoték. Jakmile se banka bude blížit limitu, obrátem zvedne cenu, aby přisun těchto úvěrů zastavila a neporušila pravidla ČNB. Jelikož poptávka v tomto pásmu je aktuálně přes 30 % realizovaných hypoték, bude zdražení pro klienty citelné,“ říká Libor Ostatek, ze společnosti Golem Finance.

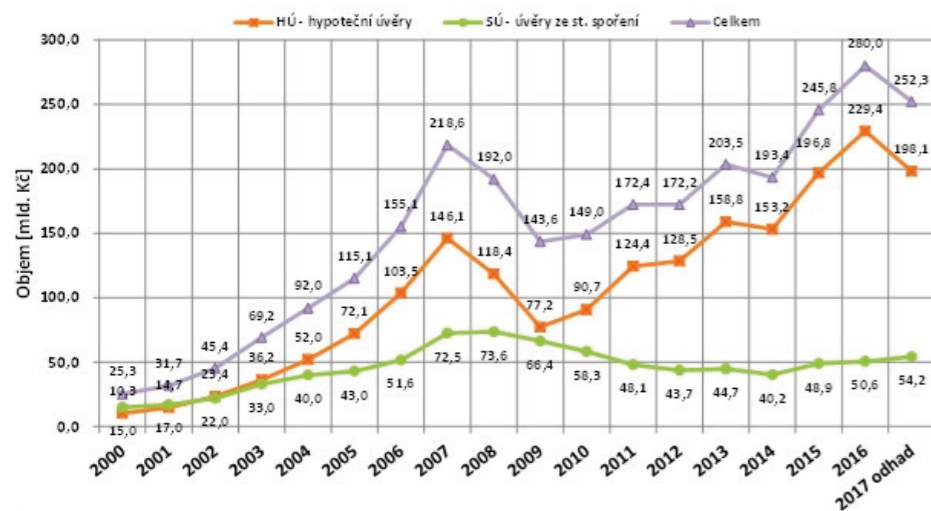
Samostatnou kapitolou jsou hypotéky s plovoucí sazbou, které díky možnosti předčasného splacení jsou pro banky neatraktivní a tomu odpovídají jejich ceny. Průměrná nabídková sazba aktuálně činí 2,42 %. Hypoteční úvěr s plovoucí sazbou v tuto chvíli na trhu nabízí 10 z 15 poskytovatelů a až na jedinou výjimku nabídkové sazby začínají nad 2 procentními body.

» Luboš Svachina

Vývoj úrokových sazeb hypoték



Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR



STAVEBNÍ SPOŘITELNY

Stavební spořitelny půjčují čím dál víc

Stavební spořitelny se daří. V lednu i v únoru překonaly loňské výsledky. Co je příčinou a jaké jsou výhody a nevýhody stavebního spoření?

Zájem o nové smlouvy meziročně poklesl

Stavební spořitelny uzavřely během února 33 071 nových smluv o stavebním spoření, což je o téměř 19 000 méně, než loni touto dobou (51 973 smluv). Únorový výsledek je zčásti ovlivněn vysokou srovnávací základnou roku 2016, kdy vlivem zjednodušení výpovědí u smluv nezletilých (zrušení povinnosti souhlasu opatrovníckého soudu) začaly počty uzavíraných smluv již v únoru rychle růst. „Růst v oblasti nových spořicí smluv však není v tuto chvíli pro stavení spořitelny prioritou. Spořitelny mají prostředků na půjčování víc než dost, čemuž bohužel odpovídá i minimum akčních nabídek na podporu prodeje nových smluv,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem finance, která se specializuje na poradenství při financování bydlení.

Na úvěrech spořitelny zatím rozpůjčovaly o 1,5 miliardy více než loni

Zájmem stavebních spořitelien je nyní půjčování. A to se jim daří. V lednu vzrostl objem sjednaných úvěrů o 41 % a meziroční růst se jim podařilo zopakovat i v únoru, kdy poskytly 5 458 úvěrů v celkové hodnotě 3,993 miliardy korun. V součtu od začátku roku je suma sjednaných úvěrů o 1,5 miliardu vyšší než loni. Hlavní příčinou meziročního zvýšení objemů je růst průměrné půjčené částky. Zatímco v uplynulých letech se průměrná výše úvěru pohybovala v rozmezí od 500 – 700 tisíc korun. Letos v obou měsících se tento ukazatel drží nad horní hranici tohoto intervalu. Z pohledu jednotlivých stavebních spořitelien největší růst evidujeme u Modré pyramidy, Buřinky a Raiffeisen stavební spořitelny.

Konkurenční výhoda stavebních spořitelien – nezajištěné úvěry

V období nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů mohou jen těžko bankám konkurovat v segmentu úvěrů zajištěných nemovitostí. Spořitelny se proto zaměřují na oblast tzv. nezajištěných úvěrů, kde se jim postupně daří zvyšovat maximální dosažitelnou výši úvěru, což se promítá také v obchodních výsledcích. Díky absenci zajištění je úvěr ze stavebního spoření možné využít při pořízení družstevního bydlení nebo v kombinaci s hypotékou na spolufinancování části pořizovací ceny. Vzhledem k novým limitům maximální výše hypoték, které začnou platit od dubna, se domníváme, že tento princip bude využíván stále častěji.

„Pokud klient nemá žádné vlastní úspory, neměl by si vlastní bydlení požít. Zde chápou doporučení ČNB a zvýšení požadavku na vlastní zdroje. Ale co když si chce klient své peníze pošleřit na dovybavení domácnosti nebo si je chce ponechat jako rezervu pro případ výpadku příjmů. V takovém případě se k dofinancování není třeba stavět negativně. Vždy je však potřeba zodpovědně prověřit výši a stabilitu příjmů klienta,“ dodává Libor Ostatek.

» Luboš Svachina

NÁVŠTĚV/HOD.

Pouhých 60 minut stačila na to, aby si začalo na portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** vyhledávat své nemovitosti 1 174 návštěvníků. Během hodiny si zobrazily 3 270 stránek s nemovitostmi. Děkujeme, že vyhledáváte nemovitosti právě u nás.

Zdroj: Google Analytics