



Občanský zákoník na straně nájemců

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



KVĚTEN - ČERVEN

2015

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: → 2,15%

85% LTV: → 2,26%

100% LTV: → 3,34%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,19 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,33%

Byty 2+1: -0,34%

Byty 3+1: -1,15%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Jak nepřijít o nemovitost exekucí

Půjčky jsou stále dostupnější a bere si je čím dál větší počet lidí. V některých případech se pak stává, že splácení je nad jejich síly a dostávají se do problémů. Důkazem je stále narůstající počet exekucí, při kterých dlužník může přijít o movitý i nemovitý majetek.

Více čtěte na str. 6

■ Ceny bytů rostou, dostupnost bydlení drží dole levné hypotéky

Ceny nemovitostí rostou a optimální období pro pořízení vlastního bydlení v některých lokalitách končí. Poptávka po vlastním bydlení však neustále roste. Klíčovým stimulem jsou rekordně levné hypotéky, rozšiřující se nabídka a investice za účelem dalšího pronájmu.

Více čtěte na str. 8

■ Kdo má povinnost vymalovat byt v nájmu?

Spory mezi nájemníkem a vlastníkem pronajímaného bytu mohou vzniknout mimo jiné kvůli malování. Pokud nájemce byt opouští, vlastník často požaduje, aby byl byt nájemcem vymalován. Ten se často brání tím, že to spadá pod povinnost majitele. Kdo je ale skutečně v právu? Při rozhodnutí, kdo bude financovat malování bytu, by mělo být přihlédnuto k délce nájmu a stavu stěn. V případě sporů lze nahlédnout do předávacího protokolu, kde by měl být stav stěn při předání nájemníkovi popsán.

Více čtěte na str. 10

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

Realitní kanceláře se opět začínají dostávat do stavu jako před ekonomickou recesí

Vážený čtenáři, léto si letos pospíšilo a vyhnalo tisíce lidí nejenom na výlety, vyjížďky na kolech a procházky, ale také na přírodní či umělá koupaliště. Ačkoliv teploty již na začátku června začaly atakovat třicetistupňové hodnoty, realitní trh to nijak nezpomalilo, spíše naopak. Realitní kanceláře se opět začínají dostávat do stavu jako před ekonomickou recesí. Mnohdy je nemovitosti těžší najít než následně prodat. Největší zájem je po bytech kategorie 2+1 a 3+1. Mnozí se také rozhodli pro výstavbu rodinného domu, a proto se zvedla také poptávka po stavebních



počty reálních transakcí. Skoro by se chtělo vyslovit přání, aby zima, alespoň ta realitní, letos vůbec nepřišla... » Lucie Mazáčová

pozemcích. A proto, kteří kupují nemovitosti za účelem investice, pomáhají při rozhodování stále velmi nízké sazby hypotečních úvěrů. Sečteno, podtrženo, rekordy trhají nejen teploty, ale také



z obsahu

STRANA 4 - 5

Občanský zákoník na straně nájemců

STRANA 6

Jak nepřijít o nemovitost exekucí

STRANA 7

Nezaměstnanost na Bruntálsku má dopad na místní realitní trh

STRANA 8

Ceny bytů rostou, dostupnost bydlení drží dole levné hypotéky

STRANA 10

Kdo má povinnost vymalovat byt v nájmu?

STRANA 11

Na co si dát pozor při nákupu nemovitosti

STRANA 12

Airbnb přináší nové možnosti v cestování i pronájmu nemovitostí

STRANA 13

Zájemci o nové byty v Praze stále preferují dispozici 2+kk

STRANA 15

Pád hypotečních sazeb se zastavil

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Jan Sadil (Hypoteční banka)

„Půjčky zřejmě zdraží, u dna je drží konkurence.“

napsali o nás...

Cena hypoték dál padá, dostupnost bydlení se ale už nelepší

AKTUÁLNĚ.CZ / KRÁCENO / 20. 5. 2015
Dostupnost bydlení financovaného přes úvěr se ale i přes pokračující pokles hypotečních sazeb dále nezlepšuje. Proti totiž působí

zvýšující se ceny nemovitostí. Například podle statistik realitního portálu RealityČechy.cz průměrná cena bytů vzrostla během uplynulých dvou let o více než 10 procent.



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.

Občanský zákoník na straně nájemců

Pronájem bytu může být jistým příjmem, ale také nekonečným trápením. Pokud majitel narazí na konfliktního nájemce, těžko se bude dožadovat jakékoliv spravedlnosti. Občanský zákoník se totiž stará o práva nájemníků, která často dostávají vlastníky do úzkých.

Nájemce nepotřebuje souhlas vlastníka k mnoha zásadním věcem. Kouření v bytě nebo chování zvířat už není téma, ke kterému by se pronajímatel mohl vyjádřit. Nájemník nemá dokonce povinnost pobyt zvířete hlásit. Zákon jej umožňuje. Výjimkou může být situace, kdy zvíře výrazně působí problémy ostatním obyvatelům. Například když pes vytrvale štěká. V takovém případě může majitel bytu zasáhnout.

