



# Objem úvěrů na bydlení klesl v 1. pololetí o 8 miliard

více na straně 4-5

## Rychlý přehled



### ČERVENEC 2018

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,65 %

85% LTV: ← 3,18 %

90% LTV: ↘ 3,27 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -1,11 %

Byty 2+1: 1,46 %

Byty 3+1: 3,05 %

zdroj: [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz), [golemfinance.cz](http://golemfinance.cz)

### ■ Jak by měla vypadat úspěšná inzercie nemovitosti?

Mezi inzercí a kvalitní prezentací nemovitostí je velký rozdíl. Většina realitních makléřů dává zpravidla mnohem větší důraz na to, jak klienta získat, než jakým způsobem následně prezentovat jeho nemovitost potenciálním zájemcům. Nebudeme si nic nalhávat, nejčastěji se pořídí několik fotografií, napíše stručný popis nemovitosti a začne se inzerovat. Je ovšem tento postup v dnešní době dostačující? *Více čtěte na str. 6*

### ■ Odjždíte na dovolenou? Nezapomeňte zabezpečit nemovitost

V období prázdnin směřují tisíce rodin na dovolenou. Ať už jedou do zahraničí, nebo zůstanou v Česku, zapomenat by neměli na zabezpečení domácnosti po dobu své nepřítomnosti. Právě v letních měsících totiž dochází ke zvýšenému počtu vloupání nejen do bytů, ale i rodinných domů. *Více čtěte na str. 8*

### ■ Ve kterých městech zdražily byty na prodej nejvíce?

Popávka po vlastním bydlení neklesá ani v letošním roce, přísnějším podmínkám pro získání hypotečních úvěrů navzdory. Podíváme-li se na jednotlivé kategorie, tak z dat portálů [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz) a [realitymorava.cz](http://realitymorava.cz) zjistíme, že za poslední rok nejvíce zdražily byty 3+1. *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](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

#### Přejeme vám krásné prožití svátků vánočních

Milí čtenáři, každý měsíc vám přinášíme aktuální informace z trhu s bydlením v České republice. I přesto, že jsou letní prázdniny v plném proudu, nevynechali jste aktuální vydání našeho realitního měsíčníku, což nás velmi těší. Po návratu z dovolených a nástupem dětí do škol nás bude čekat poměrně zajímavé finále letošního roku. Česká národní banka poměrně výrazně omezí dostupnost bydlení zavedením nových parametrů, které začnou platit od 1. října. Otázkou ovšem zůstává, jestli bylo zapotřebí tato omezení zavádět. Již nyní je totiž patrné, že poplávka po bydlení mírně klesá. Již na jaře jsme vás informovali, že v některých lokalitách ceny nemovitostí mírně klesají. Nyní



je tato změna trendu patrná i v celorepublikových datech. Vývoj na realitním trhu a monitoring nastávajících změn ve vztahu

k trhu s bydlením budeme bedlivě sledovat. Nyní si ale užijte léta a přečtěte si v aktuálním vydání jak například zabezpečit vaši nemovitost před cestou na dovolenou. Všem čtenářům přejeme krásnou druhou polovinu prázdnin plnou jen samých dobrých zpráv.

» Lucie Mazáčová



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Objem úvěrů na bydlení klesl v 1. pololetí o 8 miliard

### STRANA 6

Jak by měla vypadat úspěšná inzerce nemovitosti?

### STRANA 7

ČNB zvýšila základní úrokovou sazbu. Může to ovlivnit ceny hypoték

### STRANA 8

Odjíždíte na dovolenou? Nezapomeňte zabezpečit vaši nemovitost

### STRANA 10

Ceny bytů: Ve kterých městech zdražily byty na prodej za rok nejvíce?

### STRANA 12

Developeři letos v Praze prodali o pětinu méně bytů, celkem 2452 za 16,5 miliardy korun

### STRANA 14

Hypoteční banky bojují o tržní podíly. Začnou hypotéky zlevňovat?

### STRANA 15

Jak získat hypotéku na bydlení?

