

**Trh s úvěry na bydlení
zamrznul. Oživení
je však na obzoru.**

více na straně 4-5

Rychlý přehled



**BŘEZEN
2019**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 0,28 %

85% LTV: → 2,55 %

90% LTV: ↘ 2,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,15 %

Byty 2+1: -1,90 %

Byty 3+1: 1,39 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Dosáhly ceny bytů v Brně svého vrcholu?

Ceny nemovitostí v Brně rostou šest let v řadě. Nejlépe udělali ti, kteří se pro nákup nového bydlení rozhodli na přelomu let 2011/2012. Průměrná cena garsonky v tu dobu činila 1,3 mil. Kč. Ve stejném období se nabízely dvoupokojové byty kolem 2 mil. Kč a třípokojový byt bylo možné získat za 2,3 mil Kč. Dosáhly ceny na konci roku 2018 svého vrcholu, nebo nás čeká další zdražování?

Více čtěte na str. 6

■ Jak provést kontrolu existence právních vad nemovitosti?

Je již standardem, a to oř již uvažujete o koupi rodinného domu, bytu, či rekreační stavby, že si pozvete před samotnou realizací obchodu někoho, kdo zhodnotí faktický stav budovy (zda nemovitosti netrpí skrytými vadami). Málkdo ovšem věnuje stejnou pozornost vadám právním, které mohou ohrozit Vaši spokojenost s koupí úplně stejným způsobem, jako právě vady faktické.

Více čtěte na str. 8

■ Proč je výhodnější pronájem nemovitosti přes realitní kancelář?

Zdědili jste nemovitost, pro kterou aktuálně nemáte využití, nebo jste se rozhodli koupit byt či dům na investici, a řešíte dilema, zdali řešit pronájem svépomocí či raději využít služeb profesionálů? Tak právě vám můžeme pomoci dilema vyřešit.

Více čtěte na str. 12

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

Trhu s bydlením se v minulém roce velmi dařilo

Milí čtenáři,
z kraje roku jsme byli v některých médiích svědky náznaků krizových scénářů současného vývoje na realitním trhu. Výrazné poklesy cen nemovitostí, zdražování hypotečních úvěrů, nedostatečná výstavba nových bytů. To vše mělo stát za výrazným poklesem realitních transakcí v roce 2019. Jak jsme ovšem svědky, nic kritického zatím nepřichází. Velmi důležitou informací nám přinesly banky, které díky silnému konkurenčnímu boji vrátily průměrnou úrokovou sazbu pod 3 % a přiměly tak k nákupu nemovitostí mnoho nerozhodných kupujících. Podrobnou analýzu



bydlení můžeme doporučit článek zaměřený na kontrolu existence právních vad nemovitostí. Vždy je lepší vše pečlivě pročíst než dodatečně řešit zbytečné komplikace. Užijte si krásné jarní dny. » Lucie Mazáčová

aktuálního dění na trhu financování bydlení naleznete v našem hlavním článku. Kromě něj také doporučujeme shlédnout data o vývoji cen bytů. Všem těm, kteří aktuálně vybírají nové



z obsahu

STRANA 4 - 5

Trh s úvěry na bydlení zamrzl. Oživení je však na obzoru

STRANA 6

Dosáhly ceny bytů v Brně svého vrcholu? Nebo nás čeká zdražování?

STRANA 8

Jak provést základní kontrolu existence právních vad nemovitostí?

STRANA 10

Kupujete či prodáváte byt? Dejte si pozor na správně uvedené spoluvlastnické podíly

STRANA 11

Růst cen bytů zpomalil

STRANA 12

Proč je výhodnější pronájem nemovitosti přes realitní kancelář?

STRANA 13

Na splátku hypotéky již Češi vynakládají téměř 50 % příjmu

STRANA 14

V lednu poklesly počty i objemy sjednaných hypoték

STRANA 15

Úrokové sazby hypoték se vracejí pod 3 procenta

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Lucie Černotová (Sedlakova Legal)

Základní seznámení s právním stavem nemovitosti doporučujeme provést již před první prohlídkou nemovitosti.

napsali o nás...

Na hypotéku češi vynakládají už téměř polovinu příjmů!

STAVEBNÍ FÓRUM / 22. 2. 2019 (kráceno)
Nabídkové ceny bytů v lednu nerostly již tak rychle jako v předchozích měsících. Oproti prosinci vzrostl cenový průměr o 10 000 Kč na 3,12 mil. Kč. V meziročním srovnání je však

nárůst cen bytů stále velmi výrazný a činí 16,4 %. V lednu 2018 se byty totiž nabízely o 450 000 Kč levněji, průměr byl tehdy 2,68 mil. Kč – jak vyplývá ze statistik už zmíněného realitního portálu RealityCechy.cz.



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.

Trh s úvěry na bydlení zamrzl. Oživení je však na obzoru

Banky a stavební spořitelny v průběhu února poskytly úvěry za 14,5 mld. Kč. Oproti loňskému roku klesla produkce úvěrů na bydlení o 32 procent. Znatelný pokles je viditelný jak v oblasti stavebního spoření, tak hypoték. Jaké jsou důvody a jak dlouho bude trvat toto ochlazení?

Hypoteční produkce klesla o třetinu

V únoru bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypindex.cz poskytnuto 4 961 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční pokles o 33,4 %. Celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů rovněž meziročně klesl a činí 10,881 mld. Kč (y/y -31,8 %). Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,193 mil. Kč (y/y + 50 000 Kč).