Podobnou volnost má nájemce i v problematice přijímání nových osob do domácnosti nebo dalšího pronájemání. Pokud se rozhodne využít některé prostory bytu k dalšímu pronájmu, nemusí vlastníka žádat o souhlas. Občanský zákoník mu pouze ukládá povinnost nové členy domácnosti ohlásit a zachovat také svůj pobyt na daném místě. Podnájemníci se většinou stávají studenti, kteří na vlastní byt finančně zatím nedosáhnou. Na rozdíl od nájemce nemají při užívání nemovitosti tolik práv. Například ohledně zmíněného kouření a chování zvířat.

Jako zvýhodnění majitele nemovitosti se tváří možnost výpovědi bez výpovědní lhůty. Nepotřebuje k tomu žádné rozhodnutí soudu a nemusí shánět nájemci adekvátní bytovou náhradu. Důvod k takové výpovědi musí být ale stanovený zákonem. Zejména jde o případy, kdy nemovitost nenapravitelně poškodí nebo neplatí nájemné či poplatky déle než tři měsíce. S výpovědí to mají ještě jednodušší nájemci. Stačí ji vhodit majiteli do schránky.

Občanský zákoník nabízí také možnost uložení kauce až do výše šestiměsíčního platu nájemníka. Ta by měla ochránit majitele reality při nezaplacení

nájemného nebo poničení bytu. Je však velký problém sehnat člověka, který by chtěl tak velkou kaucí zaplatit. Pokud ukončení nájemního vztahu proběhne bez využití kauce, je majitel povinen ji vrátit i s úroky.

Někteří majitelé bytů se domnívají, že pokud uzavřeli nájemní smlouvu v době, kdy nový občanský zákoník ještě nebyl v platnosti, jsou takovým starostem uchráněni. Bohužel taková úvaha je mylná. Staré smlouvy jsou platné, ale podléhají novému občanskému zákoníku. Může mít ve smlouvě zákaz dalšího pronájemání, chovu zvířat i kouření. Pokud se spor dostane před soud, právo je na straně nájemce. Jediné čím se může majitel hájit, je dobrá víra a mravy, které zákoník zdůrazňuje. Pronajímatel také nemůže ve smlouvě uzavřít s nájemcem ustanovení o povinnosti zaplatit mu smluvní pokutu. Je to v rozporu se zákonem a nebude tedy soudně vymahatelná. Občanský zákoník také udává sankce, které vlastník nemůže po nájemci nárokovat.

Vzhledem k nepříznivým podmínkám majitelé čím dál častěji trvají na smlouvě na dobu určitou. Cíť se tak více chráněni. Důležité je přímo ve smlouvě vždy vyloučit možnost automatického prodloužení nájmu. Absenci této poznámky by mohl znaly nájemník využít. Spoléhat se nedá ani na špatně napsanou smlouvu nebo dokonce pronájemání bytu bez smlouvy. Po třech letech užívání bytu v dobré víře vzniká faktický nájem. Nájemník má tak všechna práva i bez smlouvy.

Pronájemání nemovitosti skýtá pro majitele spoustu rizik. Naštěstí nejsou všichni nájemníci problematictí. Potkat slušného nájemníka je vlastně základ pro bezstarostný příjem. Nezbyvá než dlouze a pečlivě vybírat.

» Lenka Doležalová

téma
měsíce



Jako zvýhodnění majitele nemovitosti se tváří možnost výpovědi bez výpovědní lhůty. Nepotřebuje k tomu žádné rozhodnutí soudu a nemusí shánět nájemci adekvátní bytovou náhradu. Foto redakce

MAJITEL BYTU JE ZODPOVĚDNÝ ZA SVÉ NÁJEMNÍKY

Může se stát, že nájemník nedodržuje pravidla určená společenstvím vlastníků jednotek. Nejčastěji jde o narušování nočního klidu nebo poničení veřejných prostorů. V takovém případě většinou přichází snaha o domluvu. Pokud nájemník nejeví známky nápravy, většinou se sousedé obrátí přímo na vlastníka bytu.

Pokud majitel bytu pronajme svou nemovitost, musí si uvědomit, že nevhodné chování jeho nájemníků může být i jeho problémem. Ze zákona o vlastnictví bytu vyplývá, že vlastník odpovídá vůči společenství vlastníků jednotek za své nájemníky. Nezáleží na tom, zda byt obývá, jeho práva a povinnosti jako vlastníka jednotky i člena společenství stále trvají.

REALITNÍ RÁDCE



Jak nepřijít o nemovitost exekucí

Půjčky jsou stále dostupnější a bere si je čím dál větší počet lidí. V některých případech se pak stává, že splácení je nad jejich síly a dostávají se do problémů. Důkazem je stále narůstající počet exekucí, při kterých dlužník může přijít o movitý i nemovitý majetek.

„I přesto, že sněmovna právě projednává novelu exekučního řádu, která by mohla přinést pevně daný plán zabavování věcí, ve kterém by nemovitosti měly přijít na řadu až v posledním kroku, doporučujeme nastalou situaci řešit v předstihu a pokusit se nemovitost prodat dříve s pomocí zkušeného realitního makléře. Ten zajistí její prodej za co nejvýhodnější cenu. Je zde tedy šance, že za ni dlužník získá více peněz, ze kterých splatí dlužnou částku a v ideálním případě mu zbyde ještě část na pořízení skromnějšího bydlení, nebo pronájmu,“ radí Martin Němeček z Realitní společnosti České spořitelny (RSČS).