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (Ekospol)

„ČNB přichází s křížkem po funuse, růst cen bytů zpomaluje bez její nesmyslné regulace hypoték.“

### napsali o nás...

#### Dostupnost bydlení je nejhorší za posledních 9 let

FINANCE.CZ / 14. 5. 2018 (kráceno)  
Průměrná nabídková cena českých bytů v dubnu meziměsíčně vzrostla o dalších 20 000 Kč na

2,84 mil. Kč. V meziročním srovnání jsou nyní byty v průměru dražší o 11,4 %, jak vyplývá z dat realitního portálu RealityCechy.cz.



realityčechy

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

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

# Objem úvěrů na bydlení klesl v 1. pololetí o 8 miliard

Banky a stavební spořitelny v červnu poskytl úvěry na bydlení za 26,5 miliard korun. Zatímco spořitelnám se daří meziročně růst, hypoteční banky v pololetí zaostávají za loňskými výsledky o 14 miliard. Jak to bude dál?

**B**anky v červnu poskytl 9030 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 19,380 mld. Kč\*. V meziměsíčním srovnání hypoteční produkce sice vzrostla, ale oproti stejnému období loňského roku klesl počet úvěrů o 16,6 % a objem o 12,7 %.

Zájem o hypotéky polevuje, trh za loňskými výsledky v pololetí zaostává již o 14 miliard. Produkci hypoték by v letních měsících mohla dočasně navýšit snaha klientů vyjednat si úvěr ještě před začátkem platnosti nového doporučení ČNB. Nicméně dosavadní ztrátu tato případná vlna zájmu téměř určitě nenahradí.

„Náš odhad objemu sjednaných hypoték pro letošní rok zatím ponecháváme na necelých 210 mld. Kč“, říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance a dodává: „Efekt doporučení ČNB se dozvíme až z čísel v srpnu a září. Nyní jsou ve zveřejněných statistických ještě hypotéky rozjednané před zveřejněním rozhodnutí ČNB.“

téma měsíce

## Stavební spořitelny rostou díky čím dál vyšší půjčené částce

Poptávka po hypotékách se částečně přelila ke stavebním spořitelnám, které v červnu sjednaly 7613 ks (y/y 2,6 %) nových úvěrů, přičemž celkový objem úvěrů meziročně vzrostl o 22,4 % na 7,105 mld. Kč. Hlavní příčinou růstu je zvyšující se průměrná výše úvěru, která v červnu meziročně stoupla o 151 000 Kč na 933272 Kč.

„Stavební spořitelny mají v letošním roce nakročeno k výsledku okolo 70 miliard korun, což by znamenalo nejlepší výsledek za posledních deset let. Přes 70 miliard se spořitelny dostaly naposledy v roce 2008,“ říká Libor Ostatek.

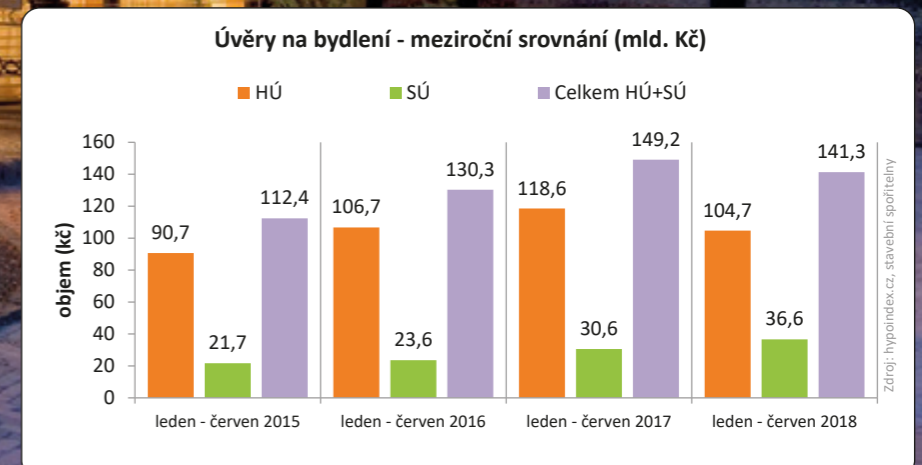
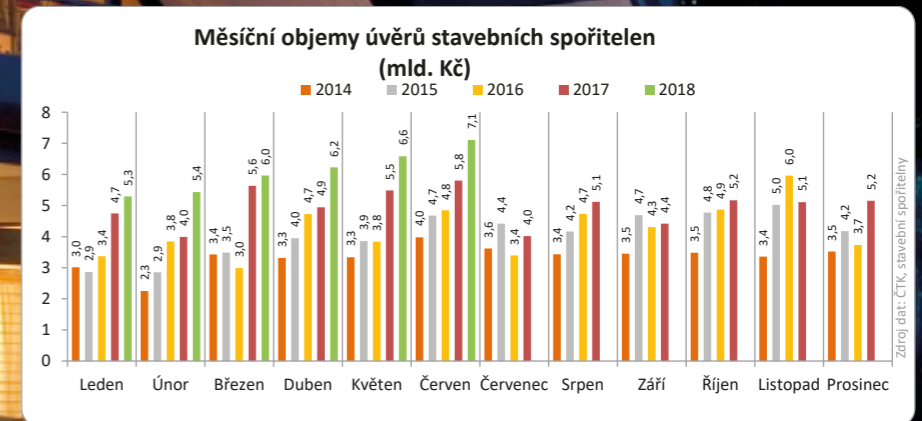
Zájem je i o nové smlouvy. Stavební spořitelny v červnu sjednaly 36 417 ks (y/y +8,1 %) nových smluv. Celková cílová částka sjednaných smluv činí 16 mld. Kč (y/y +29,1 %).

