



**Překonají již letos
ceny bytů hodnoty
z předkrizového období?**

více na straně 4-5

Rychlý přehled



ČERVENEC 2017

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,11 %

80% LTV: ↘ 2,04 %

90% LTV: ↗ 3,07 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,39 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 1,09 %

Byty 2+1: -0,50 %

Byty 3+1: 2,89 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Dvoupokojové byty zdražily za rok téměř o třetinu

Trendy na realitním trhu lze nejlépe pozorovat v segmentu bytů. Byty jsou totiž nejcitlivější na vývoj aktuální poptávky. Rodinné domy i pozemky svoji hodnotu získávají nebo ztrácejí jen velmi pozvolna. Byty si naopak dokáží připsat i několik procent během jediného měsíce. Jak moc se jejich ceny změnilly za poslední rok a co způsobilo tak výrazné zdražení?

Více čtěte na str. 6

■ Kupujete byt? Chtějte vědět, kdo se stará o společné prostory

Vlastnit nemovitost neznamená jen bydlet, ale v případě bytů také věnovat se úklidu společných prostor a provozu celé nemovitosti. O společné prostory podle typu vlastnictví nemovitosti pečuje bytové družstvo, společenství vlastníků, soukromý majitel nebo právnická osoba.

Více čtěte na str. 9

■ Najít rodinný dům v okolí Brna je velmi obtížné

Za hranicemi Brna je o bydlení velký zájem hned z několika důvodů. Lidé zde nacházejí potřebný klid, a zároveň je to blízko ke všem nutným službám – jsou tu obchody, školky, základní i střední školy, lékaři. Do centra Brna se přitom dostanete do několika minut. V regionu je čisté prostředí, mnoho hřišť a parků, možnosti pro venkovní aktivity. Více čtěte na str. 10

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

- Porovnání 14 bank a 4 stavebních spořitelén.
- Doporučení 3 nejvhodnějších řešení.
- Zpracování podkladů ke schválení úvěru.
- Asistence po celou dobu splácení. **Vše bezplatně**



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Přejeme všem krásné a slunné léto

Vážení čtenáři, léto je v plném proudu a mou milou povinností je poodhalit vám obsah červencového vydání našeho magazínu. Velmi diskutovanou oblastí realitního trhu je vývoj cen nemovitostí. V hlavním článku se tedy budete moci dočíst, zdali se již letos dostanou ceny bytů nad úroveň předkrizového období. Velká poptávka po bydlení se projevuje také u bank poskytující úvěry na bydlení. O tom, zdali překonají objemy hypotečních úvěrů loňský rekordní rok, se dočtete v naší ekonomické sekci. Díky velké poptávce našich čtenářů po článcích z jednotlivých míst České republiky se tentokrát zaměříme na tři moravské oblasti, Ostravsko, Zlínsko a Slovácko. Stejně jako v minulých vydáních i tentokrát jsme



nezapomněli na legislativní novinky a pár rad, jak postupovat při koupi nemovitosti. Ať už nás čtete doma, v kanceláři, na chatě či u moře, všem přejeme krásné a slunné léto. » Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

František Zapletal (Gaia)

„Není přece normální, že cena m² nejlevnější plovoucí podlahy je 200 Kč/m² a cena m² orné půdy je na průměrných 25 Kč/m². Neztrácí hodnotu, pomíneme-li úbytek ornice.“

napsali o nás...

Jak velkou část příjmů dávají Češi na splátku hypotéky?

HYPOINDEX / 13. 6. 2017 (kráceno)
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 RealityCechy.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?



z obsahu

STRANA 4 - 5

Překonají již letos ceny bytů hodnoty z předkrizového období?

STRANA 6

Dvoupokojové byty zdražily za rok téměř o třetinu. Budou ceny růst i nadále?

STRANA 7

Ceny nových bytů v Praze stále rostou, za čtvrt roku zdražily o čtvrt milionu

STRANA 9

Kupujete byt? Chtějte vědět, kdo a jak se stará o společné prostory

STRANA 10

Najít rodinný dům v okolí Brna je velmi obtížné

STRANA 11

Emoce při prodeji mohou zkazit nejen cenu

STRANA 12

Nežádanější lokalitou na Ostravsku je Poruba

STRANA 14

Hypotéky dál přepisují rekordy. Zprísněné regulaci navzdory



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.

Překonají již letos ceny bytů hodnoty z předkrizového období?

Trh s nemovitostmi je čím dál rychlejší. Ještě před třemi lety obchod s nemovitostmi stagnoval. To, co ovšem způsobily padající sazby hypotečních úvěrů a pozitivní nálada ve společnosti v období od roku 2014 do současnosti, lze přirovnat možná jen k situaci, kdy jsme vstupovali do Evropské unie. I v tuto dobu totiž poptávka po vlastním bydlení výrazně sílila. Jenže, tempo nebylo ani zdaleka taky rychlé. Jsou za tím pouze úrokové sazby? Mohou ceny nemovitostí růst do nekonečna?

Historie nám již mnohé poodhalila a dokázala odpovědět i kdekjakou otázku ze současnosti. Na chvíli se tedy vrátíme do roku 2008 a podíváme se, jak tehdy vypadal trh s byty. Právě byty totiž velmi citlivě reagují na poptávku po vlastním bydlení. Podíváme-li se na data portálu realityčechy.cz a realitmorava.cz, které vývoj cen nemovitostí monitorují již desátým rokem, tak zjistíme, že nejvyšší ceny bytů zatím zaznamenány v září 2008. V České republice se průměrný malý byt kategorie 1+1, popřípadě 1+KK, v září 2008 nabízel za 1 253 507 Kč. Střední byty 2+1 a 2+KK bylo možné najít v nabídkách realitních kanceláří za průměrnou cenu 1 714 553 Kč a velké byty 3+1 a 3+KK překračovaly hranici dvou milionů (2 121 617 Kč). Bereme samozřejmě v úvahu průměr za celou Českou republiku. V jednotlivých lokalitách se ceny výrazně lišily. Vysoko nad průměrem byla města Praha, Brno, Olomouc, ale také např. Hradec Králové a Plzeň. Naopak pod průměrnými cenami bylo možné zakoupit byty např. v Ústí nad Labem, Chomutově, Jeseníku, Havířově či Karviné.

Od září 2008 ovšem začal postupný pokles cen nemovitostí. Nejvýraznější byla situace v Praze, kde developři soupeřili téměř o každého kupujícího. Běžně byly k vidění billboardy se slevami, kuchyňskými linkami či novými automobily v ceně nových bytů. Banky omezili financování bydlení, firmy začaly propouštět a mnoho lidí mělo obavu, co se s ekonomikou bude dít v dalších letech. Ve stejné době se začalo objevovat v realitních kancelářích také velké množství rekreačních objektů a to i přesto, že jsme národem chatařů a chalupářů. Najednou, jakoby mnozí o tento typ nemovitostí přestali mít zájem. Pro mnohé se staly právě chaty či chalupy luxusem, který už si nemohli dovolit. Do nabídek realitních kanceláří se také dostaly nemovitosti překupníků, kteří se báli, že na své investici během dalších měsíců výrazně ztratí. Sečteno podtrženo, v letech 2009 – 2014 docházelo k postupnému poklesu cen nemovitostí napříč jednotlivými kategoriemi. Jedinou výjimkou byly stavební pozemky na pěkných místech. Růst cen se sice zpomalil, ale k poklesu nedošlo. Od roku 2014 ovšem dostal český realitní trh pomyslnou dopingovou injekci od bank, které postupně začaly snižovat úrokové sazby úvěrů na bydlení.

A jak vypadá situace nyní?