Do těžké finanční situace se může dostat každý, a to poměrně snadno. Stačí výpadek příjmu kvůli ztrátě zaměstnání či nemoci nebo velké nečekané výdaje a splácení půjčky či hypotéky je pak velmi obtížné. Schopnost splácet je dnes ovšem možné nechat si pojistit. Pojistka pak představuje pomoc při dlouhodobém výpadku příjmu vlivem pracovní neschopnosti či zranění. Tuto možnost banky a pojišťovny nabízejí k hypotékám a úvěrům a k jejímu uzavření klienty motivují i snížením úrokových sazeb.

V případě nesplácení hrozí exekuce na majetek dlužníka. Čím vyšší dluh, tím spíše bude zabaven hodnotnější majetek. Exekuce je velmi vážná situace a procesy, které jsou s ní spojeny, je lepší řešit prostřednictvím prověřené neziskové organizace či advokáta. Pokud se nepodaří exekuci zastavit zaplacením dluhu (jakož i nákladů a odměny soudního exekutora), navrhnou specialisté kroky, které ji pomohou alespoň zmírnit. Exekutor se zabavením majetku otálet nebude. Pokud má možnost vydražit nemovitost, nebo rychle zajistit hodnotný majetek, srážet ze mzdy

či zabavit finanční aktiva, učiní tak. Jediným východiskem, jak zastavit exekuci, je zaplatit svůj dluh. Každému exekučnímu řízení zpravidla předchází soudní rozhodnutí, které dává dlužníkovi poslední šanci k zaplacení pohledávky. Pokud dlužnou částku nezaplatí, je bezpředmětné, aby pohledávku zpochybňoval nebo se vymlouval na to, že neobdržel obsílku a o ničem nevěděl. Za určitých podmínek je však možné získat odklad exekuce k získání času pro konsolidaci finanční situace. „V návrhu musí dlužník prokázat, že se bez svého zavinění ocitl přechodně v situaci, že by exekuce pro něj či jeho rodinu mohla mít zvlášť nepříznivé následky. Současně nesmí být věřitel odkladem exekuce vážně poškozen,“ upřesňuje Jiří Froněk, ředitel franšízové pobočky RSČS/Fresh Reality.

Další možností, jak bojovat s exekucí, je její částečné zastavení. „Pokud se dlužník domnívá, že exekutor zvolil nevhodný způsob exekuce, může podat návrh na částečné zastavení a navrhnout jinou formu, jako například postižení jiného majetku či srážky ze mzdy. Zároveň může navrhnout odklad exekuce do doby rozhodnutí o částečném zastavení,“ radí Jiří Froněk. V některých velmi výjimečných případech lze požádat o oddlužení. Ani ty však exekuci nezastaví, pouze ji nebude možné provést na majetku spadajícím do majetkové podstaty v insolvenčním řízení. Pokud bude do majetkové podstaty spadat nemovitost, bude následně zpeněžena v rámci insolvenčního řízení (nejčastěji prostřednictvím veřejné dražby).

Dluhové problémy je především vždy nutné řešit včas. Rozhodně není čas otálet a spoléhat se na to, že se situace nějak vyřeší sama. „Nejúčinnějším způsobem, jak předejít exekuci a neohrozit tak svou nemovitost, je pravidelné splácení všech závazků. A pokud dlužník již nemá finanční prostředky na splátky, měl by zvážit včasný dobrovolný prodej své nemovitosti prostřednictvím realitních odborníků, ze kterého pokryje své dluhy a vyhne se tak hrozbě exekuce,“ doplňuje Jiří Froněk. » Lucie Mazáčová

Na co si dát pozor při koupi pozemku?

Nezáleží na tom, zda lidé kupují pozemek na investici nebo bydlení. Všichni kupující by měli být ostražití. Na první pohled se může zdát, že je vyhlédnutý pozemek dokonalý. Později se však mohou vyskytnout vady, které při osobní prohlídce nemusí být vždy vidět. Proto je nutné důsledně ověřit veškeré dostupné informace k pozemku.

Pomůže nahlédnutí do katastru

Každý člověk má právo nahlédnout do katastru nemovitostí. Stačí znát parcelní číslo a ověřovat informace může kdokoli online na webových stránkách Státní správy zeměměřičství a katastru. Zájemce zjistí, zda pozemek nemá více majitelů a jestli na některého z nich není vedena exekuce nebo se nenachází v konkurzním řízení. Pozor si také kupci musí dát na věcná břemena vázná k parcele. Může se stát, že si začne díky břemenu někdo nárokovat přístup na pozemek. To vše se dá pohodlně zjistit z domova přes internet.

Když chce majitel pozemku stavět

Pokud člověk kupuje stavební pozemek se záměrem postavit na něm dům, musí si ohlídat především jeho zařazení do územního plánu do zastavitelné oblasti. Stavební parcela nám ale nezajistí, že na ní může majitel postavit rodinný dům, který si vysnil. Proto by se měl informovat na místním obecním či městském úřadě, zda se k pozemku nevztahují nějaké vyhlášky a omezení. Dané úřady mohou omezit výšku budov, barvu střechy a další.