## Oproti loňsku se profinancovalo o 8 miliard méně

V součtu od začátku roku banky a stavební spořitelny půjčily klientům 141,3 mld. Kč, což je o 8 miliard méně, než loni ve stejném období. Jak už bylo uvedeno v předchozích odstavcích: hypotéky meziročně klesají, objemy financované prostřednictvím stavebních spořitelen rostou.

» Lucie Mazáčová

Zájem o hypotéky polevuje, trh za loňskými výsledky v pololetí zaostává již o 14 miliard. Foto redakce



## REALITNÍ RÁDCE



## Jak by měla vypadat úspěšná inzerce nemovitosti?

Mezi inzerací a kvalitní prezentací nemovitosti je velký rozdíl. Většina realitních makléřů dává zpravidla mnohem větší důraz na to, jak klienta získat, než jakým způsobem následně prezentovat jeho nemovitost potenciálním zájemcům. Nebudeme si nic nahlávat, nejčastěji se pořídí několik fotografií, napíše stručný popis nemovitosti a začne se inzerovat. Je ovšem tento postup v dnešní době dostačující? Nezasloužili by si klienti vyšší standard?



### Kvalitní fotografie

Fotografie je to první, čeho si zájemce při prohlížení inzerátů většinou všimne. Pro první oslovení je dokonce fotografie důležitější než název inzerátu či cena dané nemovitosti. Lidé, kteří prochází realitní servery či inzertní časopisy, se totiž před začátkem vyhledávání nového bydlení zajímají hlavně o lokalitu, typ nemovitosti a její cenu. Jenže, to vše je racionální pohled. Zapomínat by se nemělo na emoce, které v drtivé většině případů přimějí zájemce k detailnějšímu prostudování daného inzerátu. Čím více nabídek zájemce projde, tím více jej může upoutat hezká fotografie mnohem více než nějaká šedá, nic neříkající stěna se špinavým oknem. Základem kvalitní prezentace by tedy měly být fotografie. A ruku na srdce, ať už máme sebelepší chytrý telefon, kvalitním fotoaparátům uděláme vždy lepší fotografie. Nejde ovšem pouze o techniku, nýbrž také o to, jak nemovitost správně nafotit. Schopný realitní makléř by tedy měl znát alespoň základní pravidla fotografování. Klient realitní kanceláře nic nepokazí tím, když si nechá od makléře ukázat, jak vypadá prezentace jiných nemovitostí v nabídce dané kanceláře.

