



Ve kterých městech rostly ceny bytů nejvíce?

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



**ČERVENEC
2016**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 1,96%

85% LTV: ↘ 2,14%

100% LTV: ↘ 3,17%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,52 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -2,57%

Byty 2+1: 1,76%

Byty 3+1: 0,03%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Jaký využít odhad ceny nemovitosti při jejím prodeji?

Prodávající chce zpravidla za nabízenou nemovitost utržit nejvyšší možnou částku. Nadsazená kupní cena může však potencionální zájemce odradit. Stanovení adekvátní ceny vůči nabídce je důležité od první chvíle. Pokud se prodávající na realitním trhu příliš nevyzná, měl by o pomoc požádat odhadce.

Více čtěte na str. 6

■ Ceny bytů jsou na 7letých maximech

Růst cen bytů se v červnu na okamžik zastavil na hodnotě 2,15 milionu korun. V meziročním srovnání však ceny rostou o 9% a růstový trend bude podle našeho odhadu pokračovat i v následujících měsících. Dosažitelnost úvěrového financování je na nejlepších hodnotách v historii, což se promítá v rekordní poptávce po vlastním bydlení.

Více čtěte na str. 8

■ Zájem o brněnské byty roste i přes 11% zdražení

Za prvních šest měsíců letošního roku dokončili developeři rekordní prodeje 907 bytů v brněnských novostavbách. Je to téměř jako za celý rok 2015, kdy se v Brně dohromady prodalo 957 nových bytů. Ceny i nadále rostly, meziročně zde nové byty zdražily o 11%. Počet těch, které si mohou zákazníci koupit, opět klesl – aktuálně si mohou vybrat jen z 882 bytů. Volných nových bytů v Brně rychle ubývá.

Více čtěte na str. 9

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

Jednou z nejdůležitějších zpráv posledních dnů, je překročení hranice 20 mld. poskytnutých hypoték v jednom měsíci

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 dnů, je překročení hranice 20 mld. poskytnutých hypoték v jednom měsíci, což je dalším důkazem, že trhu s nemovitostmi se aktuálně velmi daří. Mnohé o tom vypovídá také pražský trh s novými byty. Novostaveb se v Praze za první čtvrtletí letošního roku prodalo téměř 2000. Uvidíme, jestli obchod s realitami nějak výrazně ovlivní plánované omezení 100 % hypoték, jež by mělo platit od podzimu. Pokud právě v těchto dnech



hledáte vysněnou nemovitost, tak doporučujeme článek věnovaný inspekci nemovitostí. Ochránit může nejen vaši investici. Výhodou může být také pro prodávající, kteří budou mít v ruce reálný stav jejich nemovitosti. Ať už bydlení hledáte či nikoliv, užijte si krásné léto! **» Lucie Mazáčová**

Zaregistrujte se ještě dnes a dostávejte náš měsíčník dřív než ostatní



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (Ekospol)

„Poptávku po novém bydlení udržují nahoře rekordně nízké úrokové sazby u hypoték a také očekávaný pozitivní vývoj celé ekonomiky.“

napsali o nás...

Ceny bytů v Praze rostou

MF DNES / 27. 6. 2016 (kráceno)
Ačkoliv mají lidé stále větší zájem o velké byty, ekonomicky nejvýhodnější zůstávají podle

Michala Picha ze serveru RealityČechy.cz byty v kategorii 1+KK. „Ceny bytů by ale měly v následujících letech stoupat,“ říká.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Ve kterých městech rostly ceny bytů nejvíce?

STRANA 6

Jaký využít odhad ceny nemovitosti při jejím prodeji?

STRANA 7

V Praze se prodalo ve druhém čtvrtletí téměř 2000 nových bytů

STRANA 8

Ceny bytů jsou na 7letých maximech. Dostupnost bydlení je však stále výrazně lepší než v roce 2009

STRANA 9

Zájem o brněnské byty roste i přes 11% zdražení, první pololetí atakovalo celkové prodeje roku 2015

STRANA 10

Podcenit zabezpečení bytu před dovolenou se nevyplácí, varuje Evžen Korec z Ekospolu

STRANA 11

Hypotéky lámou rekordy. Banky již nezlevňují

STRANA 11

Objemy hypoték stále rostou. Letošní rok má být rekordní



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.

Ve kterých městech rostly ceny bytů nejvíce?

O aktuálně silné poptávce po vlastním bydlení, bylo již napsáno mnoho. Stále se snižující sazby hypotečních úvěrů ve spojení s rostoucím optimismem a klesající nezaměstnaností, přivedli do realitních kanceláří tisíce kupujících. Ti nejčastěji investují do bytů. Jak se ovšem vyvíjely jejich ceny bytů jednotlivých kategorií? A jak to vypadal v krajích. Je Praha stále na první příčce, co se meziročních změn nemovitostí týče? Odpovědi nám pomohou zodpovědět data realitních portálů realityčechy.cz a realitmorava.cz, které se sběru dat českého realitního trhu věnují již od roku 2008.