Informovat by se měl kupec také na budoucí plány výstavby v okolí. Mohl by být nemile překvapen například vybudováním rušné silnice v blízkosti jeho plánované reality.

Je potřeba prověřit přístup k parcele

Budoucí majitel pozemku by měl myslet na bezproblémový přístup ke svému majetku. Pokud je cesta vedena po veřejné komunikaci, mělo by být vše v pořádku. Někdy se může stát, že část cesty je v osobním vlastnictví nebo v nějakém sporu. V takovém případě se dá očekávat nějaký problém.

Ochranné zóny mohou znepříjemnit stavbu

Ochrannou zónou se rozumí vzdálenost od drátů vysokého vedení, břehů rybníka či lesa, v které se nedá stavět. O těchto nařízeních by se člověk měl též informovat na místních úřadech. Platí to i pro lidi, pro které má být pozemek pouze investicí. V dalším prodeji by nevhodná přítomnost těchto ochranných zón mohla snížit prodejní cenu pozemku.

Zejména v okolí větších měst je po pozemcích stále velká poptávka. Bohužel se v nabídce objevují i parcely s omezením, jak je následně používat. Takové problémy mnohdy majitelé při prodeji skrývají. Každý by se měl chránit tím, že využije všech dostupných prostředků, aby odhalil problémy s pozemkem včas. Pro mnohé se jedná o životní investici a tudíž je opatrnost velmi důležitá. Proto doporučujeme využít služby prověřené realitní kanceláře. » Lenka Doležalová

Nezaměstnanost na Bruntálsku má dopad na místní realitní trh

REGIONY

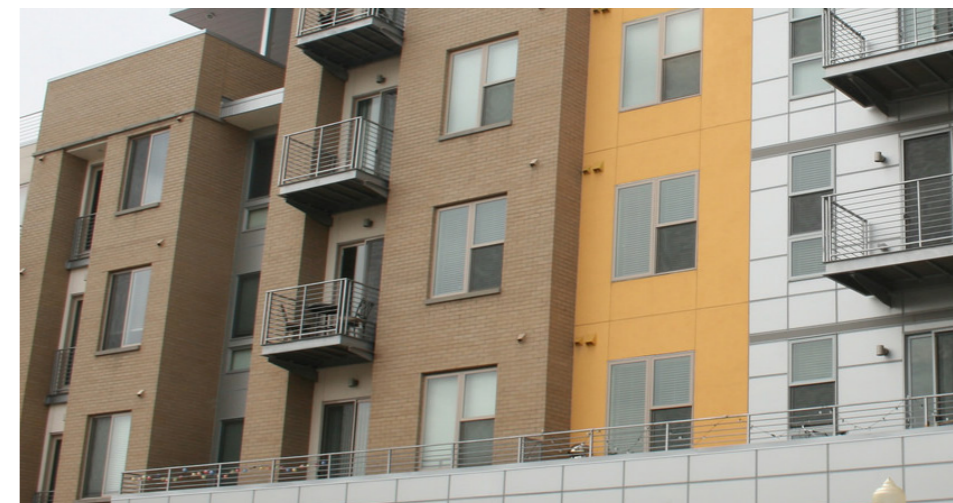
Bruntálsko se v poslední době nejvíce skloňuje zejména v souvislosti s vysokou mírou nezaměstnanosti. Dle statistik Ministerstva práce a sociálních věcí bylo v dubnu 2015 okresem s nejvyšší nezaměstnaností v ČR. Na jedno pracovní místo zde připadlo 25,5 uchazečů. To má samozřejmě negativní dopad i na vývoj realitního trhu na Bruntálsku.

„Nezaměstnanost v našem okrese má opravdu vliv na prodej realit a to především v ceně,“ uvádí paní Lenka Fülöpová z Bruntálských Realit. Podle statistik realitního portálu realitmorava.cz jsou ceny bytů od začátku roku na mírném vzestupu. Byt 2+1 se zde prodává v průměru za 603 455,-. V porovnání například s Olomoucí, kde se stejný byt dá koupit průměrně 1 850 288,-, je to stále málo. Klesající trend zachytil také český statistický úřad v pohledu na novou výstavbu bytů. V minulém roce byla zahájena stavba 170 bytů a 75 jich bylo dokončeno. Bruntálsko je na tom s novou výstavbou nejhůř z Moravskoslezského kraje. Město se snaží vytvořit ideální prostředí, pro mladé rodiny. Investuje do infrastruktury, rekonstrukce parku a podobně. Ti však často odjíždějí za prací do větších měst. Jelikož je Bruntálsko obklopeno krásnou přírodou, tak poptávku navyšuje zájem o nemovitosti za účelem rekreace. V dobré

dostupnosti je vodní nádrž Slezská Harta a především Hrubý Jeseník. Přes všechny nepříjemnosti spojené s vysokou nezaměstnaností zde spousta lidí spokojeně žije a zakládá rodiny. „Ze strany místních lidí je největší

poptávka po bytech 2+1 a menších,“ uvedla Lenka Fülöpová. Žije se tu skromně, ale za to si místní obyvatelé užívají všudypřítomnou bohatou přírodu.

» Lenka Doležalová



V minulém roce byla zahájena stavba 170 bytů a 75 jich bylo dokončeno. Bruntálsko je na tom s novou výstavbou nejhůř z Moravskoslezského kraje. Foto redakce

Realitní software

Poski REAL.cz

klíč k vašemu úspěchu

- ✓ šetří čas a peníze **realitní kanceláři**
- ✓ je **online**, dostupný odkudkoliv
- ✓ exportuje na více jak **30 realitních serverů**
- ✓ je napojený na **moderní webové stránky**
- ✓ je **responzivní**, běží na PC, mobilu i tabletu



POSKI
REAL

Řešení: **realitní software + webové stránky**

WWW.POSKIREAL.CZ

INVESTICE

Vyplatí se koupit byt na investici?

Aktuální situace na realitním trhu je velmi příznivá pro nákup bytu na investici. „Sazby hypoték se drží na historickém minimu a v kombinaci s nízkými cenami nemovitostí připravily ideální pole pro výhodné investice. Již v průběhu letošního roku však očekáváme mírný růst cen. Proto je nyní optimální doba na koupi nemovitosti na pronájem,“ říká Martin Němeček z Realitní společnosti České spořitelny. Nejdostupnější investicí jsou menší byty. „Pokud nyní koupíte byt za stávajících výhodných podmínek a pronajmete jej, pak při dobře nastavené hypotéce pokryjete měsíční splátku úvěru z utrženého nájemného. Nevzniká tak velké finanční zatížení, peníze bude třeba vynaložit pouze na základní vybavení, administrativní úkony spojené s nákupem nemovitosti a na následnou údržbu bytu a placení daně,“ přibližuje Vlastimil Žihla, majitel pobočky RSČS/Divize nemovitostí.

Výhodný nákup demonstruje Vlastimil Žihla na vzorovém příkladu panelového bytu 2+kk v osobním vlastnictví o velikosti 46 m² na sídlišti v Praze Stodůlkách. „Při výběru nemovitosti na investici hraje významnou roli lokalita, stejně jako dopravní dostupnost. V poslední době také stoupá zájem o energetické úspory a byt s nízkými provozními náklady rychleji najde svého nájemníka. Ten většinou ocení i základní vybavení bytu. Náš modelový byt se nachází v blízkosti stanice metra B a jeho kupní cena je 2.100.000 korun. Z vlastních zdrojů jsme schopni dodat 350.000 korun a výše hypotéky tak bude 1.750.000 korun. U České spořitelny bude při sazbě 1,99 % a splatnosti úvěru 30 let měsíční splátka činit cca 6.500 korun. Byt těchto parametrů v dané lokalitě je však možná pronajmout zhruba za 8.500 korun měsíčně.“ Majitel tak bude mít zajištěné splácení hypotéky a ještě k tomu získá přibližně 2.000 korun měsíčně. Ty může uschovat například pro mimořádné splátky úvěru, nebo je použít k údržbě bytu. Lucie Mazáčová

Podle jakých faktorů vybrat nemovitost na investici?

- 1. Dobrá lokalita** – místo, kde je poptávka po pronájmu, tedy dopravně dobře dostupné s občanskou vybaveností v okolí
- 2. Snadná dostupnost** – umístění v blízkosti zastávky MHD (v Praze nejlépe na metru), rychlá dostupnost centra města, možnost parkování
- 3. Menší velikost bytu** – ideálně garsonka nebo menší či středně velký dvoupokojový byt
- 4. Nízké náklady na provoz bytu** – byt s nízkými provozními náklady si rychleji najde nájemníka
- 5. Pořízení základního vybavení bytu** – spolu s koupí bytu je potřeba počítat s nákupem základního vybavení (kuch. linka, vest. skříň, pračka, lednice, vybavená koupelna), aby se nájemník mohl okamžitě nastěhovat

Ceny bytů rostou, dostupnost bydlení drží dole levné hypotéky



Ceny nemovitostí rostou a optimální období pro pořízení vlastního bydlení v některých lokalitách končí. Poptávka po vlastním bydlení však neustále roste. Klíčovým stimulem jsou rekordně levné hypotéky, rozšiřující se nabídka a investice za účelem dalšího pronájmu.

CENY BYTŮ

Úrokové sazby hypoték klesají již 17 měsíců v řadě. Průměrná nabídková sazba klesla v dubnu o dalších 9 setin procentního bodu na 2,15 %. Druhým faktorem pozitivně ovlivňujícím úroveň dostupnosti bydlení v ČR je pozvolna rostoucí příjmy českých domácností. V opačném směru však působí rostoucí ceny nemovitostí. Podle statistik realitního portálu RealityČechy.cz průměrná cena bytů vzrostla během uplynulých dvou let o více než 10 %.

Výsledkem působení těchto tří faktorů je prozatím zachování příznivé úrovně dostupnosti bydlení financovaného prostřednictvím hypotéky. Index dostupnosti bydlení, který měří, jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotečního úvěru, v dubnu dosáhl hodnoty 32,6 %. Jinými slovy: průměrná česká domácnost, která si nyní pořídí byt o průměrné ceně 1 998 503 Kč, vynaloží na splátku hypotéky necelou třetinu svých čistých měsíčních příjmů. Přitom ještě před šesti lety to byla téměř polovina.