### Správně zvolená cena

Jednou z nejtěžších otázek bývá stanovení správné prodejní ceny nemovitosti. Zkušený realitní makléř by měl po prohlídce, a prostudování všech získaných informací, určit reálnou prodejní cenu nemovitosti. A to v závislosti na tom, zdali klient na prodej spěchá či nikoliv. Bohužel, často se setkáváme s opakem. Makléř se klienta zeptá, za kolik by chtěl nemovitost prodat. Jenže klient se jen zřídka pohybuje na trhu s nemovitostmi. Pokud se ovšem jedná o „analytika“, který před návštěvou realitního makléře strávil desítky či stovky hodin studováním nemovitostí v jeho okolí. Takový klient má většinou jasnou představu o tom, za kolik by chtěl nemovitost prodat. Ovšem i v těchto případech by měl být makléř schopen sdělit reálnou prodejní cenu. A pokud požaduje klient cenu extrémně vysokou, za kterou není možné nemovitost prodat, měl by se makléř tomuto obchodu spíše vyhnout. Předražené nemovitosti se musí po čase zlevňovat, což nepůsobí příliš důvěryhodně.

### Popis nemovitosti

Pokud máme k dispozici kvalitní fotografie a správně nastavenou prodejní cenu, přichází čas na popis nemovitosti. Zde neexistuje přesná pomůcka, jak dlouhý by měl popis být. Někteří realitní makléři preferují kratší texty, jiní se snaží realty popsat do nejmenších detailů. Popis by měl být napsán tak, aby vzbudil v klientovi zájem. Zájem, který povede ke kontaktování realitního makléře za účelem domluvení prohlídky. V průměru bývá popis v rozmezí 1000–1500 znaků.

### Inzerce

O tom, na jakých realitních serverech, popřípadě v jakých tištěných médiích budou realitní makléři prezentovat nemovitosti svých klientů, zpravidla rozhoduje vedení dané realitní kanceláře. Makléři mívají většinou jen malou pravomoc v rozhodování, do kterých médií se bude investovat a které naopak využívány nebudou. Jenže méně je někdy více. Běžně se stává, že makléř při nábore nemovitostí sdělí klientovi, že bude jeho nemovitost vidět na několika desítkách, ne-li stovkách serverů. Když se ho však klient zeptá na kterých, tak bývá problém vyjmenovat alespoň deset. Čím dál tím více majitelů realitních kanceláří začíná v posledních několika letech dbát spíše na kvalitu než kvantitu inzerčních serverů. Vyberou si maximálně 10 partnerů, se kterými se bude v oblasti inzerce spolupracovat. Makléři pak nebudou mít problém jednotlivé servery či magazíny prezentovat přímo před klientem, např. pomocí tabletu. Klient tak hned uvidí, kde všude může být jeho nemovitost k nahlédnutí. Což působí mnohem seriózněji, než sdělení „ohromujícího, nic neříkajícího čísla.“

Prodej nemovitostí je dobré svěřit ověřenému realitnímu makléři s praxí a dobrými referencemi. Nebojte se zeptat přátel či známých, kteří v minulosti řešili nové bydlení. Pokud získáte doporučení na vhodného makléře, podívejte se na www stránky kanceláře, ve které působí, shlédněte prezentaci jednotlivých nabídek a nebojte se zeptat na rozsah inzerce. Jde o vaši nemovitost, tak ji svěťte tomu, kdo ji bude prodávat, jakoby to byla jeho vlastní.

» Lucie Mazáčová

## ČNB zvýšila základní úrokovou sazbu. Může to ovlivnit ceny hypoték

Česká národní banka (ČNB) opět zvýšila úrokové sazby. Základní sazba se zvýšila na 1 %. Stejně jako u minulých zvýšení i tentokrát je velká pravděpodobnost, že se navýšení o 0,25 % propíše do sazeb hypotečních úvěrů. Pro zájemce o vlastní bydlení je o další negativní zprávu v tomto měsíci. Dne 12. června totiž ČNB rozhodla o zavedení dalších omezení v oblasti poskytování úvěrů (DTI, DSTI).

Už předchozí kroky vedly ke zpomalení hypotečního trhu, který dokonce začal po delší době klesat. V květnu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 7 819 hypotečních úvěrů, což je o 24,3 % méně než v loňském roce. Celkový objem sjednaných hypoték činil 16,757 mld. Kč, což je o bezmála 21 % méně než loni. Na trhu hypoték je vidět zřetelné ochlazení a za důležitou považujeme zprávu, že poprvé za 9 let došlo v květnu

také k meziměsíčnímu poklesu počtu i objemu sjednávaných hypoték.