Krátký pohled do historie

Aktuální realitní boom není v ničem ojedinělý. Termín „realitní vlna“ není u odborníků novým pojmem. Ceny nemovitostí většinou kulminují v horizontu 8 – 10 let. V České republice byly tyto vlny zpravidla součástí důležitých událostí. V letech 2002 – 2008 stál za růstem cen nemovitostí nejen vstup ČR do Evropské unie, ale také klesající sazby hypotečních úvěrů. První hypoteční úvěr byl realizován v České republice sice už v roce 1995, ale úrokové sazby se pohybovaly kolem 13 %. O 10 let později se ovšem sazby dostaly po 5 % a to motivovalo mnoho zájemců k pořízení vlastního bydlení. Nárůst cen nemovitostí se zastavil až s příchodem světové ekonomické recese v roce 2008. Pak začaly ceny nemovitostí klesat a to až do roku 2014, kdy jsme byli svědky opětovného zvýšení poptávky po vlastním bydlení a opětovného vzestupu cen. Zásadní zlom přišel v roce 2015, kdy bylo možné získat hypotéku pod 2 %. Nárůst poptávky byl po celý rok 2015 enormní a propasal se i do prvního pololetí roku 2016. V tomto roce ovšem nabral na síle ještě z jednoho významného důvodu, který opět souvisí s financováním. ČNB oznámila omezení poměru půjčených peněz versus hodnota nemovitosti (LTV) pod 85 %. De facto tak došlo ke zrušení 100 % hypoték. Obava, že na vysněnou nemovitost kupující po zavedení nových regulací nedosáhne, převážila misky jejich rozhodování na stranu okamžité reakce: „Rychle koupit, než bude regulace zavedena...“ Lze tedy očekávat, že v letních měsících letošního roku dojde k opětovnému přepsání mnoha historických tabulek, co se českého realitního trhu týče.

Jak moc zdražili nemovitosti za poslední dva roky?

O tom, co se na českém trhu s nemovitostmi děje, velmi dobře ukazují statistiky cen bytů. Jejich monitoring patří k nejčastějším měřítkům nejen analytických odborníků, ale také drobných investorů. Průměrný byt kategorie 1+1 se dal v lednu 2014 pořádit za 832

371 Kč. V červenci roku 2016 se stejná stejného bytu dostala na částku 893 760 Kč. U bytů 2+1 se průměrná cena zvýšila za stejné období z 1 170 370 Kč na 1 242 642 Kč. Největší nárůst, přesahující nadvýšení o více než 30 %, zaznamenaly byty 3+1. Jejich hodnota se za dva a půl roku zvýšila z 1 320 898 Kč v lednu 2014 na 1 726 719 Kč v červenci 2016. Jen za poslední rok se ceny bytů 3+1 zvýšily o 9,92 % a zařadily se tak na pomyslnou první příčku nejvíce zdražujících kategorií.

Ceny bytů 2+1 rostly ve všech krajích, až na jeden

Dlouhodobě nejprodávanější kategorií jsou byty 2+1 popřípadě 2+KK. Z dat portálů realityčechy.cz a realitmorava.cz je patrné, že se za poslední dva roky zvýšila jejich cena ve všech krajských městech až na jednu výjimku. Jediným krajským městem, ve kterém lze nyní pořádit byt 2+1 levněji než před dvěma lety je Ústí nad Labem. Cena bytů výše uvedené kategorie se za dva roky snížila o -7,93 %.

Kde ceny naopak rostly nejvíce?

Není to Praha, Brno ani Ostrava, ale Jihlava. Právě v tomto městě došlo k nejvyššímu růstu cen za posledních 24 měsíců. Byty 2+1 si v Jihlavě připsaly 43,6 %. Ve třech největších městech České republiky vzrostly za poslední dva roky ceny bytů kategorie 2+1 téměř shodně. Byty v Praze byly v červnu letošního roku dražší než před dvěma lety o 18,7 %. V Brně se průměrná cena bytu 2+1 zvýšila o 18,3 % a v Ostravě jsou nyní byty 2+1 dražší o 18,2 %. Z Moravských měst si nejlépe vedl Zlín, ve kterém se ceny za stejné období zvýšily o 22,5 %, naopak nejméně vzrostly ceny v Olomouci a to o 13,9 %. V Čechách byl druhý největší nárůst cen zaznamenán v Karlových Varech (37,5 %) a v Českých Budějovicích (35,4 %).

Stejně jako doposud i o dalším vývoji rozhodnou kupující a jejich ochota investovat do nemovitostí. Optimistický scénář otevírá cestu k dalšímu růstu cen bytů nemovitostí v České republice. Ovšem pouze za předpokladu stabilní ekonomické situace, chuti obyvatel zadlužovat se a nízkým úrokovým sazbám hypoték. Pesimisté naopak očekávají splasknutí realitní bubliny, tak jak jsme tomu byli svědky v roce 2008. Až čas nám ukáže, která z prognóz byla správná.

» Lucie Mazáčová

ČESKÁ REPUBLIKA	červen 2014 - červen 2016			
	1. 6. 2014	1. 6. 2016	rozdíl v Kč	rozdíl v %
Praha	3 303 428 Kč	3 922 057 Kč	618 629 Kč	18,7
Karlovy Vary	1 575 398 Kč	2 166 424 Kč	591 026 Kč	37,5
Ústí nad Labem	686 533 Kč	632 094 Kč	-54 439 Kč	-7,93
Liberec	1 257 607 Kč	1 267 282 Kč	9 675 Kč	0,77
Pardubice	1 467 960 Kč	1 796 257 Kč	328 297 Kč	22,4
Hradec Králové	1 895 131 Kč	1 948 248 Kč	53 117 Kč	2,8
Jihlava	1 070 146 Kč	1 536 368 Kč	466 222 Kč	43,6
České Budějovice	1 345 481 Kč	1 821 453 Kč	475 972 Kč	35,4
Plzeň	1 768 905 Kč	1 936 875 Kč	167 970 Kč	9,5
Olomouc	1 740 727 Kč	1 982 845 Kč	242 118 Kč	13,9
Ostrava	785 006 Kč	927 734 Kč	142 728 Kč	18,2
Zlín	1 400 090 Kč	1 714 486 Kč	314 396 Kč	22,5
Brno	2 326 722 Kč	2 753 594 Kč	426 872 Kč	18,3



Stejně jako doposud i o dalším vývoji rozhodnou kupující a jejich ochota investovat do nemovitostí. Optimistický scénář otevírá cestu k dalšímu růstu cen bytů a nemovitostí v České republice. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Jaký využít odhad ceny nemovitosti při jejím prodeji?