Výše uvedená hodnota však vyjadřuje průměr za celou Českou republiku bez rozdílu velikosti bytu. Mezi jednotlivými regiony přitom existují obrovské rozdíly. Například v Ústeckém kraji, kde ukazatele dostupnosti bydlení vycházejí dlouhodobě nejlépe, vynaloží domácnost na splátku hypotéky zhruba desetinu svých příjmů – index zde aktuálně dosahuje hodnoty 11,4 %. Druhý extrém představuje hlavní město Praha, kde díky vysoce nadprůměrným cenám bytů dosahuje hodnota indexu 66 %. Pražské domácnosti i přes vyšší příjmovou hladinu vynakládají v průměru na splátku úvěru 2/3 svých čistých příjmů. Průměrná cena bytů v Praze za posledních 12 měsíců vzrostla o více než půl milionu korun a aktuálně činí 4,61 milionu Kč.

Dostupnost bydlení bez růzových „hypobrylí“

Navzdory růstu cen bytů index dostupnosti bydlení stále zůstává na dosah rekordních minim. Ale jen díky levným hypotékám. Kupující, kteří neplánují využít při pořízení bytu hypoteční financování, optimální období již propásli. Druhou z metod, jak měřit úroveň dostupnosti bydlení ovšem bez vlivu ceny úvěrového financování, je index návratnosti bydlení, který vyjadřuje, kolikanásobek čistých ročních příjmů potřebuje česká domácnost k pořízení bytu o průměrné ceně. Na celorepublikové úrovni index návratnosti bydlení již několik let stoupá a nyní dosahuje hodnoty 5,29 roku. Přitom v „pokrizovém“ období, kdy došlo k výrazné korekci cen bytů, hodnota indexu spadla téměř na úroveň 4,5 roku. Podobně jako v případě indexu dostupnosti bydlení existují mezi jednotlivými regiony ČR velké rozdíly a navzdory růstu celorepublikového průměru jsou v ČR regiony, kde se indexy stále neodlepily od rekordních minim. Nejrychlejší návratnost investice vykazuje Ústecký kraj, kde index při průměrné ceně 590 000 Kč dosahuje hodnoty 1,85 roku a pod 3 roky je i Moravskoslezský kraj a Vysočina. Opakem je Praha, kde index návratnosti bydlení činí 10,74 roku.

Levné hypotéky pozdrží nárůst indexů dostupnosti bydlení

Dostupnost bydlení je od konce roku 2012 na minimálních hodnotách. K tomu přispěly 2 faktory – kontinuální pokles hypotečních úrokových sazeb a nejdříve stagnace a poté jen pozvolný nárůst cen bytů. Přestože průměrné ceny bytů rostou, ještě zdaleka nedosahují předkrizových hodnot. V lednu 2009 průměrná cena bytů dosahovala 2,11 milionu korun. Nyní jsou průměrné ceny podle našich dat, ale i dat Hypoteční banky, zhruba o 15

procent níže. Potvrzuje se tedy, že pro kupující požijující si byt na hypotéku je nyní optimální období pro realizaci koupě. V letošním roce odhadujeme

oscilaci indexu dostupnosti bydlení (IDB) okolo hodnoty 33 %. Nicméně očekáváme, že trend se začne postupně měnit a tento parametr začne

růst. Hodnota ukazatele návratnosti bydlení se bude letos s největší pravděpodobností pohybovat v rozmezí 5 až 5,5 let. » Luboš Svčina

INZERCE

Stále něco nového
ADOL GROUP

ADOL
GROUP

Nově založené RK mají 1. měsíc ZDARMA s veškerou podporou!

Chápeme, že toho máte na startu hodně, nejen v oblasti nákladů. Využijte proto osvědčené monitorování soukromé inzerce zcela ZDARMA!

- Stačí zavolat na 734 404 362 a uvést heslo „STAROSTÍ FŮRA“
- a my Vám rádi se vším pomůžeme!

Co od nás můžete očekávat?

- rychlé zaškolení po telefonu
- podrobné osobní školení ve Vaší kanceláři
- nové funkce ve vyhledávání
- přidání 8 nových regionálních zdrojů

Unikátní školení makléřů

- dokážete vytěžit z monitoringu maximum před prvním kontaktem
- 2014: proškoleny 643 makléřů
- reference na našem Facebooku

ADOL s.r.o.,
tel: 775 964 547,
www.adol.cz

Zkuste EXKLUZIVNĚ naši novou službu a oslovte klienty, kteří vlastní nemovitost ve Vašem regionu, ale žijí v jiném!
Nejspíše ji budou chtít pronajmout či výhodně prodat!

Pro bližší informace volejte ADOL Group 734 404 362.

Airbnb přináší nové možnosti v cestování i pronájmu nemovitostí

NOVÉ TRENDY

Webová služba s názvem Airbnb nabízí všem cestovatelům nové možnosti při individuálním ubytování. Na svých webových stránkách shromažďuje nabídky pronájmu u místních hostitelů. Takové ubytování vyjde cestující levněji a přináší s sebou spoustu dalších výhod. Služby Airbnb čím dál více využívají také majitelé nemovitostí, kteří mají prostory k pronájmu. Vlastník domu s volným pokojem si tak může slušně přivydělat.

Stačí jeden volný pokoj a oprášit anglický slovník

Není nutné vlastnit volný byt nebo dům. Většina nabídek se týká jednoho či více pokojů u hostitelů doma. Ubytování nemá daná pravidla. V zahraničí se lze setkat i s nabídkami k pronájmu prostorů na lodi, na zámku a dalších zajímavých místech. Cílem je vytvořit pro cestovatele přátelské a zajímavé prostředí. Obrovskou výhodou pro zájemce o toto ubytování je právě možnost komunikace s místním obyvatel. Očekávají, že jim hostitel předá cenné zkušenosti a tipy na výlet.

Jak začít nabízet?

Pokud se rozhodne majitel nemovitosti nabízet prostory k pronájmu přes Airbnb, musí nejdříve zpracovat svou nabídku a pak si založit vlastní účet na jejich webových stránkách. K vytvoření nabídky nebude stačit jedna fotografie a popis s cenou. Pokud chce být hostitel vyhledávaný cestovateli, musí svou nabídku důkladně zpracovat.

Obal prodává

Ačkoliv spousta lidí využívá fotoaparáty ve svých telefonech, nabídka ubytování na Airbnb si zaslouží lepší prezentaci. Za úvahu stojí i možnost pozvat si profesionálního fotografa k nafocení nabízených prostorů. Stejně jako fotografie je důležitý text. K popisu možného bydlení lze přidat doporučení na výlety v okolí, vyhlášené restaurace či aktualizovat přehled kulturních akcí.

Cena úměrná nabídce

Při stanovení ceny může hostitelům pomoci mapa s doporučenými cenami pro daný kraj, která je zveřejněna přímo na webových stránkách Airbnb. Začít by se mělo však na nižších částkách. Důvěryhodnost získává nabídka především kladným hodnocením. Na úplném začátku ale žádnou zpětnou vazbu majitel nemovitosti nemá. Proto by měl nalákat nižší cenou. Tu by měl samozřejmě časem navýšit. Do uvedené ceny by měl také započítat úklid či jiné příplatky, které by nájemce mohly zaskočít.

Pravidla hostitele

Již v nabídce je dobré zmínit pravidla, které hostitel po svém nájemci bude vyžadovat. Minimálně tím předem vyselektuje hosty, které by s jeho pravidly mohli mít problém. Zejména pokud nabízí ubytování přímo ve svém bydlišti, očekává klidný průběh návštěvy. Služba Airbnb je stále populárnější nejen kvůli možnostem přivýdělků a levného ubytování. Setkání s nadšenci tohoto způsobu cestování může být obohacujícím zážitkem. Již samotná konverzace v cizím jazyce a setkání s lidmi různých kultur může být zajímavé. » Lenka Doležalová

Objev úžasná místa
Najdi hostitele s volnými pokoji, celými domy i jedinečným ubytováním na hradech, či v iglú.

Rezervuj si pobyt
Spoj se s hostiteli, potvrď termíny a zaplať — to vše přes důvěryhodné služby Airbnb.

Cestuj
Buď jako doma, kdekoliv na světě. Více o tom, jak cestovat na Airbnb.

[Zjistí více o hostitelství na Airbnb a ukaž svým hostům, že jsou přesně tam, kam patří.](#)

Webová služba s názvem Airbnb nabízí všem cestovatelům nové možnosti při individuálním ubytování. Na svých webových stránkách shromažďuje nabídky pronájmu u místních hostitelů. Foto www.airbnb.cz

Stavební spořitelny po dlouhé době v úvěrech rostou

STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spořitelny v dubnu navýšily objem sjednaných úvěrů a celkově rozpůjčovaly svým klientům 3,951 miliard korun. V meziročním srovnání toto číslo značí nárůst o 19 %. Stavební spořitelny v dubnu konečně vykročily z řady a meziročně se jim daří již 2 měsíce po sobě růst. Největší podíl z celkových 3,95 miliard si připsala si jako obvykle Českomoravská stavební spořitelna – 2,25 mld. Kč. Druhá skončila Raiffeisen stavební spořitelna (0,644 mld. Kč). Překvapením tohoto měsíce je Modrá pyramida, která se v objemu sjednaných hypoték dorovnala na Buřinku (0,46 mld. Kč). Pětici uzavírá Wüstenrot stavební spořitelna se 134 miliony Kč.

Banky a spořitelny letos na bydlení rozpůjčují přes 200 miliard Kč

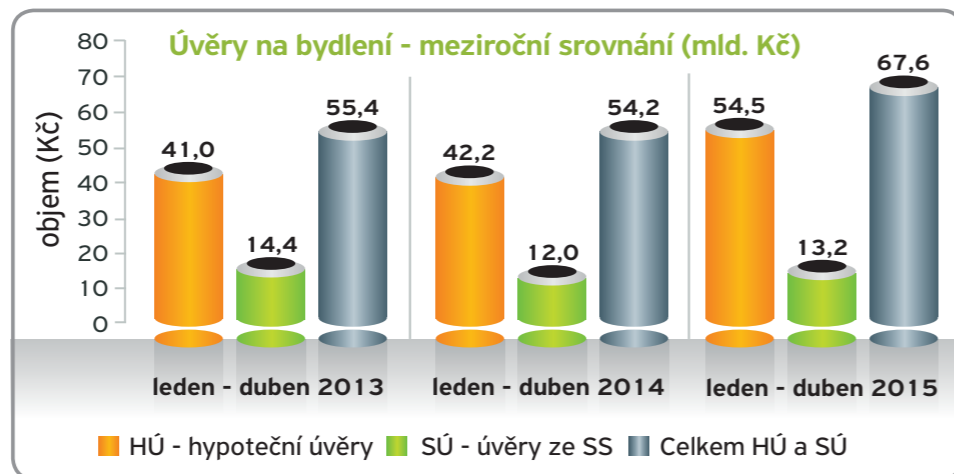
V součtu za první čtyři měsíce činí suma sjednaných hypoték činí 54,5 miliardy korun, což - jak ilustruje následující graf - je stejná částka, jako loni za stejné období poskytly banky společně se

stavebními spořitelny. Nyní mají banky a spořitelny již rozpůjčováno 67,6 miliardy korun, což je o 22 % více než v dosud rekordním roce 2013.

Na základě dat, která trh vykazuje, jsme aktualizovali náš odhad pro letošní rok a při naplnění konzervativního scénáře očekáváme celkovou sumu

sjednaných hypoték na zhruba 175 miliardách korun a objem úvěrů ze stavebního spoření na zhruba 42 miliardách Kč. V úhrnu tedy v letošním roce očekáváme, že budou poskytnuty úvěry na bydlení v celkové částce 200 miliard Kč!

» Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.



Hypotéky ve Velké Británii zdolaly další milník. V nabídce je 5letá fixace za 1,99 %

EVROPA

Jeden z největších poskytovatelů hypoték na britských ostrovech nabídl hypotéku s pětiletou fixací za méně než 2 procenta. Ač na tuto sazbu dosáhne nejspíše jen zlomek žadatelů, jedná se o historický průlom a často citovanou zprávu. Za jakou sazbu je možné získat hypotéku s pětiletou fixací u tuzemských bank?

Hypoteční trh ve Velké Británii považujeme za jeden z nejspíšejších trhů v Evropě. Proto dlouhodobě sledujeme trendy a vývoj, kterým se tamní trh ubírá. Zprávou minulého týdne bylo prolomení 2procentní hranice v případě pětileté fixace úrokové sazby. Bankou, která tuto hranici pokořila, byla HSBC, která klientům nabídla hypotéku s pětiletou fixací za 1,99 % p.a. Podmínkou jsou vlastní aktiva alespoň ve výši 40 % zástavní hodnoty nemovitosti, rezervační

poplatek 1 499 liber a excelentní bonita. Tato nabídka platí jak pro segment klientů požívajících si vlastní bydlení, tak pro klienty přicházející od konkurence (refinancování).

Krok HSBC má v sobě významný prvek marketingu a lze očekávat, že na hypotéku s touto sazbou ve skutečnosti dosáhne jen zlomek žadatelů. Shodou okolností v tomto měsíci britská centrální banka oznámila, že průměr pětiletých fixací klesl pod hranici 3 % a nejbližší konkurenční nabídkou je hypotéka od Tesco Bank se sazbou 2,59 % p.a. (s nižším poplatkem a požadavkem jen 25 % vlastních zdrojů). Ze zpráv je však patrné, že úrokové sazby hypoték jsou v Británii podobné jako v České republice jedním z často frekventovaných témat a experti očekávají, že nabídka HSBC odstartuje další kolo cenové války a úrokové sazby budou dále klesat.

» Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

DEVELOPMENT

Zájemci o nové byty v Praze stále nejvíce preferují dispozici 2+kk



Zájemci o nové byty v Praze si nejčastěji kupují dispozici 2+kk a obliba dvoupokojových bytů mezi kupujícími stále narůstá. Za první tři měsíce letošního roku se tyto byty podílely na celkových prodejích 38,5 procenty, což je o necelé procento více než v loňském roce. Nárůst poptávky i prodejů též znamenaly byty 1+kk, kterým jejich podíl na celkových prodejích vzrostl na 23 procent z loňských 21,7 procenta.

Naopak podíl bytů o dispozici 3+kk a větších na celkových prodejích klesl. Vyplývá to ze společných dat společností Ekospol, Trigema a Skanska Reality, které loni na jaře spojily své síly s cílem poskytnout objektivně co nejpřesnější údaje o situaci na trhu v Praze.

Byty 2+kk dominují pražskému trhu od doby, kdy se začala česká ekonomika zotavovat z následků ekonomické krize. „Během krize byl nejprodávanějším bytem 1+kk, teď je to 2+kk mezi 45 a 50 metry čtverečnými. Zájem kupujících o konkrétní byt výrazně ovlivňuje jeho konečná cena a pochopitelně i jejich finanční možnosti. Je velký rozdíl mezi tím, co by si klienti přáli a na co opravdu mají. Každý by chtěl 3+kk, ale nakonec se musí spokojit s bytem 2+kk. Zájemců, kteří si mohou dovolit koupit například stometrový nový byt 3+kk, je totiž velmi málo,“ říká Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol. » Lucie Mazáčová

8009

F

Přesně tolik návštěv zaznamenaly portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** v den uzávěrky vydání tohoto realitního magazínu (8. června 2015). A to se věnovalo mnoho lidí spíše koupání než vyhledávání nemovitostí...

Zdroj: Google Analytics