„Aktuální pokles hypoteční produkce není ničím překvapivým. Na trhu se projevuje jednak zhoršená dostupnost úvěrů v důsledku podzimního doporučení ČNB v oblasti posuzování příjmů žadatelů o hypotéku. Část letošní poptávky byla také odčerpána loni na podzim, kdy si lidé chtěli vyřídit úvěr ještě za starých podmínek. A samozřejmě nezanedbatelnou roli hraje také cenová nedostupnost nemovitostí ke koupi,“ vyjmenovává hlavní příčiny aktuálního poklesu hypoteční produkce Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Kdy přijde oživení?

Po velmi úspěšných letech 2016–2018 se trh s úvěry na bydlení vrací k dlouhodobému normálu. Účastníci trhu – banky, klienti i zprostředkovatelé se s novými pravidly „sžívají“. Důvody pro zásadní zamrznutí trhu zatím nejsou. Ekonomika stále velmi dobře funguje a oživení přijde i na trh s úvěry na bydlení. Velmi dobrým impulzem pro znovunastartování poptávky může představovat aktuální pokles úrokových sazeb, přičemž prostor pro další snižování sazeb ještě banky nevyčerpaly. Možná si šefi muniti na pravidelné jarní akce.

Hypoteční sazby opět začínají 2kou

Nabídkové sazby hypoték klesají již 2 měsíce v řadě. Primárním impulzem, který otevřel prostor pro pokles hypotečních sazeb, byl výrazný pokles sazeb na mezibankovním trhu, ke kterému došlo v závěru loňského roku. Bankám tím zlevnilo peníze na vstupu a postupně začaly snižovat i sazby hypoték. Indexy GOFI 70 i 80 se během ledna a února vrátily zpět ke 3 procentům, reálně však bonitní klienti mohou získat hypotéku se sazbou okolo 2,60 %. Průměrná realizační sazba (v grafu zeleně) podle dnes zveřejněných dat portálu hypindex.cz klesla v únoru o 1 setinu procentního bodu na 2,99 %. Realizační sazby v následujících měsících budou následovat pokles nabídkových sazeb.

Stavební spořitelny jsou rovněž v útlumu

Stavební spořitelny v únoru sjednaly 49 927 ks (y/y + 18,1 %) nových smluv. Celková cílová částka sjednaných smluv činila 18,9 mld. Kč (y/y + 26,6 %). Spořitelny zároveň v únoru sjednaly 4 130 ks (y/y - 23,4 %) nových úvěrů. Celkový objem úvěrů meziročně klesl o 34,6 % na 3,554 mld. Kč. Průměrná výše úvěru meziročně klesla o 147 000 Kč na 860 553 Kč.

Na výsledcích spořitelny se rovněž projevuje regulace ČNB z konce loňského roku. Ta totiž míří na zajištěné úvěry a z poklesu průměrné půjčené částky je zřejmé, že produkce úvěrů klesla právě u těchto typů úvěrů. Další indicií je také větší meziroční pokles produkce u stavebních spořitelny s vyšším podílem zajištěných úvěrů a menším propadem u WSS, která poskytuje především nezajištěné úvěry.

ČNB a její stanovisko k účelně vynaloženým nákladům

Ze střednědobého pohledu velký otazník nyní představuje to, jak banky zareagují na stanovisko ČNB ohledně výpočtu poplatku za předčasné splacení hypotéky. Vzhledem k tomu, že je toto stanovisko staví do nevýhodné pozice z pohledu úrokové nákladovosti, existuje riziko, že se tento fakt promítne do určité (ne)ochoty snižovat úrokové sazby nebo je rozhoupá k zásadnějším změnám, jejichž dopad zatím nelze odhadovat.

» Luboš Svachina

téma
měsíce



Velmi dobrým impulzem pro znovunastartování poptávky může představovat aktuální pokles úrokových sazeb, přičemž prostor pro další snižování sazeb ještě banky nevyčerpaly. Foto redakce

Dosáhly ceny bytů v Brně svého vrcholu? **Nebo nás čeká zdražování?**



S postupně rostoucími sazbami hypotečních úvěrů a přísnějšími pravidly pro získání úvěrů na bydlení, které vstoupily v platnost v říjnu 2018, by mohlo v roce 2019 dojít k zastavení rychlého růstu cen. Foto redakce

Ceny nemovitostí v Brně rostou šest let v řadě. Nejlépe udělali ti, kteří se pro nákup nového bydlení rozhodli na přelomu let 2011/2012. Průměrná cena garsonky v tu dobu činila 1,3 mil. Kč. Ve stejném období se nabízely dvoupokojové byty kolem 2 mil. Kč a třípokojový byt bylo možné získat za 2,3 mil Kč. Dosáhly ceny na konci roku 2018 svého vrcholu, nebo nás čeká další zdražování?

BRNO

Realitní server realitymorava.cz monitoruje vývoj nabídkových cen bytů v České republice již od září 2008. Ze získaných dat je patrné, že došlo z kraje roku 2012 k dosednutí cen na pomyslné dno a následně začalo období zdražování. Pokles, který začal již na jaře 2008 se zastavil o čtyři roky později. Nyní máme za sebou šest let vzestupu cen a mnozí odborníci očekávají cenovou korekci.