Prodávající chce zpravidla za nabízenou nemovitost utržit nejvyšší možnou částku. Nadsazená kupní cena může však potencionální zájemce odradit. Stanovení adekvátní ceny vůči nabídce je důležité od první chvíle. Pokud se prodávající na realitním trhu příliš nevyzná, měl by o pomoc požádat odhadce.

Návrh kupní ceny může majiteli přednést zkušený realitní makléř. Mnohdy má realitní kancelář i svého odhadce. Nejprve by si kupující měl uvědomit, jaký druh odhadu požaduje a posléze vybrat, kdo jej vypracuje. Základní dva druhy jsou tržní odhad a znalecký posudek. Liší se způsobem vypracování.

Znalecký posudek je vytvářen dle prováděcí vyhlášky zákona o oceňování. Mohou jej vydávat pouze osoby jmenované soudem či ministrem spravedlnosti. Při určování ceny musí soudní znalec postupovat podle ministerských tabulek a nemůže vzít v úvahu například aktuální atraktivitu polohy, ve které se nemovitost nachází. Vzhledem k nutné odbornosti znalce bývá také tento odhad finančně náročnější záležitostí. Nejčastěji je zpracováván kvůli výpočtu daně z nabytí nemovitých věcí.

Při samotném prodeji nemovitosti většinou nebývá tím rozhodujícím pro určení kupní ceny.

Tržní odhad se od znaleckého posudku může lišit. Pro tento druh odhadu neplatí tak přísná pravidla a promítne se do něj i nižší poptávka o nemovitosti v daném regionu, skládka v těsné blízkosti a další faktory. Odhadcem se může stát kdokoliv s koncesí od ministerstva průmyslu a obchodu. Tržní odhad se využívá i při úvěrovém řízení v bance, pro kterou je důležité, za jakou částku by byla schopna nemovitost prodat. Pokud je tržní odhad stanoven na nižší cenu, než za kolik prodávající nemovitost nabízí, může mít kupující problém s vyřízením 100% hypotéky. Není výjimkou, že tržní odhad banky je nižší, než cena stanovená jiným nezávislým odhadcem. Bohužel volnější podmínky při stanovení tržního odhadu způsobují, že různí odhadci dospějí k různým výsledkům.

Pro sestavení prvotní nabídky prodeje nemovitosti většinou postačí odhad makléře. Pokud dává prodávající přednost kvalifikovaným odhadcům, měl by se dotázat ve své realitní kanceláři, zda nabízí tuto službu, popřípadě ji vyhledat jinde. V případě prodeje svépomocí a bez předešlých zkušeností by mělo být zpracování znaleckého posudku nebo tržního odhadu jedním z prvních kroků.

» Lenka Doležalová



Znalecký posudek je vytvářen dle prováděcí vyhlášky zákona o oceňování. Mohou jej vydávat pouze osoby jmenované soudem či ministrem spravedlnosti. Foto redakce

V Praze se prodalo ve druhém čtvrtletí téměř 2000 nových bytů

DEVELOPMENT

Poptávka po novém bydlení v Praze je stále enormní, což dokazují statistiky prodaných bytů. Developeři v Praze během druhého čtvrtletí prodali rekordních 1998 nových bytů, což je nejvíce v devítileté historii monitorování pražského developerského trhu. V porovnání s prvním čtvrtletím jde o nárůst o 23,56 procenta, meziročně prodeje rostly o 17,53 procenta. Na neutuchající zájem klientů však developeři nestačí reagovat, počet dostupných bytů klesl na začátku prázdnin o další tisícovku.

Největší zájem měli kupující o byty 2+kk, které se na celkových prodejích podílely 39 procenty. Následovaly větší byty 3+kk (27 procent) a 1+kk (22

procent). Prodeje kopíruje i nabídka developerů, v jejichž cenících dostupných bytů dominují ty s dispozicemi 2+kk (33 procent). Takřka 31 procent dostupných bytů tvoří ty s dispozicemi 3+kk a nejmenších bytů 1+kk je v nabídkách 16 procent.

„Poptávku po novém bydlení udržují nahore rekordně nízké úrokové sazby u hypoték a také očekávaný pozitivní vývoj celé ekonomiky. Proti tomu však jde chaos panující kolem povolování nových staveb, kdy získat stavební povolení pro větší bytový projekt trvá pět až sedm let. Firmy proto nestíhají držet krok s klienty a jejich ceny se stále rychleji vyprazdňují. V konečném důsledku na to doplácí právě klienti, kteří za svůj byt budou muset zaplatit vyšší cenu. Navíc vybrat vhodný byt je den ode dne těžší,“ upozorňuje Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol a.s..

Dostupných bytů je nejméně za devět let

Tento trend jasně ukazují ceny developerů, které Ekospol už déle než 9 let sleduje. Zatímco

na konci loňského zří bylo v nabídkách developerů 6400 dostupných bytů v Praze, na konci letošního března si mohli zájemci o nové bydlení vybrat dokonce už jen z 5583 volných bytů. Aktuálně se počet volných dostupných bytů propadl až na 4616, což je nejméně za celou dobu monitoringu pražského developerského trhu. Od dubna do konce června developeři do nabídky nově zařadili celkem 1031 nových bytů, zatímco jich klienti koupili 1998.

„Zájemci o nové bydlení by nyní měli vybrat ještě pečlivěji než kdy jindy, protože se jim někteří nereseriozni developeři snaží prodávat i takové byty, které by byly ještě před rokem neprodeje. Nejčastějším nešvarem je přemrštěná cena neodpovídající kvalitám nabízeného bytu, velmi často maskovaná za reklamní slogan luxusní byt. Při pohledu do reklamních materiálů developerů by se mohlo zdát, že na trhu nejsou jiné než luxusní byty, opak je ale pravdou. Jen malá část bytů splňuje kritéria pro označení luxusní bydlení,“ varuje Korec.

» Lucie Mazáčová

INZERCE

10. výroční konference Hypotéka 2016



Jan Sadil
generální ředitel
Hypoteční banka



Jan Frait
ředitel samostatného
odboru finanční stability
Česká národní banka



Marek Ambrož
Head of Restructuring &
Workout Retail Department
Česká spořitelna



Libor Ostatek
ředitel
Golem Finance



Pavel Kysilka
zakladatel a předseda
správní rady
6DAcademy

20. říjen 2016, Praha

Vložte kód "RCHYP" do pole komentář pro uplatnění 10% slevy

TIPY

Kdy je dobré využít služby inspekce nemovitosti?

Před koupí bytu či domu si musí zájemce prověřit mnoho věcí a technický stav nemovitosti je jednou z nich. Spoléhat na první dojem z prohlídky se nemusí vyplatit. Kupující není vyškolen, aby odhalil všechny skryté vady, proto by měl zvážit, zda využít služeb inspektora nemovitosti.



Prověření nemovitosti inspektorem je žádoucí prakticky u každého realitního obchodu. Pro kupujícího znamená výrazné snížení rizik při koupi. Skryté vady se mohou objevit na starším bytě či domě, ale také u novostaveb. Někdy samotný majitel o závadách neví, a proto není vhodné spoléhat jen na dobrý dojem z prvního jednání. Často může jít o vady spojené s úniky tepla, špatnou statikou budovy, škodlivé látky a další, které nekvalifikovaný člověk nemá moc šanci odhalit.

Těto služby nejčastěji využívá vážný zájemce o nemovitost. Proškolený inspektor vydá po prohlídce zprávu, která obsahuje zjištěné vady, jejich rozsah i odhad ceny jejich odstranění. Součástí bývá také odhad kupní ceny nemovitosti, což kupujícího také zajímá. Avšak pro prodávajícího je tento dokument také velmi cenný. Chrání ho od možných reklamací ze strany kupujícího, které se mohou stát později velkou nepříjemností. Není tedy výjimkou, že o inspekci nemovitosti žádá sám majitel. Protokol o prověření nemovitosti si nechává zpracovat například developer při převzetí nových bytů či domů od stavební firmy.

Zprostředkování i inspekce nemovitosti může být také jednou ze služeb realitní kanceláře. Proto by se na tuto možnost prověření vytipovaného bytu či domu měl kupující zajímat u svého makléře. Důležitost inspekce nemovitosti si realitní makléři uvědomují, proto ji svému klientovi většinou rádi doporučí. » Lenka Doležalová

Ceny bytů jsou na 7letých maximech. Dostupnost bydlení je však stále výrazně lepší než v roce 2009



Průměrná nabídková cena bytů v červnu stagnovala, jak vyplývá z dat realitního portálu RealityČechy.cz. Foto redakce

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Růst cen bytů se v červnu na okamžik zastavil na hodnotě 2,15 milionu korun. V meziročním srovnání však ceny rostou o 9 % a růstový trend bude podle našeho odhadu pokračovat i v následujících měsících. Dosažitelnost úvěrového financování je na nejlepších hodnotách v historii, což se promítá v rekordní poptávce po vlastním bydlení.

Průměrná nabídková cena bytů v červnu stagnovala, jak vyplývá z dat realitního portálu RealityČechy.cz. Zatímco loni touto dobou se byty v průměru prodávaly za 1,97 milionu korun, letos nabídková cena bytů díky enormní poptávce a zároveň tenčící se nabídce vzrostla na 2,15 milionu korun. V meziročním srovnání ceny bytů tak rostou o 9 procent. Letošní březen byl prvním měsícem, kdy se ceny přehouply nad dosavadní 7letá maxima dosažená v pokrízovém roce 2009. Od té doby se ceny drží nad touto úrovní, pozvolna rostou a stejný trend očekáváme i v následujících měsících.

Index návratnosti bydlení

Navzdory rekordně vysokým cenám bytů je dosažitelnost vlastního bydlení letos mnohem lepší než před sedmi lety. Tehdy na pořízení bytu o průměrné ceně 2,12 milionu korun musely české domácnosti vynaložit více než 6násobek svých čistých ročních příjmů.

Nyní, díky navýšení příjmů českých domácností, je to zhruba jen 5,5násobek. Vývoj ukazatele indexu návratnosti bydlení, s jehož pomocí tento poměr dlouhodobě monitorujeme, ilustruje následující graf.

Regionálně index návratnosti bydlení na většině území kopíruje vývoj cen nemovitostí. Největší nárůst indexu evidujeme v Libereckém kraji, kde se ceny dlouhou dobu držely dole, i když ostatní regiony vykazovaly zřetelné cenové oživení. Na jaře zde došlo k obrátu a průměrná nabídková cena bytů zde vystoupala z 1,2 na hladinu okolo 1,3 milionu korun, což se obrátem promítlo také v indexu návratnosti bydlení.

Index dostupnosti bydlení

Ještě markantnější změnu v porovnání s rokem 2009 vykazuje index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje, jak velký díl čistého příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na splátku hypotečního úvěru. Při prakticky stejných cenách lidí v roce 2009 vynaložili na splátku hypotéky více než polovinu svého ročního příjmu. Letos, kdy mzdy rostou a hypotéky jsou rekordně levné, míra zatížení rozpočtu českých domácností hypoteční splátkou dosahuje necelých 34 %.

„V krátkodobém výhledu bude dostupnost bydlení velmi dobrá, v dlouhodobém výhledu pak bude docházet k postupnému zhoršování. Jednak porostou ceny nemovitostí a v příštích letech je reálný růst úrokových sazeb“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření. » Luboš Svčina

Zájem o brněnské byty roste i přes 11% zdražení, první pololetí atakovalo celkové prodeje roku 2015

REGIONY

Za prvních šest měsíců letošního roku dokončili developéři rekordní prodeje 907 bytů v brněnských novostavbách. Je to téměř jako za celý rok 2015, kdy se v Brně dohromady prodalo 957 nových bytů. Ceny i nadále rostly, meziročně zde nové byty zdražily o 11 %. Počet těch, které si mohou zákazníci koupit, opět klesl – aktuálně si mohou vybírat jen z 882 bytů. Volných nových bytů v Brně rychle ubývá, bleskově z trhu mizí nejžádanější 2+kk a počet nově vydaných stavebních povolení dál klesá. Data vyplývají z pravidelné analýzy společnosti Trikaya.

O brovský nárůst prodejů podpořily zejména hromadné podpisy kupních smluv u některých větších projektů bytových domů. Dlouhodobé rezervace jsou typický problém, který částečně zkresluje údaje o prodeji novostaveb. Klienti u některých developerů podepisují pouze rezervační smlouvy a pak se desítky až stovky bytů prodají najednou, protože klienti jsou již dlouhou dobu předjednaní. Takových bytů bylo v uplynulém čtvrtletí rekordní množství, celkem 242. Jedná se zejména o byty ve velkých bytových komplexech v městské části Brno Bystrc. Celkem se tak za první půlrok letošního roku prodaly byty za 2,9 miliardy korun, tedy stejně jako za celý loňský rok.

Skutečný versus papírový nárůst prodejů

Pokud započítáme všechny dokončené prodeje v prvním pololetí, je meziroční nárůst prodaných bytů v brněnských novostavbách 67 %. I bez těchto dlouhodobých rezervací ale oproti loňsku narostly prodeje o více než 22 %. „To jsou na Brno velmi slušná čísla, která ukazují, jak je na realitním trhu živo

a jak brovský zájem mají lidé o nové bydlení v Brně,“ říká ředitel Trikaya Alexej Veselý.

Ceny bytů šly nahoru

Zatímco v loňském roce zaplatili kupující za byt v průměru 2,83 milionu Kč, letos museli do kapsy sáhnout o něco hlouběji. Konkrétně o 11 %. Průměrná cena, za kterou lidé v prvních šesti měsících tohoto roku pořizovali nové byty v Brně, se vyšplhala na 3,15 milionu Kč. Za každý čtvrtletní metr nového bytu zájemci zaplatili v průměru 51 tisíc korun, loni to bylo přitom jen 48 tisíc korun.

„Už několik měsíců je zřejmé, že ceny porostou. Velký zájem o nové byty způsobený poklesem cen hypotečních úvěrů vytvořil přetlak poptávky nad nabídkou. Ceny pak výrazně ovlivňují stále složitější procesy přípravy staveb a zejména komplikace spojené s brněnským územním plánováním,“ vysvětluje ředitel společnosti Trikaya Alexej Veselý. „Je také zřejmé, že řada lidí si kupuje díky rekordně nízkým úrokům menší byty jako finanční investici, aniž by je potřebovali sami k bydlení.“

Prodané byty v prvním pololetí roku 2016

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH
1+kk	1 850 000 Kč	36,0 m ²	51 500 Kč
2+kk	2 730 000 Kč	54,0 m ²	50 600 Kč
3+kk	3 850 000 Kč	76,0 m ²	50 500 Kč
4+kk a více	6 100 000 Kč	109,8 m ²	55 500 Kč

Nejlevnější a nejžádanější jsou byty v Bystrci

Lokalita patří mezi nejdůležitější aspekty, podle kterých si klienti nemovitosti vybírají. Investiční zájemci často vyhledávají byty v blízkosti univerzit, velkých kancelářských komplexů nebo výzkumných center. Zájemci, kteří kupují byt na bydlení, pak volí lokality podle zvyku a osobních preferencí, například s ohledem na bydlení v přírodě či blízkost pracovní

ště. Nejvíce bytů se prodalo v městské části Bystrc, následovaly městské části Brno-střed, Královo Pole a Slatina. Bystrc nabízela v uplynulých měsících kupujícím také nejnižší ceny. Jako jediná lokalita nabízí byty s průměrnou cenou pod 45 tisíc korun za metr čtvereční. Mezi dražší lokality s průměrnou cenou kolem 60 tisíc korun za metr čtvereční se řadí Ždánov střed města. O něco dostupnější je pak nedaleké Královo Pole – tady zájemci za metr bydlení v průměru utratili 55 tisíc korun.

Bytů je rekordně málo, 2+kk skoro mizí z trhu

Na začátku letošního roku bylo v nabídce brněnských developerů 1 160 neprodaných bytů. Nyní mohou zájemci vybírat z velmi omezené nabídky 882 dostupných bytů. Z nich jsou navíc tři stovky bytů již zarezervovány. Nejvíce se nyní staví v městské části Královo Pole, která nabízí přes 250 bytů. „Bohužel nic nenavědčuje tomu, že by se situace mohla v nejbližší době zlepšit. Podle statistického úřadu bylo v Brně za první čtvrtletí letošního roku vydáno pouze 13 stavebních povolení na bytové domy. V okrese Brno-venkov to bylo více než desetkrát více. Lidé se z Brna stěhují pryč a město situaci bohužel nijak neřeší,“ dodává Alexej Veselý.

U volných brněnských bytů se navíc mění nejčastěji nabízená dispozice. Zatímco ještě na začátku letošního roku tvořily téměř polovinu nabídky dvoupokojové byty, dnes jich je k dispozici skoro o dvě stovky méně. Přitom se stále jedná o nejprodávanější dispozici. Stavitelé ale reagují na zájem investorů o jednopokojové byty, které jsou oproti větším bytům ekonomicky výnosnější, a těchto bytů je nyní v nabídce nejvíce. Garsoniéry představují třetínu všech nabízených bytů. Dvoupokojové byty představují 28% podíl nabídky, třípokojové pak 23% podíl. „Úrokové sazby se drží na historickém dně a není proto divu, že objem sjednaných hypoték za letošní rok překonává hodnoty za posledních více než deset let. Investice do nemovitostí jsou dostupné i lidem s menším kapitálem, trh na to reaguje a v následujících měsících lze očekávat pokračující trend zvýšeného zájmu o menší byty,“ komentuje situaci Alexej Veselý. » Luboš Svčina



Dlouhodobé rezervace jsou typický problém, který částečně zkresluje údaje o prodeji novostaveb. Foto redakce

FINANCOVÁNÍ

Objem hypoték v květnu překonal 20 miliard. Jaký bude vývoj sazeb v dalším období?

Co bankám jindy trvalo i celé čtvrtletí, letos zvládly za 1 měsíc. V květnu objem sjednaných hypoték překonal dlouho odolávající 20miliardovou hranici. Příčiny růstu objemu sjednaných hypoték vidíme jednak v rostoucí průměrné výši hypoték, což souvisí s růstem cen nemovitostí a velice dobrou dostupností hypoték s vysokým LTV.

Na tuto oblast však zaměřila pozornost ČNB a doporučila bankám snížit maximální hranici LTV na 95 a v dubnu příštího roku na 90 % hodnoty nemovitosti a souběžně zavést na hypotéky s vysokým LTV kvóty, což se nejspíše projeví výhledově v objemech sjednáváných hypoték. Zpočátku pozitivně díky předzásobením a po zavedení pravidel očekáváme spíše pokles průměrné půjčené částky. Dostupnost hypotečního financování je nyní na vrcholu a tomu odpovídá také ukazatel průměrné výše hypotéky, který v uplynulém měsíci dosáhl 1,911 mld. Kč. Průměrná úroková sazba v květnu sjednaných hypoték klesla o 5 setin procentního bodu na 1,94 %.

Očekávaný vývoj úrokových sazeb

Nabídkové sazby v červnu zatím spíše stagnují. Částečné změny v sazebníku avizovala pouze Raiffeisenbank, Oberbank a Expobank. V součtu za celý měsíc očekáváme pouze mírný pokles indexů s nižším LTV. U 100% hypoték i v důsledku opatření ČNB očekáváme v tomto i následujícím měsíci zdražení. Z dlouhodobého pohledu je pro vývoj úrokových sazeb hypoték důležitý pohyb cen na mezibankovním trhu. Zde sazby v posledních dnech výrazně klesají, což však zatím považujeme spíše za výkyvy související více s politikou (britské referendum) a krátkodobými vlivy než změnou v ekonomických trendech. V letních měsících se přikláníme spíše ke scénáři stagnujících hypotečních sazeb. » *Luboš Svačina*

Podcenit zabezpečení bytu před dovolenou se nevyplácí, varuje Evžen Korec z Ekospolu

Letní měsíce jsou časem dovolených a příjemných chvil odpočinku strávených u moře či na chalupě. Znamenají ale také zně pro zloděje, pro něž vyprázdněné byty představují příslušnou příležitost. Policisté každoročně varují, že v červenci a srpnu vyjíždějí k vloupačkám častěji, než v jiných měsících, zabezpečení bytu před odjezdem na dovolenou proto rozhodně není zbytečným plýtváním energií a penězi.