Průměrná cena malého bytu (1+1, 1+KK) se dostala v červenci 2017 na hodnotu 1 134 208 Kč. Je tedy ještě 9,52 % pod cenou ze září 2008. Rozdíl cen mezi oběma daty se ovšem každým měsícem snižuje (v dubnu 2017 činil rozdíl -13,4 %) a je tedy možné, že v druhé polovině letošního roku dojde k dorovnání ceny s obdobím před devíti lety. Střední byty (2+1 a 2+KK) v červenci letošního roku vystoupaly na 1 564 402 Kč a jsou tak 8,76 % pod hodnotou roku 2008. Nejmenší rozdíl za posledních devět let je u velkých bytů (3+1 a 3+KK). Rozdíl mezi obdobím září 2008 a červencem 2017 aktuálně činí -4,65 %. Byt této kategorie se nyní nabízí za 2 022 932 Kč. Právě velké byty trpěly v období recese nejvíce. Nyní jde naopak o kategorii, kterou volí čím dál více zájemců o vlastní bydlení. Stále nízké úrokové sazby úvěrů na bydlení motivují mnoho zájemců k tomu, aby si raději vzali vyšší hypotéku, popřípadě na více let, a měli již zajištěno bydlení na mnoho desítek let dopředu. Malé byty jsou sice dostupnější, ale vhodné jsou zejména pro bezdětné páry popřípadě rodiny s jedním dítětem. Ti, kteří plánují více než jedno dítě, velmi často volí raději byty větších výměr.

O tom, jestli se již letos dostanou ceny bytů nad předkrizové ceny, opět rozhodnou kupující svojí ochotou akceptovat současné ceny. Pokud bude poptávka po bydlení i nadále růst, je pravděpodobné, že se můžeme již letos na ceny z roku 2008 dostat. Naopak, sníží-li poptávku a přibrzdí-li růst cen, by mohla plánovaná opatření České národní banky, které se obává přehřátí realitního trhu.

» Lucie Mazáčová

téma
měsíce



Malé byty jsou dostupnější, ale vhodné jsou zejména pro bezdětné páry popřípadě rodiny s jedním dítětem. Foto redakce

Dvoupokojové byty zdražily za rok téměř o třetinu. Budou ceny růst i nadále?

Trendy na realitním trhu lze nejlépe pozorovat v segmentu bytů. Byty jsou totiž nejcitlivější na vývoj aktuální poptávky. Rodinné domy i pozemky svoji hodnotu získávají nebo ztrácejí jen velmi pozvolna. Byty si naopak dokážou připisat i několik procent během jediného měsíce. Jak moc se jejich ceny změnila za poslední rok a co způsobilo tak výrazné zdražení?

CENY BYTŮ

Podíváme-li se na celou Českou republiku, tak z dat realitních portálů realityčechy.cz a realitny-morava.cz zjistíme, že se průměrný dvoupokojový byt na začátku června roku 2016 nabízel za 1 221 098 Kč. Pouhých dvanáct měsíců stačilo na to, aby se cena zvýšila na 1 572 193 Kč. Jedná se o největší zvýšení ceny, ze všech sledovaných kategorií. Jednopokojové byty za rok zdražily o 22,3 %, třípokojové byty jsou nyní dražší než před rokem o 14,2 %. Dvoupokojové byty tak s meziróčním růstem cen o 28,8 % překonali odhady většiny odborníků. Pokud se podíváme na vývoj cen bytů v delší časové ose, tak zjistíme, že v období let 2015 – 2016 nebylo zdražení tak výrazné. V červnu 2015 se průměrný dvoupokojový byt nabízel za 1 184 644 Kč. Rozdíl mezi lety 2015 – 2016 tedy činil 3,08 %. V této chvíli se ještě dalo hovořit o standardním růstu cen.

Proč se cena za poslední rok zvýšila tak výrazně?

Odpovědí na rapidní zvýšení cen dvoupokojových bytů je hned několik. Asi nejdůležitějším faktorem bylo zvyšování cen a strach z dalšího zdražování, stejně jako avizování růstu úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Foto redakce

Asi nejdůležitějším faktorem bylo zvyšování cen a strach z dalšího zdražování, stejně jako avizování růstu úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru byla v červnu 2016, dle dat Hypoindexu, na hodnotě 1,89 %. Nyní jsme již nad 2 % a očekává se další růst. Ještě více, než růst úrokových sazeb, se do trhu nemovitostí propaly návrhy České národní banky (ČNB) na snížení dostupnosti bydlení. Ukončení 100% hypoték a snížení maximální výše půjčené částky k hodnotě nemovitosti (LTV) na 90 % znamenalo, že do realitních kanceláří přišlo mnohem více kupujících než kdykoli předtím. Lidé se začali obávat, že úvěr na bydlení po 1. 12. 2016, kdy nové podmínky začaly platit, již nezískají a tak dělali maximum proto, aby stihli koupit a zafinancovat svou nemovitost za původních podmínek.

Jsou zde ale i další důvody. Na trhu s nemovitostmi se opět začali výrazně pohybovat investoři. Nejen ti drobní, nakupující jednu nebo dvě nemovitosti, ale také např. realitní fondy, které nakupovaly bytové domy či rezidenční komplexy. Pro mnohé jsou právě menší byty ideální investicí. Poměr mezi

cenou nemovitosti a výší nájemného vychází mnohem lépe než u velkých bytů či rodinných domů. Nebyli to ovšem pouze investoři, ale také mladí lidé, zejména pak silné ročníky devadesátých let, kteří se rozhodli, že budou bydlet ve svém.

Mohou ceny ještě růst?

Ano i ne. Rozhodovat budou hlavně dva faktory. Případně další zásahy ČNB, která může výrazně omezit dostupnost vlastního bydlení. Čím hůře totiž dosáhnou lidé na hypoteční úvěr, tím nižší kupní síla bude. Nehledě na možné omezení kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Právě tuto kombinaci využívá stále mnoho lidí, kteří chtějí bydlet ve svém a nemají dostatečnou hotovost.

Druhým výrazným faktorem pak bude nabídka volných nemovitostí v jednotlivých regionech. Například v Brně je nyní velký nedostatek nových bytů, což se výrazně projevilo na jejich cenách. Průměrný dvoupokojový byt se dal v Brně v červnu 2014 pořídit za 2 313 231 Kč. Pouhé tři roky stačily na to, aby se jeho hodnota dostala přes 3 mil Kč (3 057 838 Kč). Průměrně tak každý rok vzrostla cena dvoupokojového bytu v Brně o víc než deset procent (celkem za 3 roky: +32,2 %). Nejde ale jen o Brno. Velmi obdobně se vyvíjely ceny např. v Olomouci. Byt 2+1 se dal pořídit v roce 2014 za 1 662 392 Kč. O tři roky později bylo na pořízení stejného bytu potřeba 2 178 850 Kč. Rozdíl za 3 roky: +31,1 %.

» Lucie Mazáčová

Ceny nových bytů v Praze stále rostou, za čtvrt roku zdražily o čtvrt milionu

CENY BYTŮ

Nový byt a rodinné auto k tomu si mohl ještě na konci loňského roku koupit zájemce o vlastní bydlení v Praze. O čtvrt roku později už musí vozidlo oželeť. Ceny bytů totiž pokračují v růstu, když za tři měsíce zdražil průměrný nový byt v hlavním městě o čtvrt milionu korun. Nově tak nyní stojí už 6,15 milionu korun. Vyplývá to z podrobných statistik společnosti Ekospol, která pražský rezidenční trh monitoruje už více než deset let. Aktuálně monitoroval ceníky 141 aktivních developerů.