Pokud se podíváme na období posledních dvanácti měsíců tak zjistíme, že zůstala průměrná nabídková cena bytu 1+1 v Brně téměř beze změny. Z 2 308 543 Kč v lednu 2018 se cena zvýšila na 2 335 240 Kč v lednu 2019. Velmi podobná situace je také u bytů 2+1, které zdražily za stejné období z 3 278 477 Kč na 3 309 157 Kč. Jde o průměrné ceny, v jednotlivých lokalitách se mohou ceny lišit. Nicméně i údaje z minulých let vycházely ze stejných statistických zdrojů a je patrné, že růst cen brněnských bytů byl nejrychlejší v období 2012–2017.

Situaci na realitním trhu se věnují také některé realitní kanceláře. Realitní společnost Real Spektrum zaznamenala nejvyšší růst cen bytů od druhé poloviny roku 2016 až do konce roku 2017. „V tomto období se ceny zvýšily o 40 %, a v případě malometrážních bytů dokonce až o 50 %, oproti cenám v roce 2012,“ uvedl Petr Broža, obchodní ředitel oddělení pro bydlení a rekreaci společnosti Real Spektrum. Výrazným stimulem pro pořízení nemovitosti byly nízké úrokové sazby hypotečních

úvěrů. V 1. čtvrtletí 2016 klesla průměrná úroková sazba v České republice pod 2 %. Vzápětí si hypoteční úvěr, pořídit si byt a pronajmout jej, bylo výhodnější než úročení peněz na spořicí účtech. Pro nákup nemovitosti se tedy rozhodli i ti, kteří by standardně o tomto způsobu investice neuvažovali. Investory jsou dlouhodobě nejvíce vyhledávány malé byty. Nejen díky dostupnějším cenám, než jaké jsou u bytů velkých výměr, ale hlavně kvůli kratší době návratnosti vložené investice.

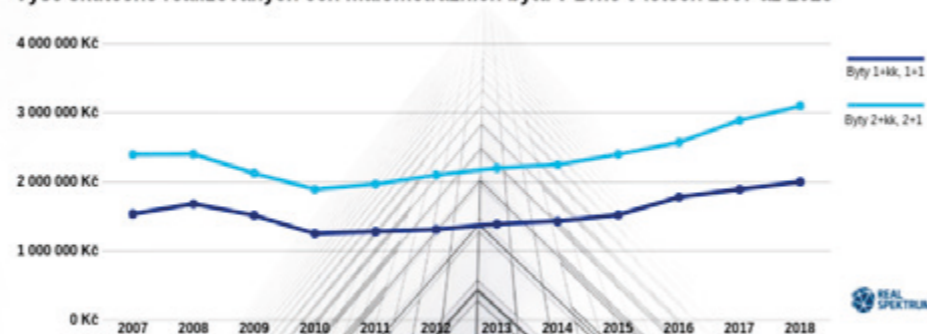
S postupně rostoucími sazbami hypotečních úvěrů a přísnějšími pravidly pro získání úvěrů na bydlení, které vstoupily v platnost v říjnu 2018, by mohlo v roce 2019 dojít k zastavení rychlého růstu cen. V Brně ovšem není dořešen územní plán, a proto je stále na trhu větší poptávka než

nabídka nových bytů. Na rozdíl od jiných českých měst, kde se počítá s mírným poklesem cen bydlení, by si mohlo Brno ceny udržet. „Očekávání na začátek roku 2019 jsou taková, že rostoucí úrokové sazby a zásadní snížení dostupnosti hypoték budou jedním z faktorů, který by mohl růst cen nemovitostí ovlivnit. Pokud se sníží počet úspěšných žadatelů o úvěr na bydlení, mohl by dopad na dostupnost vlastního bydlení vyústit až k ochlazení poptávky a zastavení růstu prodejních cen,“ doplnil Petr Broža.

O tom, kam budou ceny směřovat v dalších letech opět rozhodnou kupující a jejich ochota akceptovat aktuální ceny. V dalších letech tedy bude rozhodovat poměr nabídky nad poptávkou.

» Lucie Mazáčová

Výše skutečně realizovaných cen malometrážních bytů v Brně v letech 2007 až 2018



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 společnostmi 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

Jak provést základní kontrolu existence právních vad nemovitosti?

Je již standardem, a to ať již uvažujete o koupi rodinného domu, bytu, či rekreační stavby, že si pozvete před samotnou realizací obchodu někoho, kdo zhodnotí faktický stav budovy (zda nemovitosti netrpí skrytými vadami). Málčko ovšem věnuje stejnou pozornost vadám právním, které mohou ohrozit Vaši spokojenost s koupí úplně stejným způsobem, jako právě vady faktické.

LEGISLATIVA

Zatížení nemovitosti

Nejprve je nutné vyhledat na webové stránce nahlizenidokn.cuzk.cz danou nemovitost, kterou lze jednoduše dohledat ať už přes číslo parcely, jednotky, stavby, či listu vlastnictví na kterém je nemovitost zapsána. Z tohoto neplaceného výpisu si nejen potvrdíte, že ten, s kým jednáte je skutečně vlastníkem nemovitosti, ale i případné právní zatížení nemovitosti, a to pod částí označenou omezení vlastnického práva. Tímto postupem zjistíte ovšem pouze to, zda nějaké omezení na dané nemovitosti existuje. Pro de-

tailní informace o rozsahu tohoto omezení, je nutné pořídit placený výpis z katastru nemovitostí, o který lze požádat na katastrálním úřadu či poště.