V první řadě by opuštěný byt neměl vyvolávat dojem, že je prázdný, radí na svých stránkách policie. Nenechávejte proto zatažené závěsy či žaluzie. Máte-li k tomu technické možnosti, zajistěte, aby se v určitém čase rozsvěcela světla nebo zapínala televize. Poproste někoho, například souseda, kterému důvěřujete, aby vám v době nepřítomnosti vybíral poštu – přetékající schránka je totiž pro zloděje jasným signálem, že při svých rejdech nebudou vyrušeni. Tento člověk by vám také mohl být občas zkontrolovat. Neméně důležité je ale samotné zabezpečení bytu. Samozřejmostí by měly být kvalitní dveře s bezpečnostním zámekem, vložkou a štítem. Dobře zabezpečena by měla být i okna či všechny další stavební otvory, jimiž by se případný zloděj do bytu mohl dostat.

Jak vyplývá ze zkušeností developerů, pro zájemce o nové bydlení je bezpečnost prioritou. „Lidé se stále častěji zajímají o zabezpečení bytu proti zlodějům, poptávají proto odolné bezpečnostní dveře. Ekospol u všech bytů standardně nabízí bezpečnostní dveře třetí třídy, které jsou odolné proti nejznámějším metodám násilného vniknutí,“ radí Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

Není podle něj výjimkou, že klienti do bezpečnosti investují něco navíc. „Stále častěji se setkáváme s tím, že si za vyšší bezpečnostní třídu dveří připlatí i klienti kupující standardní byt. Bezpečnost a soukromí je pro ně velmi důležité, a proto neváhají za jeho ochranu dát peníze navíc,“ doplňuje Korec.

Policisté ale připomínají, že bezpečnost domova nezačíná u vstupních dveří do bytu. Dobře zajištěné musí být i vchodové dveře do domu, společné prostory i prostranství kolem budovy by měly být dobře osvětlené. Nejlepší pojistkou před zloději ale často bývá všímavý soused. » *Lucie Mazáčová*



HYPOTÉKY



Hypotéky lámou rekordy. Banky již nezlevňují

Úrokové sazby hypoték stagnují. Oproti předchozímu měsíci průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů klesla jen o setinu procenta na 1,96 %. Díky rekordnímu zájmu o hypotéky zmizela motivace bank s cenami hýbat.

Banky zaznamenaly v květnu rekordní výsledek. Celkový objem sjednaných hypoték překonal 20 miliard korun. Některé banky již nyní jedou na hranici procesních kapacit, takže motivace pro jakékoliv snižování sazeb a stimulaci další poptávky prostřednictvím cenových zvýhodnění se vytratila. Během června snížila sazby pouze Raiffeisenbank a Oberbank. Naopak k růstu sazeb došlo v Expobank.

Titulní index Gofi 70, který měří průměrnou nabídkovou sazbu hypoték do 70 % LTV a zohledňuje ceny všech bank na trhu, v červnu dosáhl hodnoty 1,96 %. Oproti předchozímu měsíci průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů klesla o pouhou 1 setinu procentního bodu. Oproti loňsku jsou nyní 70% hypotéky úrokově levnější o 21 setin procentního bodu.

Indexy Gofi v měsíčním předstihu indikují vývoj Fincentrum Hypoindexu, který měří průměrnou úrokovou sazbu skutečně sjednaných hypoték. Hodnota tohoto ukazatele v květnu klesla na 1,89 % a červnové výsledky budou známy až 20. července. Na základě aktuálního vývoje Gofi indexů očekáváme v červnu spíše stagnaci indexu, ale pokles sazeb by ještě nemusel být u konce.

Proč? Primárně je to cenový pokles úrokových sazeb na mezibankovním trhu, který otevřel bankám prostor pohnout s cenami hypoték opět směrem dolů. Z našeho pohledu největší potenciál pro snížení sazeb vznikl u hypotečních úvěrů s fixací na 7 a více let. Ceny 7 a 10letého úrokového swapu, které nám slouží jako indikátor toho, za kolik si mohou banky půjčit na další úvěrové aktivity, před pár dny klesly na nová historická minima a dál padají, jak ilustruje následující graf. U dalších kratších variant úrokových swapů (3 a 5 let) vidíme rovněž klesající trend, ale od rekordních minim je stále ještě dělí zhruba 1/10 procentního bodu.

Objemy hypoték stále rostou. Letošní rok má být rekordní

Stavební spořitelny v květnu poskytly úvěry za 3,83 miliard Kč. Největší část si opět připsala Českomoravská stavební spořitelna – 1,4 mld. Kč, což představuje 35 % celkového objemu sjednaných úvěrů. Pozici skokana roku opět obhájí Modrá pyramida s produkcí těsně pod jednou miliardou (0,92 mld. Kč) a 24procentním tržním podílem. Za Modrou pyramidou následuje Buřinka a Raiffeisen stavební spořitelna téměř se shodnou produkcí 0,672 mld. Kč resp. 0,667 mld. Kč). Výrazný meziroční nárůst zaznamenala Wuestenrot stavební spořitelna s 0,224 mld. Kč.

Produkce stavebních spořitelen v meziročním srovnání mírně klesla. Ve výsledcích se však podle našeho názoru stále ještě promítá výpadek produkce ČMSS související s přechodem na nový IT systém. Obecně se stavební spořitelny rovněž vezou na vině silné poptávky po úvěrech na bydlení.