Podle Evžena Korce, ředitele společnosti Ekopsol, nová opatření výrazně omezí možnost pořídit si vlastní bydlení. „Vyřadí z možnosti získat hypoteční úvěr poměrně silnou skupinu lidí ze střední třídy. Nedostupné budou hlavně byty ve větších městech. Například průměrná cena nového bytu v Praze dosáhla 6,7 milionu korun. Pokud počítáme, že zájem-

ce žádá o 80procentní hypotéku, tak první překážkou je nutnost složit z vlastního 1,34 milionu korun. Bude tedy chtít hypotéku v celkové výši 5,36 milionu korun. Jestliže bude splácet 30 let, dostane se na měsíční splátku zhruba 22 tisíc korun. Aby naplnil novou podmínku ČNB, že měsíční splátka nesmí přesáhnout 45 procent čistého příjmu, musí brát zhruba 50 tisíc korun čistého, tedy kolem 70 tisíc hrubého. To je víc než dvojnásobek aktuální průměrné mzdy v ČR. Ani dva průměrně vydělávající lidé tak na hypotéku nedosáhnou, doplňuje Korce.

Doba dostupných hypotečních úvěrů a nízkých sazeb je tedy již za námi. Ačkoli se to nedá, tak úvěr se sazbou pod 3 % se stále velmi dobří. Otázkou ovšem zůstává, kdo si bude moci se svými příjmy, po zavedení nových omezujících parametrů, hypoteční úvěr dovolit.

» Lucie Mazáčová



Na trhu hypoték je vidět zřetelné ochlazení a za důležitou považujeme zprávu, že poprvé za 9 let došlo v květnu také k meziměsíčnímu poklesu počtu i objemu sjednávaných hypoték. Foto redakce

# Odjíždíte na dovolenou? Nezapomeňte zabezpečit vaši nemovitost

V období prázdnin směřují tisíce rodin na dovolenou. Ať už jedou do zahraničí, nebo zůstanou v Česku, zapomenout by neměli na zabezpečení domácnosti po dobu své nepřítomnosti. Právě v letních měsících totiž dochází ke zvýšenému počtu vloupání nejen do bytů, ale i rodinných domů. Jak ale postupovat, pokud nemáme drahý bezpečnostní systém napojený na bezpečnostní agenturu?

## Sousedé mohou pomoci

Pokud máte dobré vztahy se sousedy, požádejte je o výpomoc. Sousedovi se můžete svěřit, že nebudete doma a poprosit ho, aby vám hlásil cokoli podezřelého. Pokud bydlíte v rodinném domě, nebo dobře přístupném bytě, domluvte se, že bude dávat pozor také na to, jestli nejsou například porušeny vstupní dveře, nebo okno. Popřípadě zdali se neděje v okolí vaší nemovitosti něco podezřelého.

## Simulujte, že jste doma

Pokud nejde zloděj najisto, můžete ho zmást celou řadou osvědčených triků. Pořídte si například časovač do zásuvky a zapojte do ní rozsvícenou lampu u okna, které je vidět z ulice. Podobným způsobem můžete zejména v nočních hodinách spouštět rádio, které bude slyšet přes vstupní dveře. Dobrou metodou je také přelepit dočasně jméno na zvonku. Mnoho zlodějů v bytových domech zvoní u vstupních dveří, a pokud se nikdo neozývá, dohledají si dveře se stejným jménem a jdou v podstatě najisto.

## Pozor na sociální sítě

Pokud se chcete pochlubit svojí vysněnou destinací např. na Facebook.com, buďte opatrní. Stejně tak s informacemi, kam a na jak dlouho odjíždíte. Jestliže chcete mermomocí sdílet termín vaší cesty, učinite tak pouze v kruhu svých přátel. Facebook funkcí zobrazení pouze omezenému počtu přátel umožňuje. K informacím se nedostane nikdo nepovolaný. A pokud chcete být úplně klidní, můžete také dočasně změnit jméno jak na zvonku, tak na vstupních dveřích – v případě, že si zloděj zjistí vaši adresu, překažete mu jeho řádění, bude si myslet, že už dávno bydlíte jinde.