I v případě, že v této části nějaké omezení přeci jen objevíte, nejedná se automaticky o důvod pro upuštění od obchodu, typicky se jedná o zástavní právo banky, kterou kdysi sám prodávající financoval koupi nemovitosti, či obdobná standardní omezení. Je vhodné však o nich vědět a být v průběhu obchodu připraven na jejich vypořádání. Můžete ovšem objevit zatížení nemovitostí i jiného charakteru, a to například právo souseda přecházet přes nemovitost, právo vést na pozemku potrubí (které může značně omezit možnosti další výstavby atd). „Bohužel se často setkáváme i s případem, kdy kupující se o těchto právních vadách dozvídají až po realizaci obchodu, ale protože je přístup do katastru nemovitostí veřejně dostupný a kupní smlouvy často neurčitě napsané, není argument kupujících, že

nebyli výslovně na právní vady upozorněni, mnohdy relevantní,“ upozorňuje Mgr. Lucie Černetová.

Správně zakreslená nemovitost

Při vyhledání nemovitosti dle výše popsaného postupu, můžete také využít služeb katastrální mapy, která veřejností bývá často opomíjena. Postačuje kliknout na zobrazení mapy po pravé straně od základních informací o nemovitosti. Ideálním je zobrazení mapy v režimu katastrální mapy + ortofoto, kdy tímto způsobem je možné jednoduše zkontrolovat, zda zakreslení nemovitostí odpovídá skutečnosti (tedy zjednodušeně řečeno zjistíte, zda nemovitost byla postavena v souladu s vydanými stavebními povoleními). Vyznačení stavby je tvořeno uzavřenými liniemi s tečkou uprostřed. Je vhodné se zaměřit na to, zda tvar budovy i velikost odpovídá reálnému stavu. Problémem jsou často dodělané přístřešky,

terasy, či hospodářské stavby, které vidíte na mapě, ale které nejsou označeny jako stavby (linie s tečkou uprostřed), v takovém případě je na místě zjišťovat, zda nedošlo k pochybení ze strany vlastníků. „Je nutné si uvědomit, že údaje v katastrální mapě jsou digitalizovány postupně a může docházet k drobným odchylkám, kdy linie stavby dle katastrální mapy (linie s tečkou uprostřed) zcela nekoresponduje s reálným stavem. Tato skutečnost ovšem neindikuje pochybení ze strany vlastníků, či úřadu, a proto doporučuji se zaměřit spíše na velikost a tvar budovy při posuzování správného zakreslení,“ doporučuje Mgr. Lucie Černetová.

Zajištění přístupu k nemovitosti

Při kontrole nemovitosti se často také opomíjí zajištění právního přístupu/cesty k nemovitosti. To, že fakticky k nemovitosti vede cesta (není uzavřena

např závorou), nemusí zajistit tuto skutečnost i do budoucna. Je tedy vhodné zkontrolovat, zda pozemek dosahuje až k místní komunikaci. V případě, že tomu tak není a k nemovitosti je umožněn přístup například pouze přes pozemek souseda, je vhodné tento přístup zajistit trvale, a to například zřízením věcného břemene. Jelikož zřízení věcného břemene vyžaduje souhlas souseda, smluvní dokumentaci, případně i finanční vypořádání se sousedem, je vhodné trvat na jeho zřízení ještě před realizací obchodu.

Všechny výše popsané způsoby kontroly nemovitosti jsou rychlým způsobem zjištění informací, které Vám mohou při výběru nemovitosti ulehčit mnohé. V případě, že se však již rozhodnete pro konkrétní nemovitost, doporučujeme provést kontrolu hlubší (kontrola kompletního listu vlastnictví atd), a to ideálně za pomoci odborníka, který Vám pomůže bezpečně projít celým procesem koupě nemovitosti.

» Tiana Krutilková



Základní seznámení s právním stavem nemovitosti doporučujeme provést již před první prohlídkou nemovitosti. Na této prohlídce se pak makléře/vlastníka již můžou zájemci ptát na konkrétní problémy zjištěné při kontrole. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Kupujete či prodáváte byt? Dejte si pozor na správně uvedené spoluvlastnické podíly

Když prodáváte nebo kupujete byt, náleží k němu také spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, ve které se nachází. Případně i podíl na pozemku či pozemcích, na kterých budova stojí, nebo které k budově patří. Tento podíl se vyjadřuje zlomkem a většinou je stanoven podle poměru plochy konkrétního bytu k ploše ostatních bytů v domě. Proč je důležité tyto informace nepřehlížet?



V kupní smlouvě je potřeba uvést spoluvlastnické podíly správně, protože chyba v identifikaci prodávané nemovitosti je pro katastrální úřad zásadní vadou a často také důvodem, proč vklad kupní smlouvy není úspěšně proveden. Máme dva listy vlastnické. Na jednom je zapsaný byt, který kupujeme a na druhém celý dům. Ale na každém je uveden jiný podíl prodávajícího na společných částech budovy. Nemůže tam být chyba?