Léto u hypoték s otazníkem

Příčiny růstu objemu sjednaných hypoték vidíme jednak v rostoucí průměrné výši hypoték, což souvisí s růstem cen nemovitostí a velice dobrou dostupností

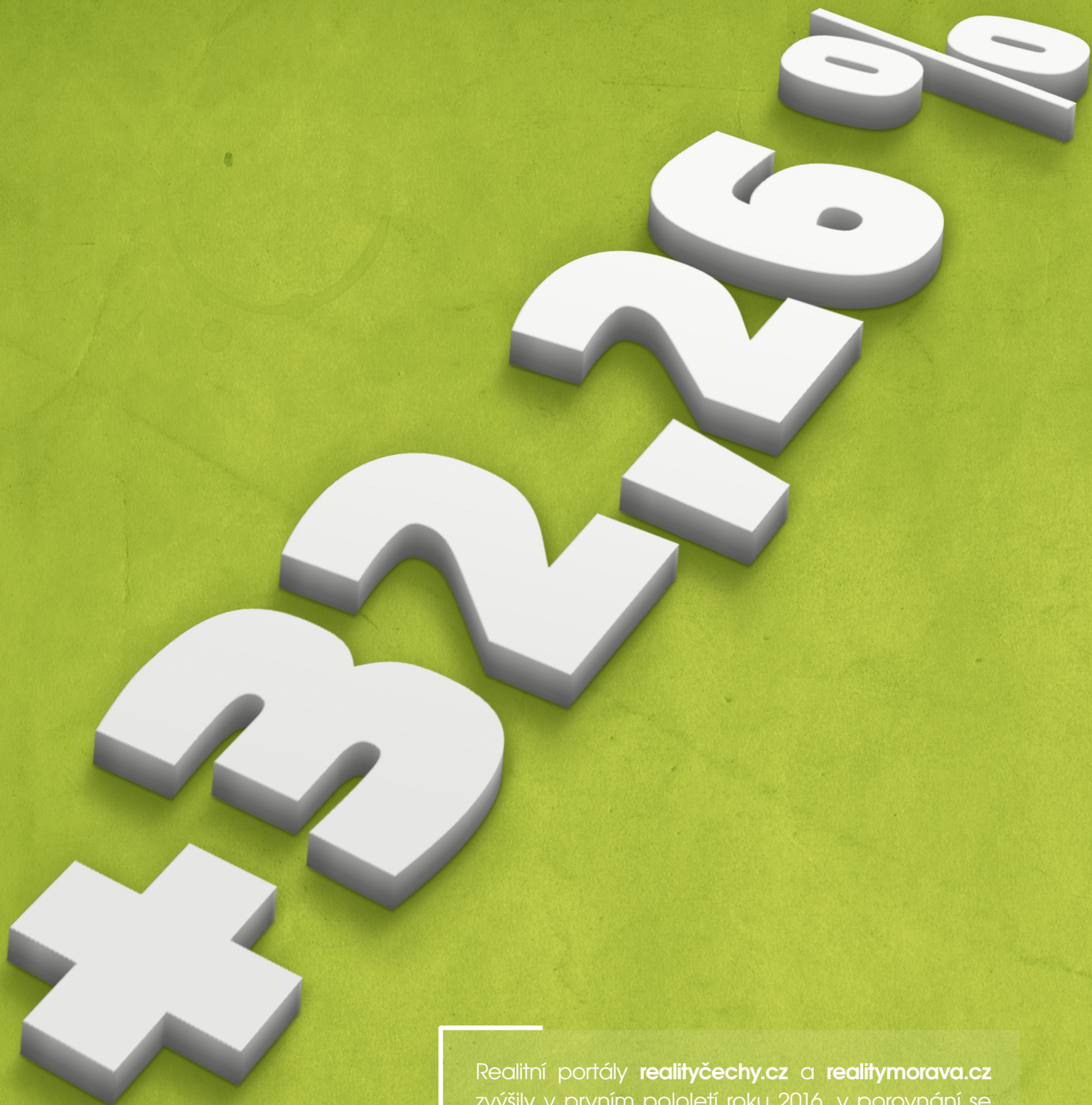


Banky zaznamenaly v květnu rekordní výsledek sjednaných hypoték. Díky tomuto zájmu zmizela motivace s cenami hýbat. Foto redakce

hypoték s vysokým LTV. Na tuto oblast se proto také zaměřila ČNB a doporučila bankám snížit maximální hranici LTV na 95 a v dubnu příštího roku na 90 % hodnoty nemovitosti a zavádět kvóty na hypotéky s vysokým LTV, což se výhledově v objemech sjednáváných hypoték nejspíše také projeví. Nejprve pozitivně díky předzásobením a po zavedení pravidel očekáváme spíše pokles průměrné půjčené částky.

„Dostupnost hypotečního financování je nyní na vrcholu, s podzimem však očekáváme postupné zpřísňování a zpomalení úvěrového boomu. Otázkou je, jak využijí banky letní měsíce, už nyní jedou na hranici svých kapacit. Na jednu stranu poptávka v období letních dovolených zvolní, na druhou stranu jsme před podzimními regulačními opatřeními a banky mohou léto plně využít k maximalizaci poskytnutých objemů,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

„Ať tak nebo tak, letošní rok bude podle dosavadních čísel opět rekordní a suma sjednaných úvěrů na bydlení překoná loňských 245 mld. Kč,“ dodává Libor Ostatek. » *Luboš Svačina*



Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** zvýšily v prvním pololetí roku 2016, v porovnání se stejným obdobím předchozího roku, svou návštěvnost o 32,26 % a překonaly tak jeden ze svých dalších cílů. Počet zobrazených stránek meziročně vzrostl o 51,78 %. Současně bylo dosaženo nejvyšší denní, týdenní i měsíční návštěvnosti od začátku měření v 2006. *Zdroj: Google Analytics*