



## Jak velkou část příjmů dávají Češi na splátku hypotéky?

více na straně 4-5

### Rychlý přehled



**ČERVEN  
2017**

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,07 %

80% LTV: ↘ 2,15 %

85% LTV: ↘ 2,42 %

90% LTV: ↘ 2,81 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,15 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,30 %

Byty 2+1: 3,53 %

Byty 3+1: -2,28 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Při prodeji restaurace je klíčová lokalita a návratnost do 10 let

Komerční nemovitosti mají svým provozovatelům v první řadě sloužit jako prostředek rozvoje podnikání a tvorby zisku. Jednou z možných oblastí investic jsou ty, které pokrývají základní lidské potřeby – spánek a potravu, už mnoho století. Jaká je aktuální situace na trhu s restauračními zařízeními, hotely a penziony na severní a východní Moravě?

Více čtěte na str. 6

### ■ Chcete žít na zámku? Památky mají netušený potenciál

Nabídka památkově chráněných objektů je poměrně obsáhlá. Poskytuje řadu možností, jak dát prostor vlastní představitosti. Jestliže máte dostatečné finanční zázemí, můžete pořídit netradiční nemovitost jako bývalou synagogu, klášter, renesanční tvrz, barokní zámek nebo továrníkovu vilu.

Více čtěte na str. 7

### ■ Při koupi bytu řešte i společné prostory

Při nákupu nemovitosti je třeba si uvědomit, že byt netvoří jen jeho samotná výměra. Patří k němu i společné prostory, jež budete užívat. A to nejen ty úložné, které zprvu řeší jen málokdo. Garáž a parkovací stání jsou samostatnou kapitolou. Podívejme se podrobněji, co všechno znamenají společné prostory a jak vám mohou být užitečné.

Více čtěte na str. 8

# 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**



## GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

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

### EDITORIAL

## Na každém šprochu, pravdy je trochu

Vážení čtenáři, pokud by platilo: „Na každém šprochu, pravdy je trochu,“ tak bychom se měli právě nyní nacházet těsně před splasknutím pomyslné realitní bubliny, způsobené nejen nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů, ale také návratem důvěry v trh s nemovitostmi. Jenže nic není pouze černobílé. Vlastní bydlení patří mezi základní životní potřeby. Když si položíte otázku: „Je lepší platit nájem nebo splácet hypotéku?“ Jaká bude vaše odpověď? Lidé chtějí bydlet nejen nyní, ale vlastní „střechu nad hlavou“ budou chtít mít i v budoucnosti. Vlastní bydlení je tedy velmi důležité a čím více se dostupnost bydlení zhorší, tím více lidí bude odkázáno na jiné možnosti. Ty se jim ale prodraží. Nebylo by tedy lepší, kdyby



ČNB opustila myšlenku zásahu do trhu s bydlením a nechala trh, ať si současnou situaci sám vyřeší? » Lucie Mazáčová

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Markéta Šichářová

„Zkrátka ať to vezmeme z jakékoliv strany, intervence se nám vracejí jak bumerang a přinášejí řadu problémů, od zakonzervované struktury ekonomiky, přes přehřátý realitní trh, až po větší než žádoucí růst inflace.“

napsali o nás...

### Jak se staví v Praze

MF DNES / 6. 4. 2017 (kráceno)

„Pokles počtu zahájených nových bytů způsobí tlak na vyšší ceny nemovitostí. Za úpadkem nové výstavby v Praze stojí podle mne mimo jiné pomalé povolování projektů

stavebními úřady. Získat stavební povolení trvá někdy i několik let. Čím pomalejší povolovací řízení budou, tím menší bude nabídka nových projektů,“ vysvětluje Michal Pich ze společnosti Reality Čechy.



## z obsahu

STRANA 4 - 5

Jak velkou část příjmů dávají Češi na splátku hypotéky?

STRANA 6

Při prodeji restaurace je klíčová lokalita a návratnost do 10 let

STRANA 7

Chcete žít na zámku? Památky mají netušený potenciál

STRANA 8

Při koupi bytu řešte i společné a úložné prostory

STRANA 9

Zájem o luxusní nemovitosti ve světě slábne, poptávka v České republice je vysoká

STRANA 10

Nemovitosti, které se hýbou, jsou levné a nenáročné

STRANA 11

Trendy dneška: Lidé se stěhují zpátky do měst

STRANA 12

Banky loňský rok asi nepřekonají.

STRANA 13

Některé hypotéky se vlivem ČNB stávají nedostatkovým zbožím a zdražují



realityčechy

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

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



# Jak velkou část příjmů dávají Češi na splátku hypotéky?

Navzdory růstu příjmů českých domácností, vlastnické bydlení je pro Čechy stále méně dostupné a zdražuje. Z aktuálních statistik společnosti Golem Finance a dat realitního portálu RealityČechy.cz vyplývá, že průměrná cena bytů v české republice dosáhla v květnu 2,6 milionu Kč a lidé na splátku hypotéky vynakládají zhruba 40 procent svých čistých měsíčních příjmů. Jenže to je celorepublikový průměr, jak to vypadá v krajích?

## Ceny bytů šplhají stále nahoru

Podle statistik realitního portálu RealityČechy.cz, který zobrazuje každý měsíc desítky tisíc realitních nabídek, vzrostla průměrná cena českých bytů v květnu meziměsíčně o 50 000 Kč na 2,6 milionu korun. Oproti loňskému roku jsou nyní ceny o 450 000 Kč výše, což v procentuálním vyjádření znamená, že byty od loňska zdražily o celou jednu pětinu!

Obecně hlavní příčinou růstu nabídkových cen je převis poptávky nad nabídkou a z regionálního pohledu jsou tahounem velká krajská města, kde část trhu „luxuje“ spekulativní poptávka. Investoři si nekupují bydlení pro sebe nebo své blízké, ale rovnou plánují byt pronajímat nebo nemovitost později prodat. Ze statistik nyní výrazně vyčnívá Královéhradecký kraj, kde rostou ceny bytů meziročně o 63,5 procenta. Důvodem je podle našeho názoru rozšiřování průmyslové zóny Kvasiny a s ní související zvýšená poptávka po bydlení v jejím okolí, resp. poptávky po koupi nemovitostí určených k dalšímu pronájmu.

## Byty se prodávají dráž, než za kolik se nabízejí

Převis poptávky nad nabídkou v některých případech může nabýt bizarních rozměrů. Podle našich informací u některých atraktivních nemovitostí, kde se seje více zájemců, realitní kanceláře realizují prodeje prostřednictvím neformální dražby nemovitostí. Byt zkrátka získá ten, kdo dá vyšší nabídku. Zajímavý pohled na vývoj cen nabízí graf ČNB, který uvádí, že růst realizačních cen je nyní znatelně rychlejší než u cen nabídkových, přičemž tempo růstu nabídkových cen u mimopražských bytů již zpomaluje. Naše statistiky tento trend však nepotvrzují.