## Využijte možnosti techniky

Věděli jste, že kamerový systém je možné pořídít už za pár tisíců? Navíc takový, který můžete pohodlně ovládat přes chytrý telefon. Umístěte kameru na vhodné místo v domácnosti a nechte si poslat snímek, kdykoli se něco pohne. A mějte připravený plán pro případ, když se bude doma pohybovat kdokoli nepovolaný – rozhodně není vhodné volat kamarádům, sousedovi nebo příbuznému, aby zakročili. V takovém případě vždy jen policii, abyste někoho zbytečně neohrozili na zdraví či životě.

## Nezapomeňte na pojištění domácnosti

Pokud nemáme sjednanou pojistnou smlouvu na pojištění domácnosti, učinite tak. Předem se ale informujte, co vše pojišťovna v případě nahlášení pojistné události plní a v jakém rozsahu. Nechat se pojištit jedna věc, ale nechat se pojištit správně, věc druhá. Nebojte se také porovnat nabídky více pojišťoven, tak abyste si vybrali tu, která vám vyhovuje nejlépe.

Ať už se rozhodnete zabezpečit vaši domácnost jakkoliv, vždy mějte na paměti, že není dobré, jakkoliv upozorňovat na cennosti v domácnosti. To platí na rodinné domy, do kterých je díky velkým oknům v přízemí dobře vidět. Nechat na stole např. řetízky, náušnice, počítač či tablet, také nepatří k nejlepším nápadům. Stejně tak se s fotkami z dovolené pochlubte na sociálních sítích raději až po návratu, ať váš pobyt mimo domov nepřijde zbytečně drahý. » Lucie Mazáčová



V letních měsících dochází ke zvýšenému počtu vloupání nejen do bytů, ale i rodinných domů. Jak postupovat, pokud nemáme drahý bezpečnostní systém napojený na agenturu? Foto redakce

# Ceny bytů: Ve kterých městech zdražily byty na prodej za rok nejvíce?



Dlouhodobě je největší poptávka právě po bytech 2+1. Jde o kategorii, která vyhoví jak lidem, kteří jsou sami, tak i párům či rodinám s jedním dítětem. Foto redakce

Poptávka po vlastním bydlení neklesá ani v letošním roce, přísnějším podmínkám pro získání hypotečních úvěrů navzdory. Podíváme-li se na jednotlivé kategorie, tak z dat portálů realityčechy.cz a realitomorava.cz zjistíme, že za poslední rok nejvíce zdražily byty 3+1 (23,29 %), následovaly malé byty 1+1 (17,2 %) a nejmenší rozdíl cen byl zaznamenán u bytů 2+1 (15,35 %). A právě na byty 2+1 se podíváme podrobněji.

Pečlivé byty na prodej se v realitních kancelářích zpravidla přilíší dlouho neohřejí. Dlouhodobě je největší poptávka právě po bytech 2+1. Jde o kategorii, která vyhoví jak lidem, kteří jsou sami, tak i párům či rodinám s jedním dítětem. Díky větším možnostem využití, než u bytů 1+1 a lepší cenové dostupnosti v porovnání s byty 3+1 a většími, volí právě tuto kategorii nejvíce zájemců. Narazit na inzerát odkazující například na prodej bytu v Praze či Brně za rozumnou cenu je v dnešní době téměř nemožné. Prodávající si jsou velmi dobře vědomi aktuální situace na trhu s nemovitostmi a snaží se prodat za co nejvyšší cenu. V červnu 2017 se dal například pořídit v Brně byt 2+1 za průměrnou cenu 3 057 838 Kč. Nyní si musí zájemci připlatit cca. 200 000 Kč. A to se bavíme o průměru za celé město. Jsou brněnské lokality, ve kterých došlo za poslední rok ke zdražení bytů 2+1 i o 500 000 Kč. Nejedná se ovšem pouze o prodej starších bytů. Výrazně vzrostly také ceny novostaveb.

Obdobná situace jako v Brně byla například v Olomouci. Pokud jde o kategorii 2+1, tak bylo před rokem možné narazit na prodej bytu v Olomouci za 2 178 850 Kč. Tentýž typ bytu se po roce nabízí již za 2 521 256 Kč. Meziroční nárůst 15,71 % ještě zdaleka nepatří k nejvyšším v České republice. Výrazněji než v Brně a Olomouci rostly na Moravě ceny ještě ve Zlíně (19,5 %). Naopak v Ostravě byl meziroční nárůst 8,25 %, což odpovídá celorepublikovému průměru.