Nejdražší zůstává tradičně nejužší centrum Prahy, kde ceny bytů vystoupaly až třikrát výš, než ve vyhledávaných okrajových lokalitách. „Nejdražší byty v cenících developerů najdeme v Praze 2, kde se průměr vyšplhal až na 13 milionů korun. S průměrnou cenou 12,45 milionu korun následuje Praha 1. Naopak nejlevnější lokalitou nyní je Praha 9, kde se průměrná cena zastavila těsně pod pětimilionovou hranicí. Výhodné nové byty se dají nalézt také v Praze 10, kde se průměr pohybuje kolem 5,13 milionu korun,“ přibližuje ceny



hlavní analytik společnosti Ekospol Matyáš Hančí a dodává, že tyto ceny nezahrnují příplatky za sklep a garážová či parkovací stání. Ty většinou konečnou cenu bytů navýší o další stovky tisíc korun. „Někteří developeri tím opticky snižují už tak vysokou cenu nabízeného bytu,“ vysvětluje Hančí.

Ceny některých bytů, zvláště v centru, se dostávají mimo finanční možnosti většiny rodin. „Ty se tak musí poohlížet po jiných lokalitách v okrajových částech města, kde lze najít výrazně levnější bydlení. Například v Dubči dosahuje průměrná cena nabízeného bytu 2,7 milionu korun a pod třímilionovou hranici se zájemce dostane také v Komořanech. Tato místa přitom nabízejí velmi kvalitní bydlení uprostřed zeleně,“ říká Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

Ekospol ve svých statistikách primárně prezentuje celkovou cenu nabízeného nového bytu. Právě celková cena, kterou klient za byt zaplatí, totiž zůstává nejdůležitějším kritériem při výběru nového bydlení či bytu pro investici. „Údaje ukazující cenu za metr čtvereční sice mohou být zajímavé pro odborníky či statistiky, ale pro klienty je rozhodující částka, kterou budou muset zaplatit. To rozhoduje o tom, zda jim stačí vlastní úspory, či jak velkou hypotéku si budou muset sjednat. Případně zda se nebudou muset spokojit s levnějším bytem,“ doplňuje Korec.

» Lucie Mazáčová



Odpovědí na rapidní zvýšení cen dvoupokojových bytů je hned několik. Asi nejdůležitějším faktorem bylo zvyšování cen a strach z dalšího zdražování, stejně jako avizování růstu úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Foto redakce

INZERCE



Nejrozšířenější realitní software Realco a nejsilnější nebankovní zprostředkovatel hypotečních úvěrů Partners Vám nabízí možnost výhodné spolupráce ve společném projektu REBS.

Co je projekt REBS

- sdílení vybraných klientů mezi RK a společnostmi Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

Co získáte

- **realitní software Realco zcela ZDARMA**
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na www.realco.cz

ČNB reguluje výši hypoték. Kolik mohou banky půjčovat v zahraničí?

ČNB rozšířila svá doporučení ohledně poskytování hypoték. Kromě hodnoty nemovitosti bude nyní ještě více záležet na tom, jaké mají žadatelé příjmy a jak velké jsou jejich splátky ostatních půjček a úvěrů. Je ČNB na naše banky a žadatele o hypotéky přísná? Jak jsou na tom lidé a banky v zahraničí?

Česká národní banka v souvislosti se zveřejněním zprávy o finanční stabilitě aktualizovala své doporučení bankám ohledně poskytování hypotečních úvěrů. Původní doporučení týkající se limitů LTV (maximum 90 %, hypotéky mezi 80 – 90 % mohou tvořit jen 15 % nově sjednaných úvěrů) rozšířila i o doporučení v oblasti posuzování příjmů žadatele o úvěr. 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).

Je běžnější doporučení nebo závazná regulativa?

Česká národní banka koriguje trh skrze doporučení, které tedy není legislativně závazné, ale banky jej více méně dodržují. Tato praxe není v zahraničí nijak neobvyklá. Formu doporučení uplatňuje například Dánsko, Slovensko nebo Polsko. Ale ve většině zemí

jsou hypoteční mantinely vymezené regulátorem právně závazná. V poslanecké sněmovně je nyní novela zákona o ČNB, která by České národní bance měla umožnit parametry poskytovaných hypoték regulovat prostřednictvím zákonem dané pravomoci. Nicméně legislativní proces se v posledních týdnech zdrhnul a vypadá to, že novela zákona schválena nebude.

Kolik z ceny nemovitosti banky profinancují?

Co se týče samotného parametru LTV, tak limity nastavené Českou národní bankou lze v porovnání s okolními zeměmi označit jako jedny z mírnějších. V Polsku by v letošním roce mělo dojít k dalšímu snížení limitu maximálního LTV z 85 na 80 %. Osmdesátiprocentní zastropování platí také v Rakousku, kde se však tento limit vztahuje na úvěry poskytované stavebními spořitelny. Pro klasické hypotéky platí dokonce limit 60 % hodnoty nemovitosti. Rakousko patří mezi země

s nejpřísnějšími podmínkami ohledně LTV. Naopak mnohem příznivější podmínky nejen v porovnání s Rakouskem, ale i v porovnání s námi, platí na Slovensku. Zde banky mohou poskytovat dokonce i úvěry nad 90 %, ale jejich celkový podíl na sumě sjednaných úvěrů nesmí překročit 10 % a zároveň platí druhé pravidlo, že úvěry s LTV nad 80 % mohou tvořit maximálně 50 % produkce (od července tato kvóta klesne na 40 %). Kromě Slovenska patří mezi země, kde lze za určitých podmínek dosáhnout na financování celé hodnoty nemovitosti, ještě například Nizozemsko.

Při hodnocení příjmů jsou velké rozdíly

V oblasti hodnocení příjmů žadatelů v porovnání s výší úvěrů jsou mezi jednotlivými evropskými zeměmi mnohem výraznější rozdíly než v případě LTV. K posouzení úvěruschopnosti banky využívají mnohem širší škálu ukazatelů, nicméně nejrozšířenějším je princip posuzování celkových splátek úvěrů vůči čistému příjmu žadatele (DSTI). Oproti doporučení ČNB, která preferuje DSTI maximálně na úrovni 40 %, mají v zahraničí banky tento parametr o něco volnější a limit či doporučení DSTI se zde pohybuje okolo 50 % příjmů žadatele. » *Luboš Svačina*

Kupujete byt? Chtějte vědět, kdo a jak se stará o společné prostory

Vlastnit nemovitost neznamená jen bydlet, ale v případě bytů také věnovat se úklidu společných prostor a provozu celé nemovitosti. O společné prostory podle typu vlastnictví nemovitosti pečuje bytové družstvo, společenství vlastníků, soukromý majitel nebo právní osoba. Každý z nich se o agendu související se správou nemovitosti může starat svými vlastními silami, nebo si najmout některou z firem, jež se na správu nemovitosti specializují.



Základní informace o fungování sdružení vlastníků či bytového družstva lze zjistit v podrobných stanovách. Foto redakce

LEGISLATIVA

Správa nemovitosti se týká celé řady povinností, a to jak v právní, provozní, ekonomické i účetní oblasti. Mimo jiné se stará o údržbu domu, najímá firmy pro drobné i závažnější opravy, revize, fyzicky kontroluje stavy vodoměrů v domácnostech a zapisuje odečty, pečuje o zeleň v okolí domu, porovnává nabídky pojištění pro pojištění domu nebo oslovuje banky ohledně úrokové sazby na úvěry, ať už na zateplení, výtahy či výměnu oken. Povinnosti jednoho ze sdružení vlastníků popisuje Michala Košťálková, předsedkyně Výboru Společenství vlastníků jednotek bytového domu v Olomouci: „Vyřizujeme odkup pozemku pod domem, který ještě z jedné části patří magistrátu města Olomouce. V kooperaci se Správou nemovitostí Olomouc pak hlídáme dlužníky a hlásíme jakékoliv změny v počtu osob v domácnostech. Pořádáme schůze Shromáždění a schůze Výboru.“

Základní informace o fungování sdružení vlastníků či bytového družstva lze zjistit v podrobných stanovách. Zájem o provoz nemovitosti podle Košťálkové projevuje asi polovina obyvatel domu. „Vzhledem k tomu, že se u nás pronajímá asi sedm bytů, není zájem o chod domu takový, jaký bychom si představovali, ale dle zkušeností se právě schůze Shromáždění účastní vždy alespoň nadpoloviční vět-

šina, tudíž ve většině případů jsme usnášeníschopní. Samozřejmě se už stalo, že se nás sešlo málo, nebo byla potřeba dvouřetinová účast k odsouhlasení podstatných věcí, tak jsme museli situaci řešit formou hlasovacích lístků.“ Schůze Shromáždění se konají dle potřeby, nejméně jednou do roka. Řeší se na nich celkový chod domu a aktuální záležitosti.

Péče o úklid společných prostor může být delegována na profesionální údržbu, nebo ji může vykonávat někdo z domu formou dohody o provedení práce. „Když se například koná sběrová sobota, vyklízíme svépomocí, stejně tak, když jsme teď nezávazně hrabali listí a trávu po zimě, svolali jsme se navzájem z domu, a kdo mohl, tak pomohl. Takže pokud můžeme, uděláme si leacos sami,“ dodává Košťálková. Na větší opravy nebo na opravy, na které profesionálně nikdo z domu nestačí, volají firmy.

Již před koupí bytu se snažte zjistit, kdo má správu nemovitosti na starosti a jak s obyvateli domu komunikuje. Měli byste vědět, jaká práva a povinnosti vás při bydlení čekají, jestli budete muset jednou týdně plnit službu úklidu osobně, či za vás tuto práci někdo vykoná. Zajímte se o provozní věci a o hospodaření družstva nebo společenství vlastníků, zda hradí všechny závazky a zda není zadluženo nebo dokonce v exekuci. Bydlení v bytě, který má problematického správce, by vám mohlo přinést nemalé potíže.

» *Veronika Fiedlerová*

INVESTICE

Češi kupují malé byty na investici. Žít ale chtějí v mnohem větších

Nároky na rozlohu bytů, ve kterých si Češi představují život, rostou. Podle průzkumu chtějí nejčastěji bydlet ve čtyřpokojovém bytě o rozloze kolem sto metrů čtverečních. Podle odhadů byl v loňském roce každý čtvrtý byt prodán jako investiční. Češi kupují za účelem investice nejčastěji byty 2+kk, které pronajímají nezařizené.

Až tři čtvrtiny Čechů považují nákup bytu za dobrou investici. „Popularita bytů o dispozici 2+kk je dlouhodobá. Mění se ale důvody, proč je lidé kupují. V minulosti si menší byty kupovali zejména mladí, nezadaní lidé, kteří si po založení rodiny pořídili byt větší a ten menší začali pronajímát. Dnes už je trend takový, že lidé menší byty kupují primárně pro účely dalšího pronájmu. A právě po bytech 2+kk nebo 2+1 je ze strany potenciálních nájemníků největší zájem. Podíl investičních bytů může v současnosti tvořit až 30 procent z celkových prodejů,“ popsal Tal Grozner, ředitel společnosti Star Group.

Většina Čechů chce žít v bytě s obytnou plochou kolem sto metrů čtverečních. Přes 40 procent Čechů preferuje bydlení v novostavbě. Kupují je zejména mladí lidé kolem 35 let, těch je ve skladbě kupujících přes 70 procent. „Mladí mají o svém bydlení poměrně přesné představy. Vedle použitých materiálů se zajímají především o občanskou vybavenost a možnosti volnočasového výtah v dané lokalitě. Rostou také požadavky na prostor. Mladé rodiny v současnosti nejčastěji kupují byty o dispozici 3+1 nebo 4+kk. Populární jsou přízemní byty s předzahrádkou, které suplují rodinné domy. Byty s předzahrádkou mají výhodu, že o celý dům se stará správce a lidé se starají jen o předzahrádku a byt. Kdežto v rodinném domě se starají jak o dům, tak o zahradu. Co se samotného vybavení bytu týče, převládá u kupujících zájem o nezařizené byty. Navíc developeri v Česku mají zařízené byty ve své nabídce minimálně, tím se liší od těch zahraničních. V zahraničí je totiž běžné, že si kupující může pořídit už zařízený byt připravený k okamžitému nastěhování,“ řekl Tal Grozner. V nezařízených bytech Češi často provádějí úpravy. „Zhruba polovina kupujících chce ještě před nastěhováním provést nějaké úpravy od developera. Nejčastějšími klienty změny se týkají uspořádání koupelny. Druhou nejčastější změnou jsou úpravy rozvodů elektrických zásuvek a přeložení rozvodů vody v kuchyňském koutě. Minimální množství klientů změny požadují kupující u bytů, které si pořizují jako investici,“ dodal Tal Grozner. » *Lucie Mazáčová*



Kromě Slovenska patří mezi země, kde lze za určitých podmínek dosáhnout na financování celé hodnoty nemovitosti, ještě například Nizozemsko. Foto redakce

REALITNÍ TRH



Najít rodinný dům v okolí Brna je velmi obtížné

Za hranicemi Brna je o bydlení velký zájem hned z několika důvodů. Lidé zde nacházejí potřebný klid, a zároveň je to blízko ke všem nutným službám – jsou tu obchody, školky, základní i střední školy, lékaři. Do centra Brna se přitom dostanete do několika minut. V regionu je čisté prostředí, mnoho hřišť a parků, možnosti pro venkovní aktivity. Dalším důvodem stěhování Brňanů na venkov je fakt, že byty ve městě začínají docházet a cenová dostupnost rodinných domů je tu nižší.



V Tišnově je o novostavby bytů takový zájem, že v případě nabídky jsou skupovány doslova okamžitě, a to bez větší reklamy a mnoho měsíců dopředu, než samotné projekty vůbec stojí. Foto redakce

„Z hlediska poptávky jsou nejžádanější novostavby bytů a domů, či nemovitosti po rekonstrukci. Klienty velice poptávají lokalita je Tišnovsko. Zde již mnoho let pozorují příliv právě zájemců z Brna, hlavně mladých rodin,“ říká Lucie Valdhansová, jednatelka společnosti REAL-PROJEKT MAX s.r.o. sídlící v Tišnově. „I tady vznikají i nové bytové projekty, ale současná situace na realitním trhu způsobuje, že jsou zpravidla velmi rychle vyprodané ještě před samotnou výstavbou. V Tišnově je o novostavby bytů takový zájem, že v případě nabídky jsou skupovány doslova okamžitě, a to bez větší reklamy a mnoho měsíců dopředu, než samotné projekty vůbec stojí.“

„Na druhou stranu, pokud jde o pozemky či domy ve městě Tišnově, je to velice obtížné. Existují klienti, kteří roky čekají na jakýkoliv pozemek ve starší zástavbě, či na vilu nebo rodinný dům, kde by byla možnost bydlení či stavby. Tito klienti jsou ochotni dát za takovou nemovitost nemalé částky. Jde o klienty, kteří nevyhledávají bydlení v satelitu a nechtějí bydlet mezi bytovými domy,“ dodává Valdhansová.

Vše je o ceně

Realitní kanceláře se shodují v tom, že rozhodující je reálné určení tržní ceny. Prodejnost rodinných domů se aktuálně pohybuje v řádu týdnů. Nemovitosti v posledních dvou letech výrazně stouply na ceně, a to zejména byty, pozemky a novější domy, či domy po rekonstrukci.

„Od počátku roku 2016 v rámci našeho regionu (Tišnovsko, Kuřimsko) došlo k postupnému zvyšování cen především u bytové zástavby,“ říká Milan Halouzka, jednatel tišnovské Komplexní Reality, s.r.o. „V současné chvíli činí tento

cenový rozdíl u zmiňované bytové zástavby od roku 2015 až 30 %. V případě pronájmu se cenový rozdíl zvýšil o cca 5 %.“ Z důvodu větší cenové dostupnosti domů lidé preferují koupi domu před rekonstrukcí. V případě bytů klienti dávají přednost spíše nemovitosti po rekonstrukci.

„U domů starších, před rekonstrukcí a ve velmi špatném stavu v menších obcích se však majitelům těžko vysvětluje, že by neměli nastavit cenu tak vysoko, jak požadují. Není pravidlem, že když se všeobecně zdražilo, že prodají za nepřijatelnou cenu. Všeobecně platí, že pokud je cena nemovitosti nastavena správně, je prodejná prakticky okamžitě,“ potvrzuje Valdhansová.

Dotazování jednatelů nepředpokládají v regionu do konce roku ani výrazné zdražování, avšak ani prostor k poklesu současné cenové hladiny. „Naopak doporučují nyní prodávat za tu nejlepší cenu, kterou si daná nemovitost zaslouží. Přemrštěné ceny někdy naprosto neodpovídají kvalitě vyhotovení bytu nebo domu ani lokalitě, ve které je projekt umístěn. Aktuálně je největší poptávka po domech v Tišnově, Čebíně, Jinačovicích a Kuřimi,“ poznamenává Valdhansová.

„Jaro patří v rámci roku k obdobím, kdy poptávka po nemovitostech vrcholí. Z uvedeného důvodu doporučuji posečkat, v letních měsících se nabídka díky menší poptávce rozšíří,“ doplňuje Milan Halouzka.

Klientům, kteří ve vybrané lokalitě nemohou dlouhodobě nalézt rodinný dům ke koupi, nabízejí realitní a projektové kanceláře i odbornou pomoc s nalezením vhodného pozemku, včetně prověření z hlediska požadované zastavitelnosti, připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, soulad s územně plánovací dokumentací či možnost zpracování projektové dokumentace zamýšlené stavby autorizovanou osobou, včetně vyřízení souvisejících vyjádření a získání povolení k vlastní stavbě.

» Veronika Fiedlerová

Emoce při prodeji mohou zkazit nejen cenu

REALITNÍ TRH

Málokterá oblast lidského konání je tolik svázaná s emocemi jako bydlení. Nemovitost, kterou kupujeme, se nám musí líbit, což je nejen záležitost vkusu a praktických potřeb, ale i těžko specifikovatelného citového pohnutí. Dalšími emocemi jsou hlubší citové vazby, které k nemovitosti máme nebo je časem navážeme. Jsou to místa, kde jsme vyrostli, strávili šťastné chvíle, ale z objektivních důvodů přijde rozhodnutí o prodeji. Pokud se nejedná o krizové situace či dědická vypořádání, přichází rozhodnutí o prodeji pozvolna, zraje a upevňuje se. Při prodeji zvažujte svou životní situaci s nadhledem a myslete logicky. Emoce a vzpomínky dejte stranou.

K prodeji přistupujte pragmaticky

Ačkoli to bývá těžké, odkládat prodej nemovitosti z nostalgie se nevyplácí. Čekání neprospívá ani nemovitosti jako takové. Pokud chceme dům či byt prodát, zpravidla do něj neinvestujeme tolik, kolik by si zasloužil, a to nejen peněz, ale i času. Kupci se pak setkávají s nemovitostmi, které evidentně ve vlastnic-

tví přesuhovaly. Pokud nejsou vyloženě zchátralé, poznáte na nich nedodělky, nedokončené opravy či zanedbané pozemky. Podvědomě majitel nebyl schopen přejít ze vzpomínek do plánů na budoucnost. Tato patová situace může trvat mnoho roků.

Pamatujte, že o nemovitosti rozhoduje její majitel. Ne vždy po prodeji zůstane v rodinných vztazích dobrá atmosféra.

Tlak rodiny může být svazující

Pamatujte, že o nemovitosti rozhoduje její majitel. Ne vždy po prodeji zůstane v rodinných vztazích dobrá atmosféra. „Jak jsi ten dům, byt, chatu mohl prodal? Neprodávej, majetek musí být v rodině. Vždyť na to místo máme tolik vzpomínek!“ Slyšeli jste už někdy něco podobného? A máte pocit, že je to pravda? Názor blízkých je důležitý, ovšem konečné slovo by měl vždy mít vlastník – ten rozhoduje, zda má sílu, energii či prostředky se o nemovitost starat. Vlastník nemovitost vždy zavazuje k péči o ni a je na každém, aby posoudil své schopnosti a možnosti.

Nostalgie neprospívá výděлку

Ať už jsou vzpomínky sebeintenzivnější, většinu z těch, které na dané místo máme, ve skutečnosti nevztahujeme ke čtyřem stěnám, které nás obklopují, ale k lidem, se kterými jsme tam trávili společné chvíle a kteří třeba již nežijí. K tomu dobrému, co nás poškalo v životě. Uvědomme si, že tento emoční otisk máme v sobě, ne v nemovitosti. Pokud se vrátíte na místo svého dětství a budete vzpomínat na prarodiče a čas s nimi strávený, nenechte se otrávit tím, jestli si nový majitel jejich rodinného domku proboural světlík, zmenšil okna a natřel fasádu namodro. Nebo dokonce úvahami o tom, jak by prarodiče plakali, kdyby zjistili, že jejich chata nežije vlastními potomky, ale po trávníku se honí cizí děti. Možná by totiž vůbec neplakali a měli by radost, že místo nechátrá, i když v rukou jiného majitele.

Zejména starší ročníky mohou mít s prodejem problém. Mají potřebu po sobě něco zanechat. Pokud nemovitost nechcete prodal za svého života, existují možnosti zřídít břemeno užívání či v té horší variantě rozdělit nemovitost na vlastnické podíly. Při takovém kroku opravdu zvažte, zda je pro budoucnost vašich potomků rozumné vlastnit jednu šestnáctinu domu či jestli není lepší nemovitost prodal a rozdělit peníze.

O vhodnosti prodeje se raději než s rodinou radte s profesionály, kteří dokážou posoudit bez emocí stav nemovitosti a nezávisle určit prodejní cenu. Je to sice smutné, ale vzpomínky vám nikdo neproplatí. Pro ně si nechávejte alba s fotografiemi, nikoli domy či chaty.

» Veronika Fiedlerová

INZERCE

11. výroční konference

Hypotéka 2017



Jiří Beran
ředitel odboru
Finanční trhy II
vrchní ministerský rada
Ministerstvo financí



Jan Sadil
generální ředitel
Hypoteční banka



Jan Frait
ředitel samostatného
odboru finanční stability
Česká národní banka



Stanislav Beran
vedoucí pro externí
distribuční síť
Sberbank



Milan Roček
předseda
představenstva
Hyposervis

17. říjen 2017, Praha

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

www.smithnovak.cz/hypoteka

Nejžádanější lokalitou na Ostravsku je Poruba

OSTRAVA

Trend, že poptávka převyšuje nabídku, a to ve všech kategoriích, ať už se jedná o domy, byty, pozemky či rekreační nemovitosti, se týká také Moravskoslezského kraje. Realitní makléři mohou mít při prodeji i několik vážných zájemců najednou. Díky vysoké poptávce je vývoj cen i zde růstový, v některých městech Moravskoslezského kraje dokonce i v řádech desítek procent.

Mezi nejžádanější lokality v Ostravě patří v první řadě Ostrava – Poruba, dále Výškovice, následuje Moravská Ostrava, Zábřeh a jako poslední Dubina. Poruba je pro kupující zajímavá díky krásnému prostředí, unikátní je zde Hlavní třída, samotné centrum Poruby. Poruba se může pochlubit dostatkem zeleně, je zde Porubský les, dvory a parky u bytových domů, perfektní občanská vybavenost. Nachází se tu Fakultní nemocnice Ostrava, Vysoká škola báňská, sportovní a rekreační centrum SA-REZA s krytým bazénem a koupalištěm, multifunkční účelová hala, řada supermarketů apod. Výhodou jsou rovněž pravidelné páteřní linky MHD a nedaleké vlakové nádraží ve Svinově. Na Ostravsku existují i lokality s horšími podmínkami, například vysokou nezaměstnaností zasažené města jako Orlová, Karviná či Bruntál, či horším životním prostředím okolo Nové Huti, dnes ArcelorMittal, kde je velká prašnost, nejvíce dětí postižené alergií a astmaty. Mezi méně žádané lokality patří Vratimov, Radvanice či Bartovice.

„Mezi nejžádanější nemovitosti na Ostravsku patří ty v osobním vlastnictví (z důvodu financování hypotékou) a jsou to byty 1+1 a 2+1, dále následují momentálně chaty a byty 3+1 a pozemky. Poptávka je větší než nabídka, tipoval bych zhruba dvakrát až třikrát,“ komentuje situaci v regionu Kamil Kús, jednatel Kaktus Reality. „Mezi nejčastější požadavky kupících patří balkón nebo lodžie, ideálně rekonstruovaná jednotka v osobním vlastnictví, ne přízemí ani poslední patro. Cenám mohou uškodit majitelé, kteří zneužívají růst cen a záměrně své nemovitosti nadhodnocují neúměrně. Komplikovat se může také prodej bytů v družstevním vlastnictví, jejichž financování je náročnější.“

„V posledních měsících pozorujeme, že zájemci mají zvýšený zájem o byty kategorie 3+1 (3kk - 4kk), a pokud je to možné upřednostňují osobní vlastnictví,“ potvrzuje také Michal Lesňák, výkonný manažer realitní kanceláře FLEXI REALITY s.r.o. „Otázka je, jak se projeví další omezení ČNB při vyřizování úvěrů od září. Může to realitní trh přibrzdit nebo se může stát, že skončí růst cen a budou jen mírné cenové výkyvy. To ale ukáže čas,“ dodává Michal Lesňák. Podle Českého statistického úřadu se v Moravskoslezském kraji za první 3 měsíce roku 2017 snížil počet obyvatel, v absolutních číslech nejvíce v České republice, přibylo však 2,7 tisíce zaměstnanců. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda na počty zaměstnanců v Moravskoslezském kraji se v 1. čtvrtletí 2017 proti stejnému období předchozího roku zvýšila o 4,4 %, s ohledem na inflaci tak reálně vzrostla o 2,0 %. V regionálním srovnání to je po hlavním městě Praze ovšem druhý nejpomalejší mzdový růst.

» Veronika Fiedlerová



Poruba se může pochlubit dostatkem zeleně, je zde Porubský les, dvory a parky u bytových domů, perfektní občanská vybavenost. Foto redakce

ZLÍN

Zlínský trh s realitami je na vrcholu, poptávka převyšuje nabídku

Zlín patří mezi menší krajská města a stejně jako v celém Zlínském kraji v něm dochází k pozvolnému odlivu počtu obyvatel. Svou polohou při hranici republiky je v nevýhodě oproti ostatním. Rovněž průměrná mzda byla v loňském roce 24 342 korun, což je o pět tisíc méně, než je celorepublikový průměr. Aktuálně v pozitivním smyslu klesajícím číslem je míra nezaměstnanosti, která činí 3,98 %.

Situace na trhu s nemovitostmi odráží celkovou hospodářskou situaci země. Jednotlivé regiony jsou však specifické. Statistické ukazatele zařazují zlínský region mezi ty chudší. Příjmy a životní podmínky domácností ve Zlínském kraji nejsou ideální. Podle Českého statistického úřadu se průměrný čistý roční peněžní příjem domácnosti kraje v přepočtu na osobu sice mezi roky 2015 a 2016 zvýšil z 139,5 tisíc korun na 143,9 tisíc, stále však byl mezi kraji druhý nejnižší. Přesto trh s realitami na Zlínsku může aktuálně realitním kancelářím dělat radost. Velmi vysoká poptávka je po zajímavých pozemcích, případně po nemovitostech na bydlení do 3 milionů korun.

„Poptávka po některých segmentech realitního trhu skutečně převyšuje nabídku - jde zejména o nové byty - máme téměř vyprodáno do konce roku 2018, u starších bytů vzrostly ceny tak, že již některé nabídky nejsou kupující ochotni akceptovat, hlavně ti, kteří kupují byty jako investici nebo na pronájem,“ komentuje situaci Miroslav Zvonek ze zlínského realitního kanceláře Zvonek.

Jak se tedy změnila situace za poslední rok? „Za rok stouply ceny u prodávajících o cca 20 - 25 %, výše pronájmu byla již před rokem hodně vysoká, takže se nedá přesně určit, o kolik tyto ceny vzrostly. Odhaduji ale do 10 %,“ doplňuje Zvonek. Doposud se ovšem vysoké ceny na zájmu o koupi nemovitostí tolik nepodpisují. „Zájem je prakticky o všechno, klesá jen zájem o nemovitosti kolem 4 milionů na rekonstrukci.“ Miroslav Zvonek se ale obává situace, kdy se začínou ceny šplhat až do nereálných rozměrů.

Otázka také zní, jak dlouho může takto nastavené tempo vydržet. „Vývoj si netroufám odhadnout, ale očekávám novou realitní krizi do cca 10 měsíců,“ varuje Zvonek. „Důvodem bude nafouknutá cenová bublina, kdy kupující již nebudou ochotni akceptovat požadované ceny a prodávající nebudou ochotni rychle ceny snižovat s odůvodněním, že soused to přece také takto prodal, a neměl být tak pěkný jako já.“ » Veronika Fiedlerová

STAŇTE SE SPECIALISTOU VE SVÉM OBORU!

REALITY JSOU NEPOCHYBNĚ DYNAMICKOU A ATRAKTIVNÍ OBLASTÍ, COŽ URČITĚ VÍ KAŽDÝ REALITNÍ MAKLEŘ. STEJNĚ TAK KAŽDÝ MAKLEŘ VÍ, ŽE KONKURENCE V TOMTO OBORU JE VELIKÁ. VĚDĚLI JSTE DOKONCE, ŽE ČESKÁ REPUBLIKA MÁ NEJVÍCE REALITNÍCH MAKLEŘŮ NA POČET OBYVATEL Z CELÉ EVROPSKÉ UNIE?

BUĎTE LEPŠÍ NEŽ KONKURENCE

Tak jako v každém oboru, i zde je potřeba vyniknout nad ostatními, a co může být lepší než zvýšení kvalifikace? Přestože u nás nelze „realitní makléřství“ vystudovat na vysoké škole, již pracující makléři mají několik možností, jak ve svém oboru nabýt nové vědomosti. Prestižní studium MBA zaměřené na obchod s realitami

Začátkem letošního roku tuto možnost začala nabízet LIGS University, která je známá především pro své 100 % online studijní programy. V rámci programu MBA nově otevřela specializaci Řízení obchodu s realitami, která je šitá na míru právě pro realitní makléře či pro ty, které tato oblast zajímá. LIGS University navíc nabízí kombinaci studia MBA se zaměřením na realty a kurzu Obchodník s realitami za zvýhodněnou cenu, a to díky spolupráci s Virtuální realitní kancelář.

Program Online MBA ve specializaci Řízení obchodu s realitami je tvořen šesti předměty základního modulu, které jsou v dané specializaci doplněny předměty Obchod s nemovitostmi a Realitní trh, a dále čtyřmi předměty z volitelného modulu dle zájmu studenta. Kromě znalostí z oblasti realit si student rozvine znalosti i v dalších oblastech, jako je management, marketing, komunikace či finance. A to je jasná výzva pro ty, kteří nechtějí být pouze lepší, ale chtějí být nejlepší!



study online for
your success without
borders or limits



Poptávka po orné půdě zvedá její ceny. Slovácko není výjimkou

SLOVÁCKO

Slovácko je kraj slunce a folkloru, kde jedna slavnost střídá druhou, typický lidovou písní, kroji, tancem a tradičními řemesly. Jižní cíp Moravy je znám jako malebný svět plný lužních lesů, ale také vinic. I přesto, že přímo v něm nejsou velké firmy, které by sem přinášely vysoké platy, patří mezi regiony s vysokými cenami nemovitostí i Slovácko. Pro cenu nemovitostí nemusí být rozhodující místní kapitál. Pouhým pohledem do mapy lze zjistit, že z Hodonína se dá dostat již za hodinu a půl do Vídně a za hodinu do Brna či Bratislavy.

„V našem regionu jsou dvě specifické oblasti, jednu je prodej vinných sklepů, buď jako podzemní stavby neevidované v katastru, nebo popřípadě s lisovnicemi a společenskou a ubytovací nadstavbou, o které je, pokud jsou v dobrém stavu a v dobré lokalitě, poměrně vysoký zájem od bonitních firem z Prahy či Brna. Ty je pak používají pro teambuildingy pro své zaměstnance,“ komentuje situaci na trhu na Slovácku majitel a jednatel hodonínské společnosti Reality Gaia František Zapletal. „Druhou specifickou oblastí je nákup a prodej vinohradů a orné půdy. U vinohradů probíhá klasická kumulace do větších celků a větších firem, u orné půdy je to ryze spekulativní záležitost u nezemědělských organizací a existenční záležitost u místní příslušných farmářů.“

Na Slovácku panuje vysoký převis poptávky nad nabídkou, zejména u bytů, a ani regulace hypoték tento zájem nezchladila či nezbrzdila. V oblasti cen nemovitostí na Slovácku lze sledovat až neuvěřitelný nárůst cen u bytů ve městech. „Dochází k paradoxům, kdy nájmy v Kyjově u srovnatelného bytu jsou vyšší než nájmy v rozšířeném centru Brna. Dále se rozevírají nůžky mezi cenami rodinných domů a bytů. Ceny dvou až tří pokojových bytů se již přiblížily cenám starších rodinných domů v obcích na Slovácku,“ říká Zapletal. „Netroufám si příliš odhadovat vývoj, je to hádání z křišťálové koule. Historie napovídá, že po tak dramatickém nárůstu cen by mělo dojít k destrukci realitní bubliny, na druhé straně díky nárůstu mezd a růstu ekonomiky, mají lidé čím dál větší chuť kupovat, ale nemají co.“

Komoditou, kde je nasnadě, že cena určitě poroste, je zemědělská půda. „Není přece normální, že cena m2 nejlevnější plovoucí podlahy je 200 Kč/m2 a cena m2 orné půdy je na průměrných 25 Kč/m2. Neztrácí hodnotu, pomíneme-li úbytek ornice. Osobně si myslím, že pokud nebudou úplně zrušeny dotace do zemědělství, cena orné půdy se v krátké době zdvojnásobí,“ vysvětluje Zapletal. Spekulativní firmy, které dříve vykupovaly za 5 až 10 Kč za m2 od lidí, nacházejících se ve finanční tísní před dovolenou nebo před vánočními svátky, již dnes za tyto ceny, tedy za 50 Kč/m2, nabízí půdu farmářům nebo vinařům.

» Veronika Fiedlerová

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



V červnu 11 z 15 bank měnilo sazby hypoték. Nahoru nebo dolů?

Hypotéky mají za sebou další bouřlivý měsíc. Zatímco sazby hypoték pokrývající 80 % hodnoty nemovitosti zůstávají prakticky beze změny, u úvěrů nad 80 % prudce stoupají a atakují 3procentní hranici.

V průběhu června došlo k přenastavení sazeb v Air Bank (změna nastavení úrokových sazeb v závislosti na výši úvěru), ve Wuestenrot hypoteční bance (přenastavení pásem LTV), v UniCredit Bank (snížení sazeb), v ČSOB a Hypoteční bance (změny sazeb v obou směrech), Raiffeisenbank (snížení), Expobank (změna oběma směry), České spořitelně (snížení), Oberbank (snížení), Equa Bank (snížení) a Sberbank (změna oběma směry). Beze změny tedy ponechala sazby jen čtyři banky: mBank, Fio banka, Komerční banka a Moneta Money Bank. Moneta však mění sazby nyní.

„Dynamika změn na hypotečním trhu je obrovská. Udržet si přehled o aktuálních nabídkách bank je čím dál složitější a bez vyhodnocovacího softwaru je to téměř nemožné. V tuto chvíli náš systém na srovnávání hypoték obsahuje přes 350 různých produktových modifikací s vlastní úrokovou sazbou, jejichž výši ovlivňuje značka poskytovatele, účel úvěru, LTV, výše úvěru a typu sazby, přičemž u fixních

sazeb je k tomu potřeba přičíst vždy ještě minimálně 5 různých variant dle doby fixace“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem finance.

Jak se změny v bankách projeví v úrokových indexech?

Vývoj sazeb sledujeme dlouhodobě a monitoring trendů probíhá prostřednictvím GOFI indexů průměrných nabídkových sazeb napříč všemi bankami na trhu. Průměr nabídkových sazeb hypoték do 70 resp. 80 % LTV nebyl výše uvedenými změnami v červnu nijak zásadně ovlivněn. Index GOFI 70 meziměsíčně klesl o 1 setinu procentního bodu na 2,11 % a pokles o 3bps. zaznamenal i index GOFI 80. Jeho aktuální hodnota je dokonce nižší než u „sedmdesátky“ a činí 2,04 %. Krom nízkoeffektivních hypoték cenově stagnuje také nabídka hypoték s plovoucí sazbou. Index GOFI 70 VAR stojí již 3 měsíce na 2,36 %. Překotný vývoj naopak vidíme u hypoték nad 80 % LTV. Tento typ hypoték může tvořit maximálně 15 % čtvrtletní produkce hypotečních bank, což se promítá v jejich cenách. Banky s těmito typy hypoték šetří a průměrná nabídková sazba úvěrů s LTV do 85 % meziměsíčně vystoupala o 13 bps. na 2,99 procenta. Úvěry do 90 % jsou ještě o něco výše a jejich cena meziměsíčně vystoupala o 14 bps. na 3,07 %.

Budou sazby klesat nebo růst?

V následujících měsících očekáváme podobný vývoj jako doposud. Úvěry do 80 % LTV si půjdou vlastní cestou a cenu budou ovlivňovat tržní síly. Zde si sazby i přes značnou rozkolísanost udržují celkem stabilní směr, takže na těchto typech hypoték očekáváme spíše drobnější korekce.