## Na vlastní bydlení nedosáhne každý

Prudký růst cen nemovitostí znamená jediné. Pořízení bytu je čím dál nákladnější. A postupně dochází i ke zhoršování podmínek úvěrového financování koupě. Jednak banky mohou vlivem doporučení ČNB financovat hypotékou maximálně 90 % zástavní hodnoty nemovitosti, ale omezeny jsou i úvěry mezi 80 a 90 % LTV, které mohou tvořit je jen malou část (15 %) úvěrového portfolia banky. Vlivem této restrikce úvěry nad 80 % znatelně zdražují. Index nabídkových sazeb úvěrů do 85% LTV o začátku letošního roku již vzrostl o 7 desetín procentního bodu.

Výsledkem růstu pořizovacích cen a úrokových sazeb hypoték je znatelné, a navíc vcelku rychlé, zhoršování dostupnosti bydlení. Index dostupnosti

bydlení, který měří, jak velkou část příjmu české domácnosti padne na splátku hypotečního úvěru, v květnu dosáhl 40% hranice. Přitom ještě loni na sklonku léta se pohyboval na 33 procentech. Ještě horší je to v případě indexu návratnosti bydlení, který abstrahuje od vývoje sazeb. Tento index v květnu vyšplhal až na 6,5 násobek ročního příjmu.

Ukazatele dostupnosti bydlení do červených pásem vychyluje Praha a Jihomoravský kraj. Pokud bychom se podívali na jednotlivé kraje, indexy dostupnosti bydlení se zde stále mediánově pohybují okolo 32 %, což stále značí příznivé podmínky pro pořízení vlastního bydlení. Horší je to s dostupností financování.

## Česká národní banka přitvrzuje

Česká národní banka dnes zveřejnila zprávu o finanční stabilitě a zároveň vydala novou sadu doporučení. Kromě LTV bankám „doporučuje“ při posuzování úvěruschopnosti klientů postupovat obezřetně a sledovat ještě celkové zadlužení a zatížení měsíční splátkou. Velikost dluhů klienta by neměla překročit osminásobek ročního čistého příjmu žadatele (ukazatel označovaný jako Debt to Income, čili DTI) a výše měsíčních splátek všech úvěrů by neměla překročit 40 procent jeho příjmu (ukazatel Debt Service to Income, DSTI).

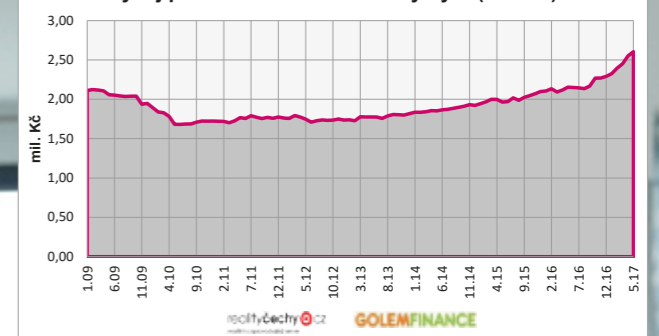
Centrální banka má obavy z vývoje cen nemovitostí a případných propadů příjmů českých domácností v období, kdy se ekonomice nebude dařit tak jako nyní - bude vyšší nezaměstnanost a sazby nebudou také tak nízké jako teď. Za nejrizikovější považuje ČNB kombinaci hypotéky nad 80 % LTV, vysokou míru zadlužení klienta, DTI více jak 8 a vysoké měsíční zatížení splátkami úvěrů, DSTI přes 40 %, říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.

» Luboš Svachna



téma měsíce

Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů (mil. Kč)





## INVESTICE

## O dvoupokojové byty je stále velký zájem, jejich nedostatek však nahrává i těm větším

Zájemci o nové bydlení stále upřednostňují byty s dispozicí 2+kk, které se už několik let drží na čele nejprodávanějších dispozic. Přesně třetina všech bytů prodaných v letošním prvním čtvrtletí měla dva pokoje, vyplývá z průzkumu společnosti Ekospol. Těsně následují třípokojové byty 3+kk (31 procent), jejichž podíl o něco vzrostl. Developeři prodali během prvních tří měsíců roku 2017 celkem 1429 nových bytů, což je meziročně o 11,65 procenta méně.

„Klienti mají dlouhodobě největší zájem o menší byty 2+kk, které jsou vhodné jak pro jednotlivce, tak i páry. Z nabídek developerů takové byty vždy zmizí jako první. U mnohých musíme dokonce dělat pořadníky s několika zájemci,“ potvrzuje neutuchající zájem o dvoupokojové byty Evžen Korec ze společnosti Ekospol.

Ekospol nicméně v poslední době sleduje trend rostoucího podílu větších bytů. Kromě třípokojových 3+kk rostou prodeje také bytů s dispozicí 4+kk, kterých se v prvním čtvrtletí prodalo 16 procent. „Je to dáno hlavně nedostatkem bytů 2+kk v nabídce, které se velmi rychle vyprodají. Zájemci o vlastní bydlení tak musí stále častěji sáhnout po větších bytech s více místnostmi. Pro ně se rozhodují mimo jiné rozrůstající se rodiny s dětmi, pro které byt 3+kk či 4+kk představuje skok ze startovacího bytu do většího,“ doplňuje Korec.

Stabilní zůstává zájem o menší garsonky a byty 1+kk, jejichž podíl na celkových prodejech se pohybuje kolem jedné pětiny (19 procent). Takové byty jsou podle Korce nejvhodnější pro investory hledající bezpečné zhodnocení peněz. „Dají se totiž nejlépe pronajmout a v závislosti na lokalitě mohou přinést pětiprocentní roční výnos,“ vysvětluje Korec.

» Lucie Mazáčová

## Při prodeji restaurace je klíčová lokalita a návratnost do 10 let

Komerční nemovitosti mají svým provozovatelům v první řadě sloužit jako prostředek rozvoje podnikání a tvorby zisku. Jednou z možných oblastí investic jsou ty, které pokrývají základní lidské potřeby – spánku a potraviny, už mnoho století. Jaká je aktuální situace na trhu s restauračními zařízeními, hotely a penziony na severní a východní Moravě? A jaké faktory nejvíce ovlivňují situaci na trhu těchto nemovitostí?



Zásadní vliv na cenu má nejen lokalita, stav nemovitosti, obsazenost a návratnost investice do 10 let. Foto redakce

## KOMERČNÍ NEMOVITOSTI

Již v historii bylo zřejmé, že hostinec se užívá jen podél hlavních cest či obchodních stezek. Prodeje restaurací a penzionů se i dnes odvíjejí především od lokality, kde se nemovitosti nacházejí. Nejoblíbenější jsou bezpochyby centra a frekventovaná místa. Velký vliv na prodej má samozřejmě cena.