V Čechách byl největší meziroční nárůst cen bytů 2+1 zaznamenán v Liberci, kde se ceny zvedly téměř o třetinu (29 %). K výraznému zdražení došlo také u bytů na prodej v Ústí nad Labem (20 %). Ceny ovšem rostly také v Jižních Čechách. V Českých Budějovicích se dal v červnu 2017 pořídit byt 2+1 za průměrnou cenu 1 933 710 Kč. Pouze 12 měsíců stačilo na to, aby se cena zvýšila o 13 % na současných 2 186 879 Kč.

Růst cen bytů by ovšem mohl v letošním roce začít zpomalovat. Hlavním důvodem je schválení nových parametrů pro získání úvěrů na bydlení (DTI, DSTI), které mohou výrazně snížit dostupnost vlastního bydlení. Český realitní trh je totiž velmi úzce spjat s externími zdroji financování a pokud budou mít lidé omezený přístup k získání úvěrů na bydlení, tak se to může projevit na poklesu realitních transakcí. Naopak, trhu by pomohlo, pokud by například došlo ke snížení úrokových sazeb či zrušení některých omezení (například daně z nabytí nemovitosti). Tento scénář je ovšem spíše z oblasti sci-fi. Ve středu 27. června totiž ČNB schválila další zvýšení základní úrokové sazby o 0,25procentního bodu. Je velmi pravděpodobné, že toto navýšení propíše banky do úrokových sazeb hypotečních úvěrů a dostupnost bydlení se tak opět zhorší.

» Lucie Mazáčová

INZERCE



## VRK ACADEMY

BLIŽŠÍ INFORMACE NA [WWW.VRKACADEMY.CZ](http://WWW.VRKACADEMY.CZ)



STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU  
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ  
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA.

# Developeři letos v Praze prodali o pětinu méně bytů, celkem 2452 za 16,5 miliardy korun



Za prvních šest měsíců loňského roku přitom developeři v Praze prodali celkem 3027 nových bytů. Foto redakce

Pokles na pražském rezidenčním trhu se nedaří zastavit. Prodeje nových bytů v hlavním městě v letošním prvním pololetí klesly meziročně o takřka pětinu (19 procent) na 2452 prodaných bytů. Za prvních šest měsíců loňského roku přitom developeři v Praze prodali celkem 3027 nových bytů. Celková ceníková cena prodaných bytů letos dosáhla 16,5 miliardy korun. Vyplývá to z podrobných analýz společnosti Ekospol, která monitoruje trh s novými byty v Praze už více než 11 let.

## DEVELOPMENT

„Ve druhém čtvrtletí se sice prodeje nových bytů v porovnání s prvními třemi měsíci roku mírně zvýšily na 1292 prodaných jednotek v celkové ceníkové ceně 9,5 miliardy korun, ale jarní nárůst je každoročním pravidlem. Souvisí to s tím, že developeři po zimní pauze přidávají do nabídky více projektů. I tak ale letošní prodeje výrazně zaostávají za minulými roky,“ říká hlavní analytik společnosti Ekospol Matyáš Hančl a upozorňuje, že ceníková cena nezahrnuje poplatky za sklepy či parkovací stání. „Na druhou stranu nezohledňuje ani případné individuální slevy,“ doplňuje Hančl.