Hůře se odhaduje vývoj hypoték s LTV 80+, kde hlavní roli nehraje trh, ale regulace. Cenu těchto úvěrů banky upravují podle toho, jaký prostor jim zbývá. Díky nárůstu sazeb úvěrů nad 80 % poptávka po tomto typu financování znatelně poklesla. Rozdíl mezi sazbami dosahuje indexově necelé procento, ale v některých bankách je tento rozdíl více než 1 procentní. Co vychází lépe? Jsme propočítávali výhodnost financování pouze hypotékou (1. varianta) a kombinací hypotéky a úvěru ze stavebního spoření (varianta 2). Výsledek hovořil spíše pro kombinaci produktů. Na pětiletém horizontu rozdíl dosahoval zhruba 40 000 Kč. Pro tento typ úvěrů banky zatím ještě hledají bod optima, takže očekáváme i nadále rozkolísanost. Nicméně z dlouhodobého pohledu by se sazby u hypoték 80+ mohly pohybovat v čtvrtletní amplitudě s poklesy na začátku čtvrtletí (plná kapacita pro hypotéky 80 – 90 % LTV) a růstem ke konci, kdy se bankám bude kapacita plnit. » **Luboš Svčina**



V následujících měsících očekáváme podobný vývoj jako doposud. Úvěry do 80 % LTV si půjdou vlastní cestou a cenu budou ovlivňovat tržní síly. Foto redakce

Hypotéky dál přepisují rekordy. Zpřísněné regulaci navzdory

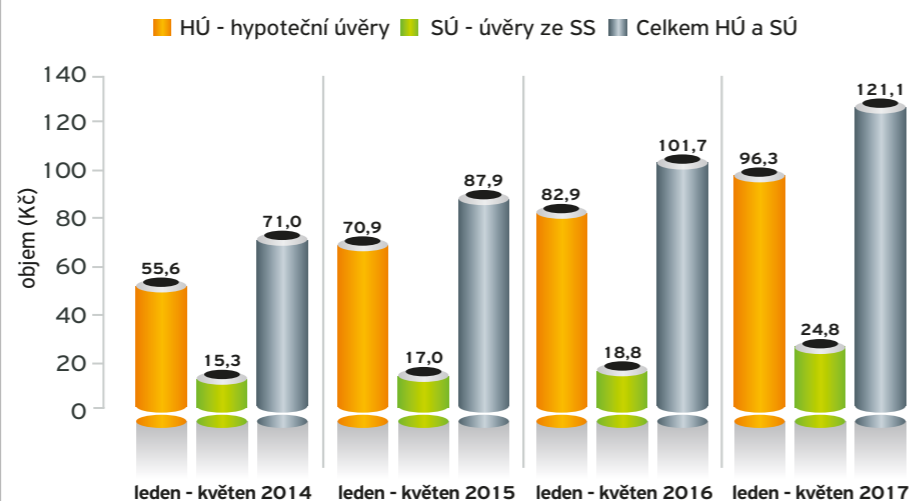
ČNB se je snaží krotit růst hypoték a zprostředkovaně skrze utažení úrokových kohoutů i růst cen nemovitostí. Její intervence však zatím mají paradoxně přesně opačný dopad. Hypotéky dál lámou rekordy.

Tuzemské banky poskytly v květnu hypotéky za 21,2 miliardy Kč. V porovnání s loňským rokem vzrostla suma sjednaných hypoték jen o 2 % (v počtu hypoteční produkce dokonce meziměsíčně poklesla). V součtu od začátku roku však objemově banky rostou o 16 %. Celková suma sjednaných hypoték činí dle statistik serveru hypindex.cz 96,3 miliardy korun.

Regulace paradoxně akceleruje zájem o hypotéky

Jednou z hlavních příčin letošního růstu je stoupající průměrná výše úvěru, jenž reflektuje rostoucí ceny nemovitostí. Druhým důležitým faktorem jsou obavy

Úvěry na bydlení - meziroční srovnání (mld. Kč)



lidí ze zpřísnění podmínek hypotečního financování a snížení dostupnosti vlastního bydlení. Růst cen nemovitostí se totiž pranic nelíbí České národní bance a pokouší se jej chladit prostřednictvím regulace hypoték. Doporučuje bankám poskytovat hypotéky maximálně do 90 % LTV, úvěry mezi 80 – 90 % mohou tvořit jen 15 % produkce a nově připojila doporučení v oblasti posuzování příjmů. Velikost dluhu 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).

Zastopování maximální výše hypoték na 90 % hodnoty nemovitosti a z toho vyplývající požadavek na alespoň 10% spoluúčast klienta je podle našeho názoru racionální opatření. A i kontextu ostatních evropských zemí se jeví jako umírněné. Nicméně ČNB jde dál a omezuje poskytování hypoték mezi 80 – 90 % LTV a nově doporučuje bankám ještě přísněji sledovat příjmy a výdaje klienta.

„V oblasti financování bydlení se jedná o velké částky a stanovení určitých pravidel je rozhodně na

místě. Na druhou stranu si klademe otázku, jestli přílišná regulace není a nebude kontraproduktivní a nezvyšuje riziko, že klienti budou bydlení financovat skrze nebankovní instituce nebo co hůř úvěry v šedé zóně,“ upozorňuje na možná rizika Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Úvěry stavebních spořitelen vyplňují díru na trhu

Stavební spořitelny v květnu poskytly úvěry za 5,5 miliardy Kč. V porovnání s loňským rokem květnový objem vzrostl o 43 % a v součtu od začátku roku jsou na tom stavební spořitelny objemově o třetinu (32 %) lépe než loni. Příčinou objemového růstu úvěrů ze stavebního spoření je především trend vylepšování bydlení a rekonstrukce, pro které je úvěr ze stavebního spoření vhodným nástrojem.

Určitou rolu hraje také kombinované financování. Banky mohou poskytovat hypotéky jen do 90 % LTV a úvěry mezi 80 – 90 % zástavní hodnoty jsou objemově regulovány, což má za následek jejich zdražení. Kombinace znatelně levnější hypotéky do

80 % LTV a úvěru ze stavebního spoření vyjde zpravidla finančně výrazně lépe, než 90% financování celého záměru prostřednictvím hypotéky.

Kolik stojí hypotéky?

Vývoj hypotečních úrokových sazeb dle parametru LTV ilustruje následující graf, kde je zřetelně vidět prudký nárůst sazeb u úvěrů s 80 a 90procentním LTV. Banky takto skrze cenu totiž regulují příliv nových hypoték s vyšším LTV. Centrální banka si od tohoto opatření slibuje ochlazení poptávky po vlastním bydlení a tím i snížení tlaku na růst ceny. „Podle našich propočtů, až na výjimky (Praha, Brno) nejsou nijak zásadně nadsazené. Trh je v tuto chvíli potřeba uklidnit, regulátor má obrovský vliv a výrazná intervence (byť jen slovní) urychluje dynamiku růstu, jak cen nemovitostí, tak i zmíněnou „hypoteční mánii“. Regulaci primárně zaměřit na řízení parametru LTV (90 % max), dodefinovat pravidla k LTV nad 80 %. A pokud možno ponechat bankám odpovědnost za úvěrové riziko, tzn. v rovině regulativy zůstat u praxe doporučení,“ uzavírá Libor Ostatek. » **Luboš Svčina**

1 000 LIKES!

Jsme rádi, že nás sledujete nejen na našich stránkách realitycechy.cz nebo realitymorava.cz, ale také na největší sociální síti na světě. Právě díky vám, jsme překonali hranici 1 000 označení, to se mi líbí. Děkujeme