„Nejvíce se prodávají restaurace v ceně do pěti milionů korun, u hotelů jsou to i mnohem vyšší částky, musí však být zaručena obsazenost daného hotelu a návratnost investice do 10 let. Zájem klesl o objekty, které jsou určeny k rekonstrukci, ta se totiž nemusí vyplácet. Poslední dobou při prodeji těchto nemovitostí pocíťuji u klientů mírnou nejistotu,“ komentuje situaci na trhu Diana Vaňková z valašskomeziříčské DiaStyle Reality, která působí zejména ve Zlínském a Moravskoslezském kraji.

V poslední době se v médiích objevily informace, že řada provozovatelů restaurací končí z důvodů zavedení elektronické evidence tržeb. „Myslím si, že restaurace ve velkých městech EET moc neovlivnilo. Více EET zasáhlo spíše restaurace v malých obcích. Když se podíváme kolem sebe, zavřených restaurací

je spousta, ale je to také tím, že zákazů a změn bylo v poslední době více, například zákaz kouření, časté kontroly, překročení obrátu a registrace DPH a podobně,“ uvádí Vaňková.

Těžšíště celé problematiky prodeje restaurací či penzionů leží v lokalitě. Pokud pronajímatel odejde nájemce a má restauraci či hotel na lukrativním místě, pronajmeme je opět prakticky ihned. Jestliže se nemovitost nachází v nezajímavé lokalitě, nájemce se hledá těžko, může to trvat i několik měsíců. „Pokud se rozhodnou majitelé spíše pro prodej takové restaurace, kupující si ji často pořídí úplně k jiným účelům než k provozování restaurace, to se ale samozřejmě promítne do ceny,“ potvrzuje Vaňková.

Zásadní vliv na cenu má nejen lokalita, stav nemovitosti, obsazenost a návratnost investice do 10 let, ale nově rovněž daň z nabytí nemovitostí, která přešla na kupující. „Cena se tak navyšuje, a je to dost často předmětem velkých jednání, než se obě strany shodnou,“ dodává Vaňková. I na koupi restaurace lze získat podnikatelský úvěr, ovšem je třeba počítat s tím, že banky zpřísnily své podmínky. Velkou část peněz musí klienti mít v hotovosti, anebo dokládat podnikatelský záměr. Zkušený realitní makléř však dovede poradit a úvěry řešit.

» Veronika Fiedlerová

## Chcete žít na zámku? Památky mají netušený potenciál

Nabídka památkově chráněných objektů je poměrně obsáhlá. Poskytuje řadu možností, jak dát prostor vlastní představitosti. Jestliže máte dostatečné finanční zázemí, můžete pořídit netradiční nemovitost jako bývalou synagogu, klášter, renesanční tvrz, barokní zámek nebo továrníkovu vilu. Pokud jste milovníkem historie a nebojíte se práce a investic, výsledek může stát za to.

## PAMÁTKY

Památky často upoutají obdivuhodnými architektonickými prvky, jako jsou dvojitá schodiště reprezentativního charakteru, balkóny s balustrádou, štuková výzdoba, pokoje se zvláštním určením jako hudební salon či zimní zahrada. Historické objekty neřídka nabízejí výborný výhled do krajiny, parku či na panorama města. Mohou disponovat rozsáhlými pozemky – ať už jsou to právě zmíněné parky, zahrady nebo dokonce obory. V některých případech se jedná o celé areály, jejichž součástí jsou další budovy.

## Místo ke kultuře či podnikání

Památky nabízejí široké možnosti využití, a to jak k podnikání, ať už jako reprezentativní sídlo firmy, penzion, restaurace, nebo ke kulturnímu využití jako galerie, muzeum, prostory pro teambuildingové, konferenční či volnočasové aktivity, nebo pro poskytování sociálních služeb jako dům pro seniory. V neposlední řadě pak k vybudování výjimečného bydlení v objektu s vlastní historií.

Lákají svou atmosférou, tajemstvím a příběhem, který se k nim váže.

## Kde najít finance

Vždy je nutné zhodnotit, jak velké investice daná památka potřebuje. Opravit zanedbanou památku se může zdát těžké a složité, nicméně existují zdroje, které lze při renovacích využít. Jsou to nejrůznější fondy, granty a dotace. „Jak už to v naší republice bývá, na památky všeobecně se peníze získávají pomalu a po malých částkách,“ říká kastelán zámku Bílovec Eduard Valeš, který již od roku 2010 zvelebuje a snaží se oživit historický objekt, jenž dlouhá léta pustl. „Milion se v budově, která sedmdesát let jen chátrala, ztratí jako nic. Například jediná replika původních dveří stojí 80 až 100 tisíc korun. Velká část jde z městského rozpočtu, něco dává Ministerstvo kultury a rekonstrukce nádvorí byla financována z Regionálního operačního programu. Největší částka byla 11 milionů korun právě na rekonstrukci nádvorí.“

Získávat dotace pomáhají skutečnosti, které podporují myšlenku, že oprava památky má smysl – návštěvnost, kulturní využití jako pořádání divadelní

festival či koncerty a ochrana památkového objektu. „Každý projekt rekonstrukce zámku musí být podložen nejlépe historickými fotografiemi nebo původním plánem. Například Ministerstvo kultury České republiky vyplácí dotaci ve výši 80 procent z požadované částky na rekonstrukci, pokud se stávající stav vrací do podoby před rokem 1945,“ uvádí Eduard Valeš.

## Respekt k historii

Při rekonstrukci je nezbytné se zajímat o historii stavby a o to, jak se dá inspirovat dobovým využitím nemovitosti. Pokaždé se tak objekt neukáže jako vhodný k zamýšlenému záměru. Pokud například chcete koupit klášter a použít ho pro přestavbu na hotel, uvědomte si, že severní strana se zdmi silnými jeden metr nemusí být ideální pro hotelové pokoje – stinné a studené prostředí žádný hotelový host neocení. Naopak bude finanční zátěží běžný provoz a nutnost vytápění. Stejně tak počítejte s tím, že budete muset dodržet určitou dispozici pokojů a jiných prvků, které zvláště u památkově chráněných objektů doporučí zachovat památkový ústav.

„Národní památkový ústav musí dozorovat každou stavební akci na zámku Bílovec, protože jsme na seznamu kulturních památek. Ostravští památkáři realizovali rozsáhlý archeologický výzkum nádvoří a sklepení. Máme s nimi jen velmi dobré zkušenosti,“ dodává Valeš.

Ačkoli je péče o památky nepopíratelně náročná nejen na finance, mají svou jedinečností obrovský potenciál.

» Veronika Fiedlerová



Historické objekty neřídka nabízejí výborný výhled do krajiny, parku či na panorama města. Foto redakce



## REALITNÍ RÁDCE



# Při koupi bytu řešte i společné a úložné prostory

Při nákupu nemovitosti je třeba si uvědomit, že byt netvoří jen jeho samotná výměra. Patří k němu i společné prostory, jež budete užívat. A to nejen ty úložné, které zprvu řeší jen málokdo. Garáž a parkovací stání jsou samostatnou kapitolou. Podívejme se podrobněji, co všechno znamenají společné prostory a jak vám mohou být užitečné.



Na balkóně či lodžii můžete mít posezení na čerstvém vzduchu. Balkón ocení ti, kteří neplánují pořídit sušičku – za pěkného počasí tady sušíte prádlo, dáte sem spát miminko v kočárku. Foto redakce

Ke společným prostorám patří nejen vchody, chodby, výtahy a schodiště, ale i místa, kam se běžně nepodíváte. Podrobně je vyjmenovává zákon č. 72/1994 Sb., § 2, písmeno g.) Jsou to „části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní vstříslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny)“.

## Sklepní kóje

Většina zájemců o bydlení byt bez sklepa nekoupila. Do sklepa se neukládají jen zavařeniny, ale i sezónní věci a sportovní vybavení, kola, lyže, helmy, kočárky, krabice od spotřebičů, které byste mohli využít při reklamaci. V některých bytových domech jsou stále funkční kolárny nebo kočárkárny, nicméně sklepní kóje má jednoznačnou výhodu – klíče máte pouze vy, kdežto u kolárny se musíte spoléhat na to, že poctivě zamykají také ostatní obyvatelé domu. Proto ve společných prostorech nenechávejte příliš cenné věci. Pokud je někdo méně zodpovědný, můžete snadno ne vlastní vinou přijít třeba o kola za desítky tisíc.

## Balkóny a lodžie

Na balkóně či lodžii můžete mít posezení na čerstvém vzduchu. Balkón ocení ti, kteří neplánují pořídit sušičku – za pěkného počasí tady sušíte prádlo, dáte sem spát miminko v kočárku. Pěstitelé využijí tento prostor pro potěchu oka nebo k pěstování zeleniny, ne nadarmo se některé plodiny označují jako „balkonové“. A v době adventu zde uskladníte vánoční stromček. Pokud kupujete byt s balkónem, podívejte se, jaký je povrch podlážky – zda půjde dobře udržovat a zda má správný sklon do odtokového kanálku. U starších domů vyzkoušejte, jestli je zábradlí dost vysoké, pevné a nevydroluje se. I lodžie jsou různé – některé zasklené, jiné otevřené nebo spojující i dvě místnosti. Stanou se tak nezanedbatelnou extenzí vaší bytu do venkovního prostoru.

## Zahrádka

Komu balkónová zahrádka nestačí, může koupit k bytu také několik metrů čtverečních pozemku, který k domu přiléhá, případně podíl na předzahrádce. S touto nabídkou se setkáte nejen u starší zástavby, ale i u novostaveb. U luxusnějších projektů lze najít i terasy. Společné a úložné prostory mimo byt budou nejdříve součástí vašeho nového bydlení. Před tím, než se rozhodnete byt pořídit, zhodnoťte jejich stav a možnosti, jakými naplní vaše potřeby.

» Veronika Fiedlerová

# Zájem o luxusní nemovitosti ve světě slábne, poptávka v České republice je stále vysoká

Na pražském rezidenčním trhu přetrvává vysoká poptávka po bytech nebo vilách v luxusním segmentu. Aktuální stav realitního trhu jako celku – neúměrně dlouhý povolovací proces nových projektů či velký zájem investorů – zároveň motivuje růst jejich cen.

## LUXUSNÍ NEMOVITOSTI

Realitní kancelář Lexus Norton zaznamenala prudké zdražení zejména u nemovitostí v nejprestižnějších lokalitách v centru metropole, kde nabídkové ceny dosáhly hranice 400 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Přes nastíněný vývoj se dá očekávat, že koupě luxusní nemovitosti zůstane nadále vhodnou investiční příležitostí.

## Praha je rájem milovníků luxusního bydlení

Luxusní segment je specifická část realitního trhu, která je složená především z jednotlivých výjimečných nemovitostí nacházejících se v prestižních lokalitách. Ty z větší části kopírují historické rezidenční čtvrti, zasahují však také do zcela nových – dříve většinou průmyslových - oblastí: „Luxusní rezidenční trh se rozvíjí především v Praze. Nejdražší bytové lokality se nachází v historickém centru metropole po obou stranách Vltavy – Staré Město, Josefov, Malá Strana a Hradčany – či v tradiční diplomatické čtvrti Bubenč. Velmi oblíbené jsou rovněž Vinohrady se secesní bytovou zástavbou, vilové oblasti Dejvic (Hanspaulka), Sřešovic (Ořešovka), Troji, Smíchova (Hřebenky) nebo dřívější průmyslové oblasti Holešovic se zcela novými projekty. Zajímavým fenoménem je Pankrác, kde vzniká první výšková obytná budova v Praze v luxusním standardu,“ komentuje Denisa Višňovská, partner LEXXUS.

## Ceny nadále rostou

Realitní kancelář Lexus Norton udává, že velký zájem o nadstandardní bydlení v uvedených lokalitách je jedním z důvodů nebyvalého růstu maximálních nabídkových cen i nájemného v exkluzivních bytech. To aktuálně dosahuje až na 1 000 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. „Ceny v celém luxusním segmentu stouply za uplynulý rok v průměru o 10 %, takže v nejdražších bytových lokalitách již překračují 200 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Tento nárůst je zvláště markantní v módních oblastech typu Pařížská ulice, v nichž se navýšily maximální požadované ceny z 257 tis. Kč/m<sup>2</sup> až na 400 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Zdražování sice není tak prudké jako u nemovitostí v středním segmentu, budoucí zájemci s ním však musí předem počítat,“ hodnotí současnou situaci Denisa Višňovská.

## Mezi kupujícími již nepřevažují zájemci ze zahraničí

Podle dostupných analýz sice zájem o luxusní reality ve světě slábne, v České republice (a především v Praze) je však stále poměrně vysoký. Projevují ho zejména bonitní Češi a Slováci, ihned po nich následují cizinci ze zemí EU či bývalého Sovětského svazu. Kupující považují drahé nemovitosti primárně za dlouhodobé a stabilní uložení finančních prostředků se snadnou likviditou investice v případě potřeby. Luxusní bytové jednotky mohou sloužit také ke krátkodobým pobytům majitelů či jako druhé bydlení v kombinaci s rodinným domem nebo bytem v zahraničí. Díky novým aplikacím navíc významně stoupl počet investorů, kteří se věnují krátkodobému pronájmu malých bytů v historickém centru metropole. Ten pro ně může znamenat větší zhodnocení financí než dlouhodobý pronájem.

## Trendy v oblasti luxusního bydlení se mění, základní kritéria zůstávají stejná

Každá luxusní nemovitost musí splňovat několik základních kritérií, k nimž se řadí umístění v prestižní lokalitě (často v historické rezidenční zástavbě), atraktivní vzhled, nadstandardní kvalita provedení a základního vybavení a také výborná dopravní dostupnost a občanská vybavenost. Pro budoucí kupce je rovněž velmi důležitá zajištěná možnost parkování. Nezájištěné parkování u luxusního bytu snižuje podle realitních odborníků počet zájemců až o 50 %.

„V současné době se u luxusních nemovitostí hodnotí také výjimečnost a originalita, s níž se do výsledné podoby interiéru promítne osobnost majitele, případně designéra. Viditelným trendem je snaha prezentovat interiéry exkluzivních bytů ve stylu minimalistické technické moderny s designovými doplňky. Mezi další požadované parametry patří například zeď na terasách a střešních zahradách, panoramatické výhledy či prodej bytů v nedokončeném stavu „shell&core“, které si může budoucí majitel nechat dokončit podle svého vkusu, představ a finančních možností,“ vyjmenovává současné trendy Denisa Višňovská a doplňuje: „Pravidlem se stává, že jsou současní zájemci stále náročnější a jejich požadavky na kvalitu, komfort a parametry nemovitosti rostou. Mnoho exkluzivních bytů je jim proto šito přímo na míru.“

» Lucie Mazáčová



Luxusní segment je specifická část realitního trhu, která je složená především z jednotlivých výjimečných nemovitostí nacházejících se v prestižních lokalitách. Foto redakce



# Nemovitosti, které se hýbou, jsou levné a nenáročné



Mobilní domy spadají pod silniční zákon, nikoli zákon stavební a jsou-li používány k účelu, k němuž byly určeny, není potřeba stavebního povolení ani jinému ohlášení stavebnímu úřadu. Foto redakce

## ZAJÍMAVOSTI

V nabídce realitních kanceláří se čas od času objeví i objekty, pro které zařazení do kategorie nemovitosti je do jisté míry protimluv. Z vlastní podstaty je totiž nemovitost imobilní – tedy nehybná. Tyto jsou však uzpůsobeny k tomu, aby se přemísťovat daly.

Nový občanský zákoník v § 498 Nemovitě a movitě věci říká, že „Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“

## Hausbóty

Toužíte po netradičním bydlení? Je to romantická představa jako z novely Saturnin. Kupte si hausbót.

Možná se podivíte, že cena takového bydlení na vodě nemusí být vůbec závratná. Cenově se vejde do 800 tisíc, s pozemkem se dá pořídit i za 2,5 milionu korun. Vybavení hausbótu se dá přirovnat k trvale obyvatelné chatě – může mít vlastní vytápění, sprchový kout i WC a umyvadlo. Vyhlídku zajistí paluby a terasy. Pokud nemáte pozemek u vody, uvítáte pronájem místa kotviště, se kterým se pojí také měsíční poplatky za kotvení lodí.

## Mobilní domy čili mobilheimy

U mobilheimu sice potřebujete pozemek, kam stavbu umístíte, a nabídka je přímo pro ně u realitních kanceláří široká. Nicméně bez zajímavosti není fakt, že mobilní domy spadají pod silniční zákon (56/2001 Sb.), nikoli zákon stavební a jsou-li používány k účelu, k němuž byly určeny, není potřeba stavebního povolení ani jinému ohlášení stavebnímu úřadu. Výměry klasických mobilheimů se pohybují cca do 45 m<sup>2</sup>. Pokud si mobilheim zateplíte a rozměr vyhovuje vašim potřebám, jsou alternativou pro sezonní bydlení, rekreaci nebo podnikání. Náklady na zařízení jsou ve srovnání s ostatními nemovitostmi

několikanásobně nižší, může to být jen několik set tisíc korun.

## Prodejní stánek

Drobní podnikatelé najdou v nabídce realitních kanceláří také mobilní prodejní stánky. Je nutné věnovat pozornost tomu, zda kupujete pouze prodejní stánek či také právo na místo, na kterém smíte prodejní činnost vykonávat, tedy zkolaudovaný obchodní prostor. I stánky jsou napojeny na síť – vodu, elektřinu a některé i na odpad, mají i vlastní sociální zařízení a jsou vybaveny různě, podle svého zaměření - prodejním pultem nebo jen okýnkem, regály, úložnými skřínkami, lednicemi, stroji na výrobu zmrzliny apod. Nezapomeňte, že i na stánkařský provoz se vztahují bezpečnostní, hygienické a požární normy. U prodejního stánku řešte i parkovací místo a možnosti zásobování. K dobře fungujícímu prodejnímu stánku je zásadní umístění na frekventovaném místě, které vám garantuje tržby. Stánek pořídíte od 35 do 95 tisíc korun. Z hlediska prodeje realitních kanceláří se jedná spíše o okrajovou záležitost, ovšem i tyto objekty vás mohou zaujmout a využijete služby realitního makléře. » Veronika Fiedlerová

# Trendy dneška: Lidé se stěhují zpátky do měst

## TRENDY

Při nákupu nemovitosti rozhodují dva stěžejní faktory: lokalita a cena. Mnoho těch, kteří si postavili rodinné domy deset či dvacet kilometrů za městem, dnes zjišťuje, že jim dojíždění příliš nevyhovuje. Nejviditelnější je to u rodin s dětmi. Své domy prodávají a pořízují si ve městě větší byty s velkou terasou. Tento trend se objevuje nejen v Praze, ale také ve většině krajských měst.

Cena nového domu za městem a většího bytu ve městě se převážně příliš neliší. Už je i mnoho takových zájemců, kteří mají přesnou představu a hledají hned bydlení ve městě. Staví se bytové projekty, které dokážou nabídnout budoucím vlastníkům vše, co mohou mít v rodinném domě, snad s výjimkou velké zahrady. A ani tu by pravděpodobně kvůli vysokým cenám stavebních pozemků neměli. Budoucí byty je možné spojit, a tím zvětšovat obytnou plochu, mít k nim velké terasy, sklepy, parkovací místo přímo v domě a podobně. To vše s možností širšího výběru zaměstnání, lepší dostupnosti do základních i středních škol, k doktorům či do obchodů, než na vesnicích.

## Město, vesnice nebo předměstí?

Ten, kdo chce bydlet v centru hlavního či krajského města, v něm s největší pravděpodobností bydlet bude. Ceny nemovitostí jsou tam sice vyšší, ale stále existuje možnost prodloužení splatnosti hypotečního úvěru, a tím nižšího zatížení měsíčních výdajů domácnosti. Naopak ti, kteří chtějí klid a lepší kontakt s přírodou, hledají bydlení za Prahou. Existuje i třetí skupina, která úplně přesně neví, jak má její bydlení v budoucnu vypadat. Na jednu stranu chce bydlet ve městě a těžit z něj maximum výhod, ale ceny se

jí zdají vysoké. A právě tato skupina je kvůli vyšším cenám novostaveb nucena poohlížet se po bydlení mimo hlavní město.

## Trendy ze zahraničí se mohou objevit i u nás

Při rozvoji územních plánů velmi záleží na přístupu magistrátů měst. Varující trend zaznamenala velká americká města před desítkami let. Lidé si stavěli domy na okraji měst, střední a vyšší třída se stěhovala a z původních center se začala stávat ghetta. Při řešení územních plánů je potřeba nesledovat pouze současnou situaci, ale dívat se také dopředu na několik desítek let. Dalším současným trendem velkých evropských měst je situace, kdy stále více lidí žije v nájemních bytech. Hlavním důvodem je špatná dostupnost vlastního bydlení. Nejvíce se na tom podílí vysoké ceny nemovitostí. Čím dražší budou ceny nemovitostí a vyšší úrokové sazby, tím méně lidí na vlastní nemovitost dosáhne, a budou tak nuceni vyhledávat byty k pronájmu nebo se stěhovat do jiných lokalit.

## Důležitá je občanská vybavenost

V širším centru Prahy i dalších měst existuje mnoho nevyužitých lokalit, kde by mohla proběhnout nová výstavba. U těchto lokalit jsou vybudované silnice, v dosahu se nachází školy, školky, obchody či zdravotnická zařízení. Z pohledu budoucích obyvatel to může být mnohem lepší řešení než každodenní složitá dojíždění do centra z některé z okrajových částí či okolních vesnic.

Ovšem každý si nemůže dovolit postavit nový dům či koupit byt v novostavbě. Vyhledávané je i bydlení v původní zástavbě, pro řadu lidí jde o nejdostupnější. Avšak s rostoucími cenami novostaveb vzrostly také ceny starších nemovitostí. Ani nových projektů zpravidla není v daných regionech tolik jako starších nemovitostí. » Veronika Fiedlerová



Cena nového domu za městem a většího bytu ve městě se převážně příliš neliší.

Foto redakce

## BANKY

# Banky kupují peníze levněji. Zlevní hypotéky?



Zatímco úrokové sazby hypoték do 80 % LTV prakticky stojí na místě, u hypoték nad 80 % LTV letí sazby nahoru. Jaké jsou příčiny a jak se budou vyvíjet sazby hypoték v následujících měsících?

## V květnu opět znatelně podražily hypotéky nad 80 % hodnoty nemovitosti

Zatímco úrokové sazby hypoték do 80 % LTV prakticky stojí na místě, u hypoték nad 80 % LTV letí sazby nahoru. Jednou z hlavních příčin nárůstu sazeb je průběžné naplňování 15% kvóty plynoucí z doporučení ČNB na úvěry nad 80 % LTV. Postupně jak se bankám tato kapacita naplňuje, tlumí přísun žádostí skrze navýšování úrokových sazeb. Úvěry nad 80 % LTV během května zdražila Moneta, Hypoteční banka, Equa Bank a mBank.

## V červnu se úrokové nůžky rozevrou

V červnu z makroekonomického pohledu zatím není důvod zdražovat. Sazby na mezibankovním trhu celkem znatelně klesají a dobrá zpráva přišla i z ČNB, která avizovala, že zatím nevidí důvod pro navýšování svých základních sazeb. Pro hypotéky je to důležitá zpráva, protože od sazeb ČNB se cenová hladina hypoték do jisté míry odvíjí, jak ilustruje výše uvedený graf.

Navzdory těmto pozitivním zprávám očekáváme v průběhu června další zvyšování sazeb u vysokoletěvéčkových hypoték související s naplňováním zmíněné 15% kvóty. Výsledkem bude ještě větší rozevírání úrokových nůžek mezi úvěry nad 80 a pod 80 % LTV, kterým se nyní dokonce poklesem ceny peněz otevírá prostor pro zlevnění.

„V případě, že klient nemá dostatek prostředků a bude potřebovat úvěrem financovat více než 80 % hodnoty nemovitosti, ještě více se nyní zvyšuje výhodnost využití vlastních prostředků nebo kombinace nízkoletevéčkové hypotéky a úvěru ze stavebního spoření,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

» Luboš Svačina



# HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



## Banky loňský rok asi nepřekonají. Stavebním spořitelnám by se to povést mělo

Banky a spořitelny v dubnu na bydlení rozpůjčovaly přes 20 miliard korun. Na začátku měsíce však začaly platit pro zajištěné úvěry nová pravidla. Co udělají nové limity ČNB s produkcí hypoték a podaří se bankám letos překonat loňská maxima?

**B**anky v dubnu poskytnuly 8 555 hypotečních úvěrů (y/y -5,4 %) v celkovém objemu 17,6 mld. Kč (y/y +3 %). Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla o 6 bps. na 2,01 % (y/y +7 bps.). Průměrná výše hypoték dosáhla opět vysoce nadprůměrných 2,055 mil. Kč (y/y +168 000 Kč).

### Letošní náskok postupně roztaje

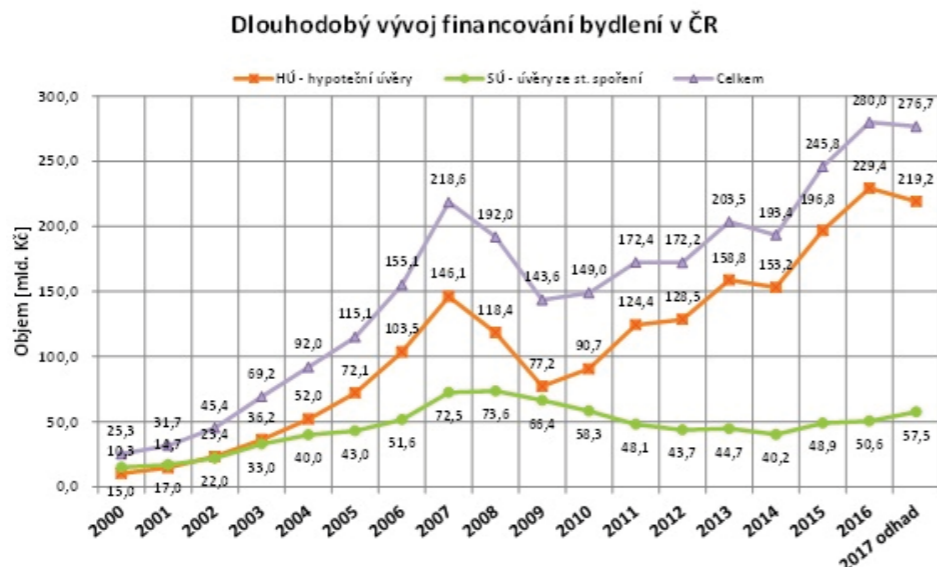
Objem sjednaných hypoték byl v dubnu meziročně vyšší o 3 %. V součtu od začátku roku banky sjednaly hypotéky za 75,2 mld. Kč. Oproti loňskému roku jsou na tom nyní banky o 21 % lépe. „V květnu však očekáváme meziroční pokles produkce. Lidé se hypotékami tzv. předzásobili ještě před tím, než vstoupilo v platnost doporučení ČNB ohledně poskytování hypoték s LTV nad 80 %. A druhým faktorem je pozvolný růst srovnávací základy. Loni v květnu banky objemem sjednaných hypoték překonaly hranici 20 miliard a právě díky velmi silnému 2. a 3. čtvrtletí 2016 bude postupně docházet k umazávání meziročního náskoku, který si banky vypracovaly během prvních 3 měsíců letošního roku,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

### Spořitelny mají nakročeno k překonání 8letého maxima

Stavební spořitelny v prosinci sjednaly 25 240 ks (y/y -46,7 %) nových smluv o stavebním spoření a poskytly 5 889 úvěrů (y/y -15,4 %) v celkovém objemu 4,943 mld. Kč (y/y +4,5 %). Průměrná výše úvěru činí 839 362 Kč. Stavebním spořitelnám se regulací hypoték otevřel prostor k růstu, ale stále toho neumějí plně využít. Dubnový růst objemu o necelých 5 % je docela zklamáním. Při detailní pohledu do výsledků jednotlivých spořitelen je vidět v dubnu znatelný meziroční pokles produkce ČMSS a WSS. Ostatním spořitelnám se daří růst i nadále o desítky procent. Co se bude dít dál? Loni v květnu spořitelny rozpůjčovaly 3,8 mld. Kč. Letos, pokud se nestane něco neočekávatelného, by se jim tato částka měla podařit překonat a podobný trend očekáváme i ve zbývajících měsících roku.

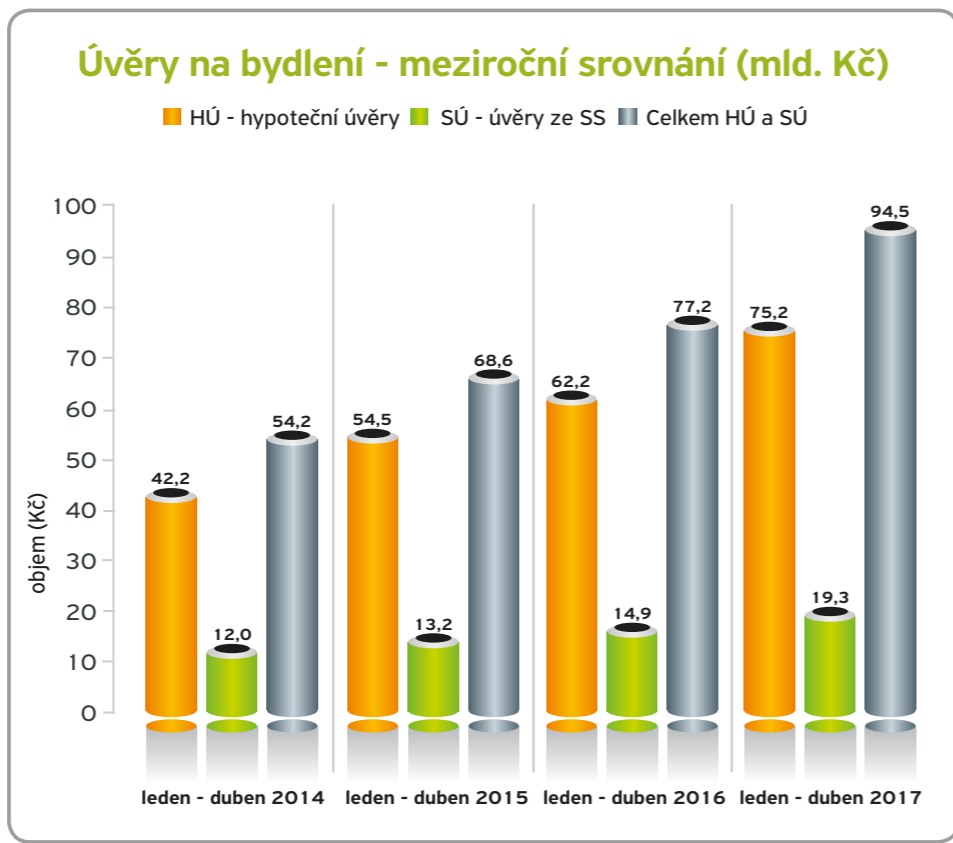
### Kolik banky rozpůjčují v roce 2017 na bydlení?

V součtu za celý rok odhadujeme, že objem sjednaných hypoték by mohl atakovat hranici 220 miliard Kč.



„V porovnání s loňským rokem to sice bude znamenat mírný pokles, ale z dlouhodobého pohledu se opět jedná o vysoce nadprůměrný výsledek, který se už nemusí jen tak podařit zopakovat,“ říká Libor Ostatek. Silnější v letošním roce budou pravděpodobně stavební

spořitelny, jejichž roční produkci nyní odhadujeme na necelých 85 miliard Kč. Stavební spořitelny expandují především v oblasti nezajištěných úvěrů, které klienti nebo makléři využívají ke spolufinancování záměru společně s hypotékami. » Luboš Svachina



## Některé hypotéky se vlivem ČNB stávají nedostatkovým zbožím a zdražují

Limity LTV, které bankám nastavila ČNB, zdaleka neodpovídají poptávce. Zájem o úvěry, kterými klienti mohou uhradit více než 80 % ceny nemovitosti vysoce převyšuje stanovenou kvótu a tyto úvěry se začínají stávat nedostatkovým zbožím. A tomu bohužel odpovídá i jejich cena.

Úrokové sazby hypoték v kategoriích do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) zůstávají prakticky beze změny. Index GOFI 70 vzrostl oproti březnu o 1 setinu procentního bodu na 2,08 % a index GOFI 80 dokonce meziměsíčně mírně klesl. Kde však dochází k radikálním posunům, jsou hypotéky nad 80 % LTV. Během dubna vzrostla hodnota indexu GOFI 85 z 2,42 % na 2,70 %. To znamená o 28 bps. během jediného měsíce.

Příčinou jsou jednoznačně limity LTV nastavené Českou národní bankou. Od 1. dubna mají banky od ČNB doporučeno neposkytovat hypotéky nad 90 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) a produkce v pásnu 80 - 90 % LTV může tvořit jen 15 %

z celkového objemu sjednaných hypoték (měří se na čtvrtletní bázi). A jestliže v dubnu rostla průměrná sazba o 28 bps., v květnu to může být ještě horší. Od okamžiku, kdy začala platit nová pravidla, uplynul sotva měsíc a některé banky se již zjevně začínají u vysokoúroňkových hypoték blížit naplnění 15 % kvóty. Začínají šlapat na brzdu. A úvěry nad 80 % LTV dají skokově zdražují. V tomto týdnu zvedly své sazby 3 velké banky a v některých případech šly sazby i o 5 desetín nahoru a vyhoopily se nad 3 procenta.

Rozdíl mezi 80 a 80+ hypotékou je nyní v několika bank více než 1 procentní bod a v měsíční splátce tento rozdíl může znamenat rozdíl 500 až 1000 Kč, což není vůbec zanedbatelné číslo. Pro rodinu s pětiléty fixací to dělá za celou dobu fixace v průměru 42 000 Kč.

„Rychlost vyčerpání limitu 15% ukazuje, že podle reálného odhadu 50% lidí musí financovat nad 80 % LTV, neboť nemají vlastní prostředky,“ říká Libor Ostatek. Ukazuje se, že doporučení ČNB, byt nejsou

legislativně zakotvena, mají na trh financování bydlení velký vliv. Banky se jimi evidentně řídí a nevíme důvod pro další, tentokrát však již zákonem určené, zpřísňování kritérií pro poskytování hypoték. Již stávající pravidla mají docela výrazný dopad na dosažitelnost vlastního bydlení » Luboš Svachina



## Hypotéka nebo kombinace hypotéky a stavebního spoření? Co vychází lépe?

Přísná regulace maximálních LTV a kvóty na úvěry od 80 - 90 % LTV přináší zdražování těchto typů hypoték. Klient má pak zpravidla na výběr ze dvou možností. Buď svůj záměr financovat kompletně hypotékou, nebo si pomoci úvěrem ze stavebního spoření. Která z variant vychází lépe?

Klient v modelovém příkladu požičuje nemovitost za 2 miliony Kč. 10 % bude financovat „ze svého“ (200 000 Kč) a na zbývající část (1 800 000 Kč) si potřebuje půjčit. Na výběr má ze dvou variant. Buď si bude celou částku financovat hypotékou nebo využije kombinace hypotéky levnější hypotéky a úvěru ze stavebního spoření. V tomto případě bude financovat hypotékou jen 80 % ceny nemovitosti, protože sazby pro tento typ úvěru jsou výrazně nižší a 10 % bude financovat úvěrem ze stavebního spoření.

V následujícím srovnání vycházíme z reálných sazeb aktuálně nabízených na trhu. V případě 90 % hypotéky by si klient nebo jeho makléř dokázal vyjednat sazbu 2,79 %. U hypotéky do 80 %, které nespádají pod regulaci ČNB, je možné stále ještě dosáhnout na sazbu pod 2 procenty. Výsledné srovnání na konci pětiletého cyklu, kdy bude klientovi končit fixace úrokové sazby, zobrazuje přiložená tabulka. Z ní je zřejmé, že po 5 letech splácení vychází o zhruba 40 000 Kč lépe kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření. A navíc stavebním spořením je možné v případě potřeby a dobré bonity klienta dofinancovat celý 2milionový záměr klienta.

Výše uvedený příklad je pouze modelací. Skutečný výsledný efekt závisí na schopnostech klienta nebo

jeho hypotečního makléře při vyjednávání podmínek úvěru. Průměrné nabídkové sazby jsou o stupínek vyšší a navíc situace na trhu se mění téměř ze dne na den, jak banky naplňují své čtvrtletní 15% kvóty na hypotéky s LTV 80+.

Situace na trhu s úvěry na bydlení se zneprů-

hledňuje, proto zájemcům o úvěrové financování doporučujeme konzultovat svůj záměr s nezávislým hypotečním specialistou, který má přehled jak o nabídkách hypoték, tak úvěrů ze stavebního spoření a dokáže oba produkty vhodně nakombinovat.

» Luboš Svachina

### MODELOVÝ PŘÍKLAD

CENA NEMOVITOSTI	2 000 000 Kč
ÚVĚRY FINANCOVÁNO 90 % HODNOTY	1 800 000 Kč
VLASTNÍ ZDROJE	200 000 Kč

#### Varianta pouze HYPOTÉKA na 90 % LTV

PARAMETRY ÚVĚRU	HYPOTÉKA
VÝŠE ÚVĚRU	fix 5 let, splatnost 20 let 1 800 000 Kč
ÚROKOVÁ SAZBA	2,79%
MĚSÍČNÍ SPLÁTKA	9 795 Kč
BILANCE PO UPLYNUTÍ 5LETÉ FIXACE	
POČET SPLÁTEK	60
SUMA MĚSÍČNÍCH SPLÁTEK	587 700 Kč
ZBÝVÁ SPLATIT PO 60 MĚSÍČÍCH	1 445 700 Kč
ROZDÍL V SUMĚ MĚSÍČNÍCH PLATEB	10 860 Kč
ROZDÍL V ZÚSTATKU VÝŠE ÚVĚRU/Ú	32 749 Kč

#### VARIANTA KOMBINACE HYPOTÉKY NA 80 % LTV A ÚVĚRU STAVEBNÍ SPOŘITELNY

HYPOTÉKA + STS	HYPOTÉKA	STAVEBNÍ SPOŘENÍ
fix 5 let, splatnost 20 let	fix 5 let, splatnost 20 let	splatnost 5 let/15 let (23 m. P.Ú. 157 m. ÚSS)
1 800 000 Kč	1 600 000 Kč	200 000 Kč
-	1,89%	4,99%
9 614 Kč	8 011 Kč	1 603 Kč
60	60	60
576 840 Kč	480 660 Kč	96 180 Kč
1 412 951 Kč	1 260 778 Kč	152 173 Kč



# JSME MOBILNÍ

Plánujete nákup nebo pronájem nemovitosti? Vyhledáváte domy, byty či pozemky pomocí mobilního telefonu a nebaví vás stále zvětšování a zmenšování otevřených stránek? Tak právě pro vás máme dobrou zprávu. Když budete vyhledávat nemovitosti na realitních portálech **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz**, tak se vyhledaný obsah přesně přizpůsobí vašemu mobilnímu telefonu. Nemusíte nic instalovat, stačí zadat do vašeho prohlížeče **realitycechy.cz** nebo **realitymorava.cz**. Rychle, přehledně, bez starostí.