„Rozdíl v podílu, může mít dva důvody,“ vysvětluje Olga Jarošová, jednatelka realitní kanceláře Reality Muzejka. „Může se jednat o stejný podíl, ale jinak matematicky vyjádřený. Když máte na jednom listu vlastnictví napsán podíl 1/3 a na druhém 2/6, vypadá to jednoduše a každého to napadne. V praxi se ale na listech vlastnictví vyskytují zlomky, jako například 2698/215896. Na druhém listu vlastnictví je naopak napsáno 8094/647688.“ Přepočítání je snadné: 8094:2698=3, 647688:215896=3

„Stejný výsledek znamená i stejný podíl,“ doplňuje Olga Jarošová a dodává důležité upozornění: „Pokud se nedopočítáme shodného výsledku, pak se nejspíš na něco zapomnělo. Často si prodávající neuvědomí, že má v domě ještě další byt, garáž, nebo že vlastní společně s ostatními vlastníky bytů podíl na komerčních prostorech v domě.“ O co konkrétně se jedná, zjistíte z nabývacího titulu, což je dokument, na základě kterého své vlastnické právo nabyt prodávající, nejčastěji kupní či darovací smlouva, rozhodnutí o dědictví, vypořádání SJM po rozvodu nebo třeba smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva. Do kupní smlouvy je pak potřeba přesně napsat, co je skutečným předmětem převodu a jaké podíly na společných částech budovy k němu náleží. A samozřejmě nezapomenout na podíly na pozemku.

I drobná chyba může znamenat zastavení řízení převodu na nového vlastníka nemovitosti. Je lepší takovým situacím předcházet a obrátit se na profesionály, kteří se problematice trhu s nemovitostmi dlouhodobě věnují. » Lucie Mazáčová



Ceny bydlení se dostaly tak vysoko, že se nyní některé nemovitosti prodávají delší dobu než například před rokem. Foto redakce

Růst cen bytů zpomalil

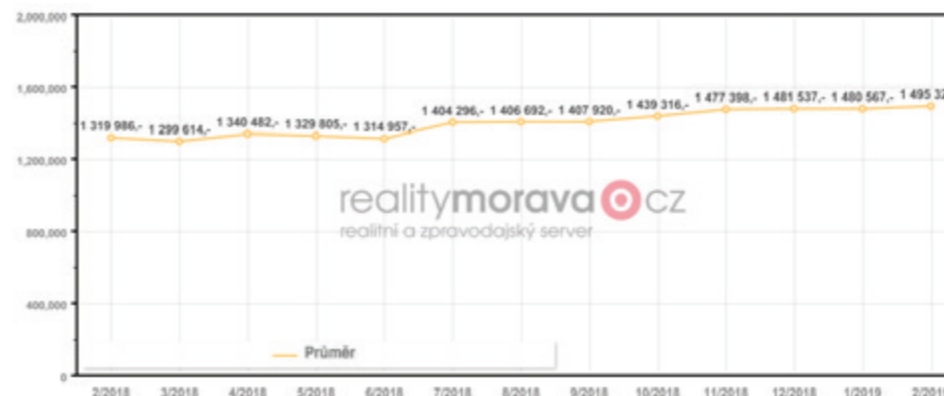
Nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2014-2017 zapříčinily převis poptávky po vlastním bydlení nad nabídkou. Český realitní trh byl výrazně ovlivněn dostupnými hypotékami a lidé začali nakupovat realitu nejen pro účely bydlení, ale také na investici. Ceny se ovšem dostaly tak vysoko, že se nyní některé nemovitosti prodávají delší dobu než například před rokem. Prodávající ale ve většině případů zlevňovat nechtějí a raději byty pronajímají. Průměrné ceny se díky tomu téměř nemění.

ZABEZPEČENÍ

O d začátku roku došlo jen k minimálním změnám v cenách nemovitostí. Podle dat portálu realityčechy.cz a realitmorava.cz došlo u dvou kategorií bytů k nepatrnému růstu cen a u jedné k poklesu. Byty 1+1 na prodej od nového roku podražily o 0,99 %, byty 3+1 jsou nyní dražší o 0,59 %. Naopak nepatrně levněji lze pořídit byty 2+1 na prodej a o to -0,16 %. Z dlouhodobého hlediska jde o nepatrné změny. Bude velmi důležité, jak kam se ceny dostanou před letními prázdninami. Jarní měsíce většinou ukáží trend, který následně přetrvává v průběhu celého roku.

Meziročně vzrostly ceny bytů téměř o 20 %

Mnohem výraznější jsou rozdíly v meziročním srovnání. Ceny bytů 1+1 byly na začátku února letošního roku v průměru o 13,28 % (+175 339 Kč) dražší než před rokem. Byty kategorie 2+1 podražily o 21,5 % (+371 762 Kč) a největší nárůst cen bytů za období leden 2018–leden 2019 byl zaznamenán u bytů kategorie 3+1, které podražily o 22,97 % (+502 924 Kč). Jedná se tedy o téměř pětinové zvýšení cen během jednoho roku. » Lucie Mazáčová



Proč je výhodnější pronájem nemovitosti přes realitní kancelář?

Zdědili jste nemovitost, pro kterou aktuálně nemáte využití, nebo jste se rozhodli koupit byt či dům na investici, a řešíte dilema, zdali řešit pronájem svépomocí či raději využít služeb profesionálů? Tak právě vám můžeme pomoci dilema vyřešit.

PRONÁJMY

Půjčit někomu cizímu nemovitost s sebou přináší možné obavy - bude se nájemník chovat slušně, nebude vyrušovat sousedy, nebude ničit vnitřní zařízení či nepromění se pronajatý byt či dům v diskotékový parket? Takto bychom mohli vyjmenovat desítky scénářů, které mohou přijít vlastníkům nemovitostí na mysl. Je tedy lepší si najít nájemníka sám, nebo zajít do místní realitní kanceláře a požádat je o pomoc?

Když si pronajmu nemovitost sám, ušetřím?

Nikoliv. Realitní kanceláře si při zprostředkování pronájmů berou provizi od budoucího nájemníka.

Vlastník nemovitosti tedy o nic nepřijde. Navíc nutnost úhrady provize může vypovídat o solventnosti klienta. Pokud je problém s úhradou provize realitní kanceláří, může být v budoucnu problém i s platbami nájemného. Nejde samozřejmě o pravidlo, ale určité vodítko to být může.

Dokážu si nemovitost kvalitně nafotit a prezentovat?

Doby, kdy se nemovitosti fotily starými mobilními telefony je našťastí za námi. Profesionální realitní makléři disponují většinou fotoaparát s vysokým rozlišením a mnozí mají za sebou také kurz focení. Realitní makléř by měl také vědět, v jakou denní dobu je vhodné snímky pořídit. Líbí vybírají většinou očima, a proto je kvalitní prezentace velmi důležitá,

zejména pokud má vlastník nemovitosti v plánu požadovat vyšší nájemné, než je v dané lokalitě a čase běžné. Lze samozřejmě pořídit snímky svépomocí, ale je s tím spojen čas, který je potřeba následnému kvalitnímu zpracování věnovat. A tento čas lze věnovat i efektivněji, například strávit odpoledne s dětmi na dětském hřišti nebo sportem.

Má smysl inzerovat na bezplatných serverech?

Je na každém, pro jakou komunikaci s potenciálními klienty se rozhodne. Profesionální realitní kanceláře mají odzkoušené realitní servery, které jim fungují. Prezentaci tedy většinou směřují tímto směrem. Inzerce na některých realitních serverech si samozřejmě mohou zaplatit i přímo vlastníci nemovitostí, ale proč by to dělali, když jim mohou tuto službu bezplatně zprostředkovat realitní kanceláře. Existují servery typu bezrealitky, ale otázkou zůstává, zdali je to potřeba. Navíc, inzerce vlastníka nemovitosti na bezplatných serverech přináší další úskalí. Budou

se ozývat pouze opravdoví zájemci nebo zástupci některých realitních kanceláří?

Vyplatí se získání informací o zájemci?

Bezpochyby. První dojem je sice důležitý, ale moc nám toho nepoví například o tom, jestli bude mít nájemník na úhradu nájemného, zdali není v exekuci apod. Realitní kanceláře mohou mít přístup do centrální evidence exekucí či do jiných databází. Stejně tak může mnohé napovědět již první telefonát, při kterém je například potencionálním zájemcem položena otázka, zdali je možné hradit nájemné na splátky. Zkušený realitní makléř zpravidla ví, na jaké otázky se zájemců zeptat, tak aby dokázali eliminovat možné budoucí komplikace.

Dokážu si kvalitní nájemní smlouvu sepsat sám?

Ano, pokud jste vystudovaný právník. Pokud se ovšem v občanském právu nepohybuje, nechte tyto

úkoly raději profesionálům. Na internetu jsou sice ke stažení vzory nejrůznějších smluv, ale máte jistotu, že jsou právně správné? Realitní kanceláře spolupracují s advokátními kancelářemi, které dokáží vyhotovit nájemní smlouvu tak, aby byla chráněna práva nejen budoucích nájemníků, ale také vlastníků nemovitostí. A přece byste nechtěli řešit problémy s nájemníkem, který nehradí nájemné a nechce se vystěhovat. Vždy může dojít ke komplikacím, a proto je lepší jim předcházet.

Af už se rozhodnete pro bezplatné služby profesionální realitní kanceláře, či pronájem nemovitosti vlastními silami mějte na paměti, že si realitní kanceláře neúčtují od vlastníků nemovitostí žádnou provizi. Postarat se mohou nejen o kvalitní nafocení a sepsání inzerátu, ale také o prezentaci na placených realitních serverech, zajistit právní služby a vybrat z oslovených zájemců toho, který je pro danou nemovitost nejvhodnější.

» Lucie Mazáčová

Na splátku hypotéky již Češi vynakládají téměř 50 % příjmu

Z aktuálních statistik realitního portálu RealityČechy.cz a RealityMorava.cz vyplývá, že nabídkové ceny bytů v lednu meziročně rostly o 450 000 Kč. Kromě nemovitostí v posledních měsících rostly i úrokové sazby hypoték. Průměrná česká rodina by nyní při pořízení bytu o průměrné ceně 3,13 mil. Kč vynaložila na splátku hypotéky téměř 50 % svých čistých měsíčních příjmů.

Nabídkové ceny bytů v lednu nerostly již tak rychle jako v předchozích měsících. Oproti prosinci vzrostl cenový průměr o 10 000 Kč na 3,12 mil. Kč. V meziročním srovnání je však nárůst cen bytů stále velmi výrazný a činí 16,4 %. Lednu 2018 se byty totiž nabízely o 450 000 Kč levněji, průměr byl tehdy 2,68 mil. Kč, vyplývá z dnes zveřejněných statistik realitního portálu RealityČechy.cz a RealityMorava.cz. Navzdory růstu české ekonomiky a příjmů českých domácností stává se vlastní bydlení čím dál méně dosažitelné, což potvrzuje jak index dostupnosti bydlení, tak index návratnosti bydlení.

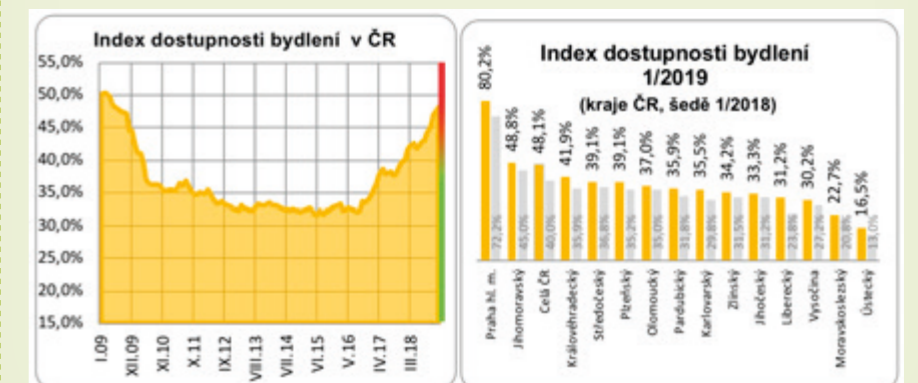
Index dostupnosti bydlení

Index dostupnosti bydlení (IDB) poměřující čisté příjmy domácnosti a výši splátky hypotéky v lednu meziročně vzrostl o 8 procentních bodů. Zatímco loni v lednu při tehdejších sazbách a cenách vycházela splátka hypotéky na 40 % čistých příjmů domácnosti, nyní je tento ukazatel již na 48 %. Hypoteční sazby za uplynulých 12 měsíců vystoupaly z 2,50 na 3,06 % a průměrná cena bytu, jak již bylo řečeno, vzrostla o těžko uvěřitelných 450 000 Kč na 3,13 mil. Kč. Aby nedocházelo ke zhoršování dostupnosti bydlení, musely by čisté příjmy domácností vzrůst alespoň o 4,5 %. Ve skutečnosti však rostou podle našeho modelu o zhruba 3 procenta. Opusťme celorepublikové statistiky a podívejme se na situaci v jednotlivých krajích ČR. Podle aktuálních dat je nejhorší situace s dosažitelností vlastního bydlení v Praze, kde IDB již překonal 80% hranici. Rozdíly mezi jednotlivými kraji a meziroční posuny ilustruje příložený graf.

Index návratnosti bydlení

A lepší to není ani v případě druhého z indexů, který vyjadřuje poměr mezi cenou bytů a čistými ročními příjmy českých domácností. Podle aktuálních dat pořízení bytu v ceně 3,12 mil. Kč (aktuální cenový průměr) je potřeba 7,19násobek čistého ročního příjmu. Loni v lednu to bylo 6,29násobek. Stejně jako v případě indexu dostupnosti bydlení (IDB) i zde vychází nejnepríznivější hodnoty v Praze a Jihomoravském kraji.

» Luboš Svačina



Profesionální realitní makléři disponují většinou fotoaparát s vysokým rozlišením a mnozí mají za sebou také kurz focení. Foto redakce

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



HYPOTÉKY

Nabídkové sazby hypotečních úvěrů začaly klesat

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla podle dat serveru hypoindex.cz meziměsíčně o 9 setin procentního bodu na rovná 3 procenta (y/y + 71 bps.). tento nárůst je ještě dozvukem růstu sazeb v závěru roku. Nezvyšování sazeb ČNB a pokles sazeb na mezibankovním trhu otevřel bankám prostor pro snížení sazeb a v lednu již nabídkové sazby výrazně poklesly.

Index GOFI mapující nabídky všech poskytovatelů hypoték v lednu klesl z 3,11 na 3,06 %. A v poklesu pokračuje i v únoru, kdy snížení sazeb oznámila Komerční banka, Oberbank a Raiffeisenbank. Tento trend se postupem času začne projevovat i v hodnotách Fincentrum Hypoindexu, která mapuje průměrné úrokové sazby sjednaných hypotečních úvěrů.

Pokles hypoteční produkce předznamenaly již stavební spořitelny. Hodnota úvěrů stavebních spořitelen v lednu meziročně klesla o 34,5 % na necelé 3,5 mld. Kč. Uvidíme, jaký bude celkový výsledek za 1. čtvrtletí. V tuto chvíli odhadujeme, že objem letos sjednaných hypoték by se mohl pohybovat okolo 200 mld. Kč (celý trh včetně nereportujících bank), tedy o nějakých 25 miliard méně než loni. Objem úvěrů stavebních spořitelen by se mohl pohybovat okolo 65 mld. Kč.

» *Luboš Svačina*



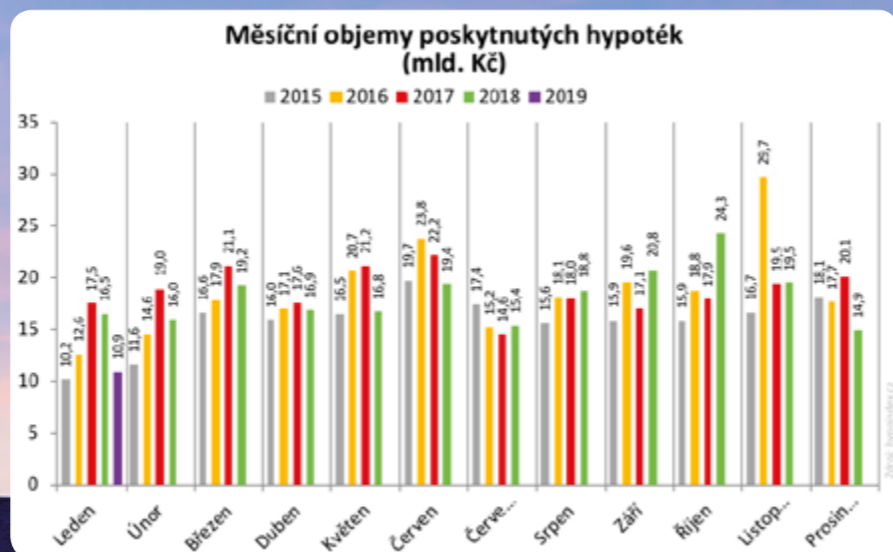
V lednu poklesly počty i objemy sjednaných hypoték

V lednu výrazně klesl počet i objem sjednaných hypoték, který byl nejnižší za poslední 4 roky. Průměrná úroková sazba poskytnutých hypoték sice vzrostla, ale dobrou zprávou je, že nabídkové sazby již klesají. Na začátku roku bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypoindex.cz poskytnuto 4 764 hypotečních úvěrů. V meziročním srovnání to znamená pokles o 38,8 % a nejmenší počet sjednaných hypoték za posledních 5 let.

Oproti loňskému roku sice opět došlo k nárůstu průměrné půjčené částky – ta byla v letošním lednu o 176 000 Kč vyšší než loni, takže v průměru si lidé půjčili 2 294 216 Kč. Ani to však nedokázalo zvrátit výrazný meziroční pokles objemu sjednaných hypoték. Celkově banky v lednu rozpůjčovaly 10,93 mld. Kč. Oproti loňskému lednu tento výsledek znamená pokles o bezmála 5,5 miliardy Kč, v procentech je to 33,8 %.

Lednové výsledky bývají zpravidla pod celoročním průměrem, nicméně aktuální výsledek výrazně zaostává i za roky 2016, 2017 a 2018 a je srovnatelný s objemem sjednaných hypoték v roce 2015. Z dlouhodobého pohledu se nejedná o žádnou pohromu, nicméně je evidentní, že trh přibrzdil a pravděpodobně se ve výsledcích začíná projevovat říjnová hypoteční regulace ČNB. Jednak tím, že v měsících před začátkem regulace došlo k předčerpání poptávky a zároveň nyní méně lidí na hypotéku při nových podmínkách dosáhne.

» *Luboš Svačina*



Úrokové sazby hypoték se vracejí pod 3 procenta



Na trhu se znovu rozhořel konkurenční boj a nabídkové sazby se opět vracejí pod 3 procenta. Foto redakce

Na konci února jsme avizovali možné otočení trendu rostoucích sazeb hypoték. První banky začaly snižovat sazby a nyní se k nim přidávají další. V průběhu února zlevnilo své hypotéky 6 bank, mezi kterými nechyběly ani 3 největší poskytovatelé. Jak se budou vyvíjet sazby dál?

V únoru pokračovalo snižování úrokových sazeb. Pro zlevnění hypoték se rozhodla Komerční banka, Hypoteční banka, Oberbank, Raiffeisenbank, mBank, Česká spořitelna a Wuestenrot hypoteční banka. Index GOFI 70 mapující napříč trhem průměrnou nabídkovou sazbu hypotečních úvěrů s LTV do 70 % klesl v průběhu února z lednových 3,06 % na 3,02 %. O 4 bps. klesl i index GOFI 80, jehož aktuální hodnota je jen o 3

setiny procentního bodu nad průměrem 70% hypoték a má hodnotu 3,05 %.

„Na trhu se znovu rozhořel konkurenční boj a nabídkové sazby se opět vracejí pod 3 procenta,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti úvěrů na bydlení. A dodává: „nejpříznivější úrokové sazby nyní banky nabízejí u 5, 7 a 10letých fixací, kde sazby začínají na 2,79 %. Podmínkou je samozřejmě

nepřekročení pásma 80% hranice pásma LTV. Zlevňují ale i úvěry v regulovaném pásmu nad 80 % LTV. K největšímu meziměsíčnímu rozdílu došlo u hypoték s LTV 85+, kde průměrná nabídková sazba klesla z 3,73 % na 3,66 %. Rozdíl mezi průměrem sazeb 90 a 70% hypoték činí 64 bps.

Úrokové sazby jsou nyní zhruba na úrovni loňského října. Navzdory tomu, že na mezibankovním trhu nyní dochází k mírnému růstu úrokových sazeb, očekáváme, že nabídkové sazby budou i v březnu pokračovat v poklesu. Ostatně včera oznámila zlevnění své Jasně hypotéky Hypoteční banka. Úrokové sazby klesly v závislosti na LTV a době fixace o 0,1 až 0,4 p.b.

» *Luboš Svačina*

REALITYČECHY ZPRAVODAJSTVÍ ZPRAVA

Již od roku 2006 je součástí portálů **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** zpravodajství, které je vytvářeno vlastními redaktory, kteří každý den vyhledávají a zpracovávají aktuální témata nejen z České republiky, ale i ze světa. Již několik let jsou portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** největším poskytovatelem realitního zpravodajství v České republice. Jsme rádi, že jste mezi našimi čtenáři i vy. Děkujeme