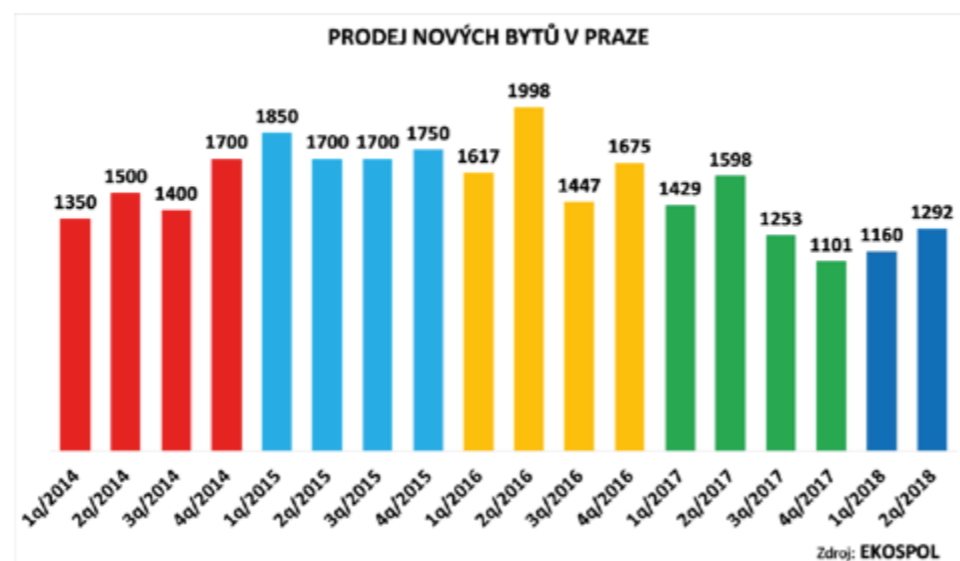
„Prodejní statistiky jsou v letošním roce smutným čtením. Jen potvrzují krizi, do které se pražský rezidenční trh kvůli zablokovanému povolování nových staveb a extrémnímu nedostatku nových pozemků vhodných k výstavbě v minulém období dostal. Poptávku po novém bydlení může v letních měsících paradoxně krátkodobě zvýšit Česká národní banka (ČNB), která od října výrazně přitvrdila v pravidlech pro získání hypotéky. Zájemci o nový byt, kteří ho chtějí financovat hypotečním úvěrem, proto budou spěchat, aby smlouvu uzavřeli ještě za současných mírnějších podmínek. Tento efekt však na podzim skončí a povede jen k ještě většímu propadu v následných měsících,“ předpovídá další vývoj Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

## Dostupných bytů je stále extrémně málo

Neradostný pohled nabízí také ceníky developeřů, které jsou velmi prořídilé. Už sedmé čtvrtletí v řadě se totiž počet dostupných nových bytů pohybuje kolem třítisícové hranice a nemůže se od ní odrazit. Developerské firmy jsou tak v sou-

časnosti schopné pokrýt pouze zhruba půlroční poptávku. „Ideální přitom je, když je nabídka srovnatelná s prodeji za celý rok. Jen tak mají zájemci o nový byt dostatečnou možnost vybrat si opravdu podle svých představ. V současnosti se totiž musí z nouze často spojit i s takovým bytem, který jim nemusí zcela vyhovovat. S nedostatečnou nabídkou navíc neúměrně roste také cena,“ upozorňuje Korec. Jediné, co může současný nepříznivý stav podle něj změnit, je urychlené povolení několika větších konkurenčních rezidenčních projektů, nejlépe v okrajových částech Prahy. „Do té doby se nedostatek na pražském rezidenčním trhu a s tím související růst cen nezastaví,“ zdůrazňuje Korec.

» Lucie Mazáčová



### Obchodník s realitami

11. 7. – 3. 8. 2018

VRK Academy

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

Na kurzu se dozvíte potřebné teoretické i praktické informace z oblastí obchodu, práva, stavebních a architektonických pojmů, finančního minima, time managementu, marketingu i nových trendů na realitním trhu. Rekvalifikační kurz Obchodník s realitami je akreditován MŠMT.

### Obchodník s realitami

od 24. 9. 2018

Asociace realitních kanceláří

České republiky

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

### Rekvalifikační kurz, příprava na zkoušku odborné způsobilosti

Zkouška odborné způsobilosti pro obor Obchodník s realitami (dle zákona 179/2006 Sb.)

Asociace realitních kanceláří

České republiky

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

### Obchodník realitami

19. 9. – 12. 10. 2018

VRK Academy

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

Na kurzu se dozvíte potřebné teoretické i praktické informace z oblastí obchodu, práva, stavebních a architektonických pojmů, finančního minima, time managementu, marketingu i nových trendů na realitním trhu. Rekvalifikační kurz Obchodník s realitami je akreditován MŠMT.

## VZDĚLÁVACÍ KURZY



### Obchodