



Hypotéky zavadily o úrokové dno

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



**ČERVENEC
2015**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,17%

85% LTV: ↘ 2,28%

100% LTV: ↘ 3,38%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,20 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,83%

Byty 2+1: 1,52%

Byty 3+1: -0,52%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Kupujete nemovitost? Své peníze vložte do úschovny

Nákup nemovitosti nese spoustu rizik. Opatrný musí být kupec při výběru seriózní realitní kanceláře, v jednání s prodejcem a v neposlední řadě při převodu peněz. Bezpečným způsobem předání stanovené částky je úschovna. Je zárukou bezproblémové transakce pro kupce i prodejce. *Více čtěte na str. 6*

■ Od ledna bude platit přísnější definice stavební parcely

Budoucí kupci parcel pro stavbu domu by neměli s výběrem otálet. Od ledna 2016 se cena pozemků, v jejichž okolí jsou vedené inženýrské sítě, zdraží až o pětinu. Nově bude takový pozemek zatížen daní z přidané hodnoty. Stejně jako pozemky, které tvoří jeden funkční celek se stavbou. Tudiž 21% DPH zaplatí prodejce například i za zahrady. *Více čtěte na str. 7*

■ Bydlení v přepravních kontejnerech může být úsporné i luxusní

Přepravní kontejnery už dávno neslouží pouze ke skladování a přepravě. Čím dál častěji je architekti využívají při stavbě moderních obytných domů. Někdy je hlavním důvodem jejich finanční dostupnost, jindy majitelova snaha mít originální bydlení. Kontejnerová architektura se dokonce stala již samostatným specializovaným odvětvím. *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

EDITORIAL

Změny úrokových sazeb se zatím nijak zásadně neprojevily na poptávce po nemovitostech

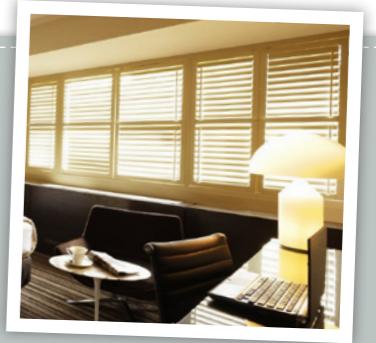
Vážení čtenáři, jsme rádi, že jste si i během horkých letních dnů našli čas na přečtení aktuálního vydání našeho realitního měsíčníku. Jednou z nejdůležitějších zpráv posledních týdnů je aktuální ukončení dlouhodobého poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Změny úrokových sazeb se zatím nijak zásadně neprojevily na poptávce po nemovitostech, což potvrzují hlavně data z našeho hlavního města. Uvidíme, jestli trh s nemovitostmi nějak výrazně ovlivní plánované omezení 100 % hypoték. Trh s realitami není ovšem pouze o úrokových sazbách a cenách



se této problematice a uvidíte, třeba změňte názor. Za celou redakci vám přeji krásné léto.

nemovitostí a proto poodhalujeme další originální možnost bydlení. Jak by se vám líbilo bydlení v přepravním kontejneru? Zdá se vám to jako šílenost? Nemusí. Nalistujte si náš článek věnující se této problematice a uvidíte, třeba změňte názor. Za celou redakci vám přeji krásné léto.

» Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Hypotéky zavadily o úrokové dno

STRANA 6

Kupujete nemovitost? Svě peníze vložte do úschovny

STRANA 7

Od ledna bude platit přísnější definice stavební parcely

STRANA 8

Bydlení v přepravních kontejnerech může být úsporné i luxusní

STRANA 8

Nemovitostní fond: vyplatí se?

STRANA 9

Poptávka po nových bytech se zvyšuje

STRANA 10

Úrokové sazby otáčejí

STRANA 10

Proč se 100% hypotéky nelíbí ČNB?

STRANA 11

Růst úrokových sazeb požene objemy hypoték ještě více nahoru

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Libor Ostatek (GOLEM FINANCE)

„Výšení úrokových sazeb bude ještě poptávku po úvěrech zvyšovat, klienti si uvědomují, že úrokové dno by mohli promeškat.“

napsali o nás...

Ceny nemovitostí rostou. Začínají vyrovnávat efekt levných hypoték

MĚŠEC.CZ / KRÁCENO / 20. 5. 2015

Hypoteční úvěry se stále nabízejí za snové úrokové sazby, které klesají už 17 měsíců v řadě. Ke snazšímu pořízení vlastního bydlení pomáhá i pomalý růst příjmů domácností.

Přesto dostupnost bydlení začíná stagnovat. Mohou za to ceny nemovitostí, které začínají zvolna růst. Například podle realitního portálu RealityCechy.cz se průměrná cena bytů zvýšila za poslední dva roky o více než 10 %.



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.

Hypotéky zavadily o úrokové dno

Úrokové sazby hypoték po 19 měsících vzrostly. K obratu trh nasměřovaly dvě největší banky, které pod tlakem rostoucích cen zdrojů oznámily v polovině června zdražení fixních sazeb. Klienti však zoufat nemusejí, stále je možné získat hypotéku s fixní sazbou pod 2 procenty.

Obrat ve vývoji úrokových sazeb je tu. Dvě z největších bank - Hypoteční banka a Komerční banka - v polovině června rozhodly o navýšení nabídkových úrokových sazeb hypoték. V případě Komerční banky nejfrekventovanější sazba s 5letou fixací zdražila o 0,1 procenta. Hypoteční banka o 1 desetinu zvedla sazby pro 3letou fixaci, 5leté fixace podražily o 2 desetiny procentního bodu. Kromě těchto dvou bank v průběhu června navýšovala své sazby ještě Expobank a Oberbank. Jedinou bankou, která se v červnu vydala opačným směrem, byla Airbank, která zlevňovala jak fixní, tak variabilní sazby.

Výsledkem výše uvedených cenových změn je nárůst indexu průměrných nabídkových sazeb o 2 resp. 4 setiny procenta. Index GOFI 70 mapující napříč trhem průměrnou úrokovou sazbou hypoték do 70 % LTV meziměsíčně vzrostl z 2,15 % na 2,17 %. Ač nárůst není nijak výrazný, jedná se bezpochyby o milník. Sazby naposledy rostly v říjnu 2013.

K meziměsíčnímu nárůstu fixních sazeb došlo také v dalších sledovaných kategoriích LTV. Index Golem finance 85 meziměsíčně vystoupal o 4 setiny na 2,28 % a stejně velký posun vzhůru mají za sebou 100% hypotéky, jež banky v červnu nabízely v průměru za 3,38 %. Stoprocentní hypotéky jsou nyní ve středu zájmu České národní banky, která chce jejich poskytování omezit.

Sazby hypoték nemusejí od teď jen růst

Stávající situace úrokových sazeb nemusí být ještě faktickým bodem obratu, od kterého sazby pouze porostou. Současnou situaci posuzujeme v širších souvislostech a sazby před prázdninami zpravidla vždy trochu rostou, aby mohly v podzimních měsících zase nabrat jihovýchodní směr.

Letos je však situace bank složitější. Cena peněz na mezibankovním trhu skokově vzrostla a tím i zdroje, kterými banky financují své úvěrové aktivity. Na rozhodnutí managementu pak leží rozhodnutí, jestli nárůst sazeb promítnout do cen úvěrů koncovým

klientům, nebo na úkor ziskové marže budou sazby držet dole a na atraktivní ceny lákat nové klienty s cílem posílit svůj tržní podíl. Obě strategie jsou zcela legitimní a každá banka má mix zdrojů pro financování úvěrových aktivit postavený jinak. Banky s dostatečným objemem clientských vkladů jsou zpravidla na pohyby cen na mezibankovním trhu méně citlivé. V červenci zatím na Hypoteční banku a Komerční banku navázala zvýšením sazeb pouze UniCredit bank, ostatní banky vyčkávají.

Dostupnost bydlení zhoršují rostoucí ceny bytů

Obrat ve vývoji úrokových sazeb v kombinaci s meziměsíčním nárůstem průměrných cen bytů přinesl nepatrné zhoršení dosažitelnosti vlastnického bydlení. Titulní index dostupnosti bydlení, který měří, jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotečního úvěru, v červnu vzrostl na 32,1 %. Nárůst indexu jde ruku v ruce s ekonomickým oživením a růstem cen nemovitostí, který je nejvíce patrný v regionech s rozvinutou ekonomikou. Největší meziroční nárůst indexu dostupnosti bydlení registrujeme v Královéhradeckém kraji, Plzeňském kraji a především Praze, kde je dostupnost bydlení díky vysokým cenám dlouhodobě nekomplikovanější.

Trochu jiný pohled na dosažitelnost vlastnického bydlení poskytuje index návratnosti bydlení, který abstrahuje od vývoje ceny úvěrového financování a je pouze poměrem průměrných nabídkových cen a průměrných čistých příjmů českých domácností v jednotlivých regionech. Na celorepublikové úrovni nyní index návratnosti bydlení dosahuje 5,2násobku ročního příjmu. V Ústeckém kraji nebo na Vysočině jsou to necelé 3 roční příjmy. Průměrná cena bytů v Ústeckém kraji nyní podle statistik portálu RealityČechy.cz nyní dosahuje 580 000 Kč.

Míra dostupnosti bydlení bude podle našeho názoru v následujících měsících pozvolna růst spolu s tím, jak porostou ceny nemovitostí i ve zbývajících regionech, kam ekonomické oživení teprve přichází. Po zbytek roku očekáváme hodnotu indexu dostupnosti bydlení v rozmezí mezi 32 – 35 procenty.

» **Luboš Sváčina**



Dvě z největších bank - Hypoteční banka a Komerční banka - v polovině června rozhodly o navýšení nabídkových úrokových sazeb hypoték. Foto redakce

LEGISLATIVA

Majitel bytu je zodpovědný za své nájemníky

Může se stát, že nájemník nedodrží pravidla určená společenstvem 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.

Na takové situace by měl být majitel bytu připraven a mít vhodně formulovanou smlouvu. Pokud snaha o domluvu s nájemníkem selže, může vlastník nemovitosti přistoupit až k rozvázání smluvního vztahu výpovědí. Bohužel spousta pronajímatelů vede spokojeně životy daleko od místa bydliště nájemce. Dokud mají své peníze za nájem včas na účtu, nemají motivaci do sporu zasahovat.

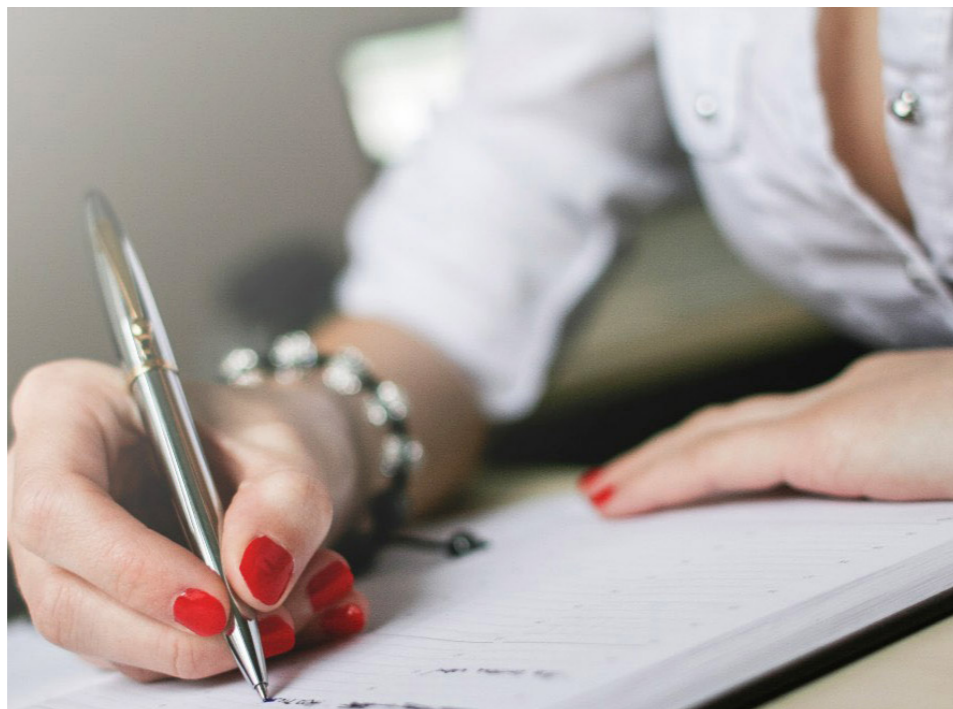
Příměť majitele bytu k odpovědnosti bývá často složité. Zákon o vlastnictví bytů řeší kolizi mezi vlastníky, nikoli vlastníky s nájemníky. Pokud se společenství vlastníků jednotek obrátí na soud, tak jeho výsledek je nejistý. Jediné k čemu by soud mohl přihlídnout, je § 14. „Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídí prodej jednotky.“

Pokud obyvatelé domu, kteří žijí s problematickým nájemníkem, nemají odporu ve vlastníkově, mohou se obrátit na policii. Podle § 3 z ákoníku „fyzické a právnické osoby, státní orgány a orgány místní samosprávy dbají o to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů a aby případné rozpory mezi účastníky byly odstraněny především jejich dohodou.“ Pokud je situace potřeba řešit urgentně, může se společenství vlastníků jednotek obrátit na městskou policii, případně na městský či obecní úřad.

Majitel bytu by si měl uvědomit, že pronájem své reality se nezříká veškeré zodpovědnosti spojené se slušným chováním nynějších obyvatelů. Měl by vždy myslet, na dobré vztahy se sousedy a jednat v zájmu dodržování domovního řádu. » Lenka Doležalová

Kupujete nemovitost? Svě peníze vložte do úschovny

Nákup nemovitosti nese spoustu rizik. Opatrný musí být kupec při výběru seriózní realitní kanceláře, v jednání s prodejcem a v neposlední řadě při převodu peněz. Bezpečným způsobem předání stanovené částky je úschovna. Je zárukou bezproblémové transakce pro kupce i prodejce.



Podpisem smlouvy stvrzují obě strany svůj realitní obchod. Poté je třeba podniknout určité kroky k převodu nemovitosti. Foto redakce

LEGISLATIVA

Podpisem smlouvy stvrzují obě strany svůj realitní obchod. Poté je třeba podniknout určité kroky k převodu nemovitosti. Vklad do katastru nemovitosti se však může někdy protáhnout. V takovém případě je vhodné, když jsou peníze svěřené třetí osobě, dokud vklad neproběhne.

Úschovna může mít různé formy a liší se svěřenou osobou. Třetí osoba by měla být vždy nezávislá. Službu úschovy zdarma nabízejí například realitní kanceláře, ale jsou zde jistá rizika. Peníze uložené na běžném účtu realitní kanceláře může ohrozit případná exekuce či insolvence jejího majetku. Existují i případy zpronevěry vložené částky. Takovým rizikům se dá vyhnout důsledným výběrem seriózní realitní kanceláře.

Některé banky nabízejí možnost úschovny prostřednictvím vázaných účtů. Bohužel banky se často orientují jen na podnikatelskou klientelu. Jediné riziko, které tento způsob úschovy nese, je krach banky. Je nutné podotknout, že toto riziko nesou i všechny další formy úschovy. Vklady jsou sice ze zákona pojištěny, ale jen do výše 100 000 eur. Náklady na úschovnu v bance se pohybují zhruba kolem dvou desetín procenta z vložené částky. Záleží na aktuální nabídce banky. Pro soukromé osoby je velmi bezpečný způsob převodu peněz za kupovanou nemovitost

» Lenka Doležalová

Od ledna bude platit přísnější definice stavební parcely

CENY NEMOVITOSTÍ

Budoucí kupci parcel pro stavbu domu by neměli s výběrem otálet. Od ledna 2016 se cena pozemků, v jejichž okolí jsou vedené inženýrské sítě, zdraží až o pětinu. Nově bude takový pozemek zatížen daní z přidané hodnoty. Stejně jako pozemky, které tvoří jeden funkční celek se stavbou. Tudiž 21% DPH zaplatí prodejce například i za zahrady.

Pozemky, na nichž nejsou vedeny inženýrské sítě, jsou nyní osvobozené od daně. Mnoho parcel je však prodáváno za účelem výstavby rodinného domu a inženýrské sítě jsou vedené v blízkém okolí. Často záměrně kousek za hranicí pozemku. Může tedy nastat situace, že na sousedící parcelu se vztahuje povinnost zaplatit daň 21%, zatímco stejně výhodně postavená je od této povinnosti osvobozena.

Ministerstvo financí chtělo uvést zákon o daní z přidané hodnoty, který se bude nově vztahovat i na parcely s inženýrskými sítěmi v blízkém okolí, v platnost již letos. Zákodáři nakonec odsouhlasili odklad a zákon bude

platný až od ledna 2016. Výrazné zdražení pozemků, které bude důsledkem nového zákona, se neseťká s velkým nadšením. Pokud se lidé chystají ke koupi parcely, které se tyto změny v zákoně budou týkat, mají

nejvyšší čas. Proces koupě pozemku není krátkodobá záležitost. Samotný zápis do katastru se může pozdržet a prodávající, který nestihne dokončit svůj prodej do konce roku, musí zaplatit 21% DPH. » Lenka Doležalová



Od ledna 2016 se cena pozemků, v jejichž okolí jsou vedené inženýrské sítě, zdraží až o pětinu. Foto redakce

INZERCE

Realitní software

PoskiREAL.cz

klíč k vašemu úspěchu

od 990 Kč / měs.

- ✓ 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



Řešení: **realitní software + webové stránky**

INVESTICE

Nemovitostní fond: vyplatí se?

Investice do nemovitosti je dlouhodobě stabilní způsob, jak uložit své peníze. Bohužel každý nemá finanční možnosti, aby si mohl koupit jeden byt navíc. Možná právě proto na českém trhu funguje již pár let nemovitostní fond, kam může investovat každý. Vložená částka může být i 300 Kč.

Nemovitostní fondy investují především do komerčních či rezidenčních realit. Hlavní výnos tvoří příjem z nájmu. Na pohybu kurzu se může také odrazit růst tržní ceny nemovitosti, kterou má fond ve svém portfoliu. Tyto fondy jsou spíše konzervativnějším investičním nástrojem. Například akciové fondy nabízí větší výnosy, ale jejich ceny také kolísají. Nemovitostní fond je vhodný způsob k dlouhodobému uložení peněz. Doporučuje se investice na dobu minimálně 5 let. Ačkoliv majetkem těchto fondů jsou z velké části nemovitosti, musí také disponovat rychle likvidovatelnými finančními aktivy. Finanční hotovost nebo dluhopisy jsou zapotřebí pro případ, kdy více investorů požádá o odkup svých podílových listů.

Atraktivitu nemovitostních fondů zvyšuje také určitá obrana proti inflaci. Součástí nájemní smlouvy může být inflační doložka, která při určitém růstu inflace zvyšuje nájemné o předem stanovenou hodnotu. Investice do nemovitosti je bezpečným způsobem uložení peněz. Samotná koupě například investičního bytu a inkasování nájemného však skýtá spoustu nevýhod. Tou nejzákladnější je určitě výše kapitálu. Nelze očekávat závratné výnosy, ale tento fakt kompenzuje malé riziko ztráty vložené investice. » Lenka Doležalová

REALITNÍ KANCELÁŘE

Zprostředkovatelská smlouva: ano či ne?

Uzavřená zprostředkovatelská smlouva stanovuje jasně daná pravidla při prodeji nemovitosti realitní kanceláří. Přesto se jí mnoho majitelů nabízené nemovitosti obává. Jejich strach, že podpisem ztrácí kontrolu nad prodejem, je zbytečný. Dobře formulovaný dokument chrání především prodejce. V případě pochybností může jeho důvěryhodnost prověřit právník. Smlouva pak do vztahu realitního makléře a majitele nemovitosti vnese jasná pravidla. Dokument by měl vymezit podobu inzerce a zabránit makléřovi svévolnému snižování ceny. Důležité je určení výše provize pro realitní kancelář s určením, zda ji hraje kupující nebo prodávající. Prodejce, který svěří inzerci zkušenému realitnímu makléři, by měl dbát na vyjasnění všech pravidel před zahájením prodeje. Pokud se brání smlouvě s výhradním zastoupením nebo dokonce zprostředkovatelské smlouvě obecně, měl by podepsat alespoň kartu nemovitosti s určením ceny a provize. » Lenka Doležalová

Bydlení v přepravních kontejnerech může být úsporné i luxusní

TRENDY

Přepravní kontejnery už dávno neslouží pouze ke skladování a přepravě. Čím dál častěji je architekti využívají při stavbě moderních obytných domů. Někdy je hlavním důvodem jejich finanční dostupnost, jindy majitelova snaha mít originální bydlení. Kontejnerová architektura se dokonce stala již samostatným specializovaným odvětvím.

V minulosti sloužily kontejnery výhradně k přepravě zboží po moři. Později byly využívány například jako obytné buňky pro dělníky na stavbách. V té době si zřejmě nikdo nedokázal představit, že by právě stavba z kontejnerů mohla uspokojit i vyšší nároky na bydlení. Skromný obytný dům z kontejnerů poptávají především mladé páry. Láká je především nízká pořizovací cena a rychlá montáž. Nejnáročnější je vybudování a napojení sítí a stavba základů.

Poté už se zjednodušeně řečeno samotné buňky poskládají jako skládačka. Pokud budoucího majitele výrazně nesvírají finanční možnosti, lze z kontejnerů postavit luxusní bydlení či venkovní sídlo. Právě ze strany movitějších lidí je poptávka po nevhodném bydlení. Milovníci moderní architektury si tak opravdu přijdou na své.

Své využití nacházejí přepravní kontejnery i v komerčních stavbách. Jejich mobilita je obrovskou výhodou pro obchody, kavárny či výstavní haly, které je možné snadno rozložit a převést na jiné místo. V České republice je častá například výstavba mateřských škol. „Kontejnerovou školku“ lze najít například v Mukařově, v Roztokách u Prahy nebo Poříčanech.

Moderní architektura hledá stále nové možnosti, jak vytvořit originální bydlení. V případě kontejnerových staveb lze využít i recyklovaný materiál, což je v dnešní době také obrovskou výhodou. Finanční dostupnost, rychlá výstavba, mobilita i nevhodnost těchto staveb předpovídá, že vzestup kontejnerové architektury lze očekávat i nadále. » Lenka Doležalová

Počet obyvatel Prahy stále narůstá, developéři registrují rekordní zájem o nové byty

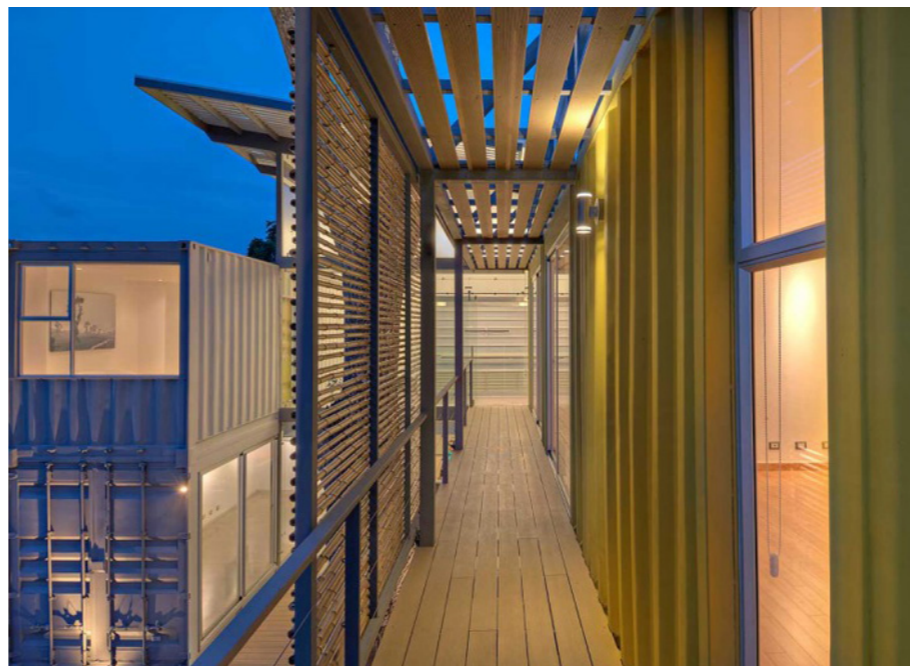
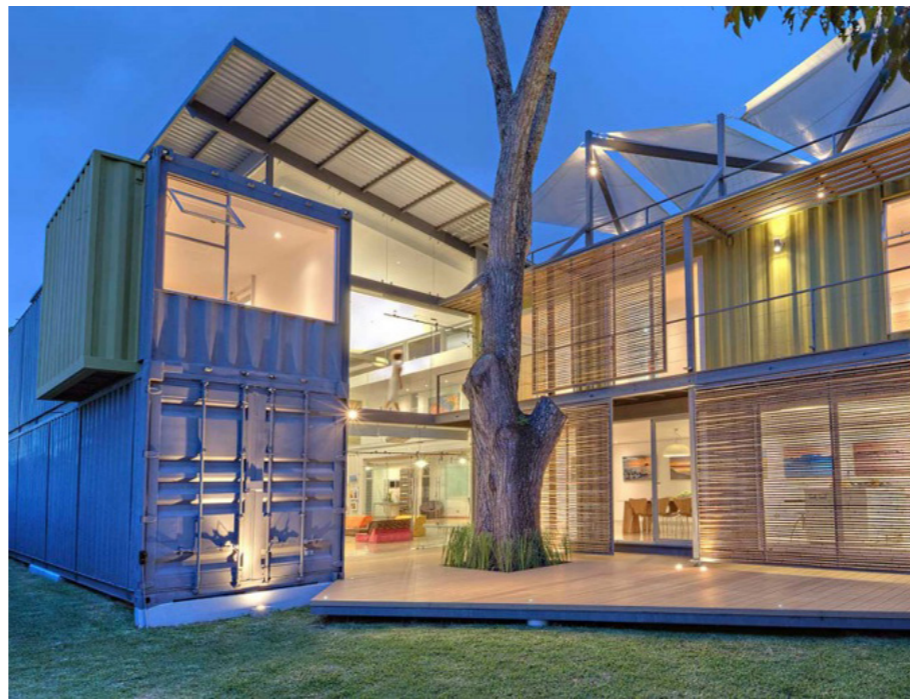
DEVELOPMENT

Podle nejnovějších dat Českého statistického úřadu měla Praha k 31. březnu letošního roku 1,261,715 obyvatel, což bylo o 2636 osob více než na začátku letošního roku. Praha tak v daném období zaznamenala největší kladný přírůstek ze všech krajů v ČR, naopak v devíti krajích obyvatelstva ubylo. Počet obyvatel Prahy začal opět narůstat v loňském roce, kdy se jejich počet prudce zvýšil o 15,878 na 1,259,079 osob.

Příliv nových obyvatel do Prahy je znát i na developerském trhu, kde se loni prodalo rekordních 5950 nových bytů. Navíc za první tři měsíce letošního roku developéři prodali celkem 1850 bytů, což bylo o 37

procent více než loni. A z dílčích údajů vyplývá, že silná poptávka pokračovala i v následujícím období.

„Poptávka po nových bytech v Praze roste raketovým tempem, svůj podíl na tom mají i noví obyvatelé, kteří zde zůstávají po studiích a zakládají své rodiny nebo sem přicházejí za prací. Růst trhu podporuje široká nabídka nových projektů a oživení ekonomiky, svůj podíl zde mají i levné hypotéky,“ říká Evžen Korec ze společnosti Ekospol. „Trh s novými byty v Praze poroste i v dalších měsících letošního roku a lze očekávat, že loňský rekordní rok s 5950 prodanými byty bude překonán, protože jsou zde příznivé podmínky pro mezikroční zdravý růst trhu zhruba o deset procent,“ uzavírá Evžen Korec. » Lucie Mazáčová



Moderní architektura hledá stále nové možnosti, jak vytvořit originální bydlení. V případě kontejnerových staveb lze využít i recyklovaný materiál, což je v dnešní době také obrovskou výhodou. Foto: inhabitat.com



Poptávka po nových bytech se zvyšuje

DEVELOPMENT

Oživení rezidenčního trhu nejvíce zaznamenávají developéři v hlavním městě. Nárůst poptávky po nových bytech v Praze je o téměř sedm procent. Obecně pak za rok 2015 poptávka vzrostla o 2,2 procent.

Zlepšující se ekonomická situace a zároveň výhodné ceny nemovitostí, které se stále drží až o třetinu níž než před sedmi lety, lákají ke koupi spíše větších bytů. „Stoupající oživení trhu v roce 2015 cítíme na větším zájmu klientů primárně o byty 3+kk a 4+kk

rodinného charakteru. Poptávka po velkých bytech je nejsilnější hned při zahájení prodeje, nejvíce kupující zajímají byty 4+kk se zahradou a levnější byty 4+kk v patrech. Během výstavby a s jejím koncem pak vzrůstá zájem o menší byty 3+kk a také byty 2+kk,“ uvedl Tal Grozner, ředitel společnosti Star Group.

Nejčastějšími zájemci o novostavby jsou rodiny a mladé páry. Kromě velikosti bytu je zajímavá především umístění nemovitosti. Velkou roli hraje dostupnost do centra, ale také bezpečnost dané lokality a občanská vybavenost v okolí. Při výběru novostavby je důležitým faktorem pohodlí. Kupci často nechtějí trávit čas rekonstrukcemi starších nemovitostí. Zároveň rádi zasahují do vzhledu budou-

cího bydlení, tudíž je pro ně lákavé investovat do ještě nedokončené výstavby. Mohou pak vybrat dle svého vkusu obklady, podlahy a další.

Nízké úrokové sazby bank a výhodné ceny bytů přímo vybízejí k investici, ať už do vlastního bydlení nebo k uložení a zhodnocení financí. Spolu se silící poptávkou po nových bytech se navyšuje také jejich pořizovací cena i úroky hypoték. V následujících letech se očekává růst cen nemovitostí a to nejen v závislosti na zvyšující se poptávce, ale především na rostoucí ceně stavebních materiálů a pozemků. Developéři ale neočekávají, že by zvyšující se ceny měly velký dopad na stoupající křivku poptávky po novostavbách. » Lenka Doležalová

HYPOTÉKY



Úrokové sazby otáčí



Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték klesla v květnu podle statistik serveru hypindex.cz meziměsíčně o dalších 6 setin procentního bodu. Hodnota ukazatele Fincentrum Hypoindex aktuálně činí 2,05 %. V červnu, nejpozději v červenci však na základě vývoje našeho indexu nabídkových sazeb GOFI očekáváme i v případě Fincentrum Hypoindex zastavení klesajícího trendu.

V polovině června totiž zdrazila Hypoteční banka spolu s Komerční bankou, odpověď trhu na sebe nenechala dlouho čekat a indexy mapující průměr nabídkových sazeb začínají pozvolna růst. Dočasný rozkol ve vývoji obou indexů odráží prodlevu mezi přijetí žádosti o úvěr a podpisem úvěrové smlouvy.

Případný růst Fincentrum Hypoindexu však bude pomalejší, oproti růstu nabídkových sazeb, neboť klienti mají ještě možnost využít předschválení úvěru či rezervace stávající - rekordně nízké - úrokové sazby. Případný růst úrokových sazeb však nebude podle našeho názoru dramatický a zatím ani nevylučujeme pokles v průběhu podzimu. Hlavní roli bude hrát vývoj ceny zdrojů na mezibankovním trhu a konkurenční tlaky mezi bankami.

Rostou i úvěry stavebních spořitelen

V květnu se dařilo i stavebním spořitelnám, které v součtu sjednaly úvěry za 3,585 miliardy korun, což je o 16 % více než ve stejném období loňského roku. Největší meziroční nárůst zaznamenala Wüstenrot stavební spořitelna, jejíž objem sjednaných úvěrů meziročně vzrostl více než dvojnásobně a skokový nárůst o více než 50 % vykázala i Modrá pyramida. V absolutních číslech však trhu stále dominuje Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) s 2 miliardami objemu sjednaných úvěrů, následovaná Raiffeisen stavební spořitelnou (RSTS), Buřinkou (SSČS), Modrou pyramidou (MP) a Wüstenrot stavební spořitelnou (WSS).

» Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

Proč se 100% hypotéky nelíbí ČNB?

Česká národní banka doporučuje bankám omezit poskytování tzv. 100 % hypoték. Co se centrální bance na „stovkách“ nelíbí a proč chce jejich poskytování omezit? Na koho se nové opatření bude vztahovat a jak se k novým mantinelům staví banky?

Minulý týden vydala ČNB sadu doporučení ohledně poskytování hypotečních úvěrů. Jeden z bodů se týká omezení poskytování hypoték na plnou hodnotu zastavované nemovitosti. ČNB doporučuje, aby podíl nově poskytnutých retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV nad 90 % nečinil více než 10 % objemu těchto úvěrů poskytnutých v daném čtvrtletí.

Hypotéku do 100% lze získat od 2,14 % p. a.

Úrokové sazby hypoték klesaly 18 měsíců v řadě. Ukazatel průměrné nabídkové sazby hypoték do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti klesl z 4,49 % až na 3,34 %. Měsíční splátka 2 milionové hypotéky s 25letou splatností nyní vychází na necelých 10 000 Kč. Ovšem pozor, jedná se o průměr za celý trh, ve skutečnosti je teoreticky možné získat financování již se sazbou od 2,14 %.

Nízké úrokové sazby zvyšují popularitu hypoték a levné hypotéky s vysokým LTV lákají klienty, kteří by dříve na hypotéku nedosáhli. Rostoucí zájem o hypotéky s vyšším LTV dokládají například data ČNB, podle kterých hypotéky s LTV nad 70 procent loni tvořily přes 50 % všech sjednaných úvěrů. Ještě větší dynamiku pozorujeme v letošním roce. Průměrná výše sjednané hypotéky měsíc co měsíc roste o desítky tisíc korun a tempem růstu výsoce převyšuje nárůst cenemovitostí.

Jaká jsou rizika 100% hypoték?

Rostoucí podíl klientů poptávajících 100% financování potvrzují také hypoteční makléři společnosti Golem Finance, přičemž cena je pouze jedním z faktorů, který se účastní na zvýšené poptávce. Další příčinou je paradoxně i skutečnost, že se v posledních měsících o konci 100% hypoték hodně mluvilo a klienti chtěli na poslední chvíli využít příležitosti pořízení bydlení s minimálním zapojením vlastních zdrojů.

Největší skupinu zájemců o 100% financování tvoří klienti, zpravidla mladí jednotlivci nebo páry, kteří nemají žádné vlastní zdroje ani nemovitost pro případné dozařízení a chtějí si pořídit vlastní bydlení. Druhou skupinou jsou klienti, kteří mají vyřešené vlastní bydlení, zpravidla mají i nějaké rezervní prostředky a chtějí stávající situaci levných hypoték a příznivých cen bytů využít k investici do nemovitosti a jejím dalšímu pronájmu, přičemž počítají, že z výnosu z pronájmu budou splácet hypoteční úvěr.

V obou případech je poskytnutí 100% hypotéky z několika důvodů rizikové. Tím hlavním důvodem je nevyhnutelný nárůst úrokových sazeb v budoucnu, který s sebou přinese nárůst měsíční splátky hypotéky. Pro některé domácnosti může tento nárůst v kombinaci

s dalšími neočekávanými událostmi dovést do stavu, kdy bude nutné nemovitost prodat. A pak nastává problém. Klient musí uhradit daň z převodu nemovitosti, provizi realitní kanceláři a zjistit, že prodejní cena nebude na umoření zbyvajících dluhů stačit. Nemluvě o situaci, kdyby v mezidobí došlo k poklesu tržní ceny nemovitosti.

Hypoteční makléři musejí nadšení klientů krotit

Zkušený hypoteční makléř proto vždy při jednání s klienty upřednostňuje zapojení vlastních zdrojů nebo přehodnocení záměru a redukcii LTV alespoň na úroveň 90 %. Banky jsou při posuzování klientů relativně přísné a u žadatelů mladších 30 let je tento faktor ještě výraznější. Obezřetnost je jedním z důvodů a druhým je také cena. mBank sice nabízí 100 % za sazby srovnatelné s běžnými úvěry, ale skoringovým sítím neprojde každý a ne vždy musejí parametry hypotéky odpovídat situaci klienta.

Pokud je klient prokazatelně bonitní, ale chybí mu vlastní zdroje, bývá v drtivé většině případů výhodnější nakombinovat hypotéku s úvěrem ze stavebního spoření s cílem dosažení nižší úrovně LTV u hypotéky. Výhodou je kromě celkově nižší nákladovosti především širší výběr financujících bank a mnohem větší variabilita hypotečních produktů potenciálně využitelných pro naplnění záměru žadatele. Cena je zde důležitým parametrem, ale hlavní je vždy dlouhodobá udržitelnost navrženého řešení.

Kromě výše uvedených dvou skupin však existuje třetí kategorie klientů s dostatečnými finančními rezervami, kteří mají nezřídka prostředky na uhrazení celé kupní ceny nemovitosti, ale chtějí využít stávající situace rekordně nízkých úrokových sazeb hypoték a vlastní prostředky si nechají v rezervě, nebo je dále investují s vyšším výnosem, než kolik je stojí hypotéka. V takovém případě hypoteční makléř klientovi nalezne cenově nejvýhodnější řešení jak z pohledu úrokové sazby tak poplatků.

Jaký dopad bude mít omezení 100% hypoték na banky?

Dopad na banky nebude zásadní. Banky o plánovaném omezení věděly. Ryzí 100% hypotéky již nyní poskytují pouze v omezené míře. Doporučení ČNB vychází z mezinárodních standardů, pro banky není závazné, ale dá se předpokládat, že jej zapracují do metodiky a budou se jím řídit. V důsledku doporučení ČNB banky pravděpodobně ještě více omezí poskytování hypoték, které se v některém z parametrů vychylují od hlavního proudu a budou klást větší důraz na bonitu a vlastní zdroje/rezervy klienta.

» Luboš Svachna

Růst úrokových sazeb požene objemy hypoték ještě více nahoru

V květnu sazby sjednaných hypoték ještě klesaly. Možná však naposledy. Klienti chtějí využít stávající situace a objemy sjednaných úvěrů trhají historické rekordy. Banky a stavební spořitelny v květnu sjednaly úvěry za více než 20 miliard korun. Meziročně roste trh s úvěry na bydlení o téměř čtvrtinu.

Očekávání obratu ve vývoji úrokových sazeb, rostoucí nabídka nemovitostí a zlepšující se vnímání ekonomické situace českých domácností přináší nebyvalý růst poptávky po úvěrovém financování. Banky a stavební spořitelny rozpůjčovaly v květnu přes 20 miliard korun, z nichž více než 3/4 tvořily hypotéky.

Lidé si půjčují stále víc

V květnu banky sjednaly 9077 hypotečních úvěrů, což je o bezmála 1000 kusů více, než ve stejném období loňského roku. Objem sjednaných úvěrů pak meziročně vzrostl o více než 3 miliardy korun, což představuje zhruba čtvrtinu loňské produkce, takže celková suma

sjednaných hypoték vystoupala na nový květnový rekord - 16,5 miliardy korun.

Kromě rostoucích počtů a objemů sjednaných hypoték dochází v posledních měsících také k prudkému nárůstu průměrné výše hypotéky. Zatímco loni banky v průměru klientům půjčovaly 1,65 mil. Kč, letos již tento ukazatel vystoupal na 1,82 mil. korun. Nad hranici 1,8 milionu korun se banky dostaly teprve pořetí v historii. Předtím to bylo pouze v prosinci 2014 (1,8 mil. Kč) a prosinci 2007 (1,92 mil. Kč).

Stěžejní je nyní poptávka po novém bydlení a rekonstrukcích. Míra refinancování je v letošním roce výrazně nižší. Podle dat České národní banky podíl refinancovaných hypoték tvoří zhruba 23 % celkového objemu. "Z našich interních dat vyplývá, že v posledních měsících roste zájem o hypotéky na výstavbu a zároveň pozorujeme rostoucí frekvenci dotazů na možnosti rezervace úrokové sazby. Zvýšení úrokových sazeb bude ještě poptávku po úvěrech zvyšovat, klienti si uvědomují, že úrokové dno by mohli promeškat," říká k posledním trendům Libor

Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na úvěrové financování bydlení.

Na bydlení letos banky půjčí přes 200 miliard korun

V součtu od začátku roku suma sjednaných hypoték činí 70,9 miliardy korun, což je o 28 % více než za stejné období loňského roku. Kromě hypoték se daří růst i stavebním spořitelnám, které za uplynulých 5 měsíců sjednaly úvěry za dalších 17 miliard korun. Banky a stavební spořitelny do konce května tedy rozpůjčovaly na účely bydlení závratných 87,9 miliardy korun. V letních měsících očekáváme menší zpomalení meziročního růstu objemu sjednaných úvěrů, přesto v součtu za celý rok očekáváme, že banky rozpůjčují na hypotékách přes 170 miliard korun a spolu s úvěry ze stavebního spoření suma sjednaných úvěrů na bydlení překoná 200 miliard, takže banky budou letos atakovat zdánlivě nedosažitelný rekord z roku 2007. » Luboš Svachna

Asociace realitních kanceláří ČR
pořádá od **2. 9. do 18. 9. 2015 v Brně**
rekvalifikační 10-ti denní kurz

OBCHOD S NEMOVITOSTMI



Staňte se realitním makléřem.



Stávající makléři si zvýší svoji kvalifikaci.



Bližší informace, přihlášky:

Tel.: 272 76 29 53, 608 446 656

e-mail: kurzy@arkcr.cz



www.arkcr.cz



3D & VIDEO

Rádi byste se podívali na jiný způsob prezentace nemovitostí? Chcete si projít váš vysněný byt či dům pomocí virtuální prohlídky nebo dáváte přednost klasickému videu? Realitní portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** prezentují nemovitosti také v těchto nevšedních formátech. Prohlédněte si je ještě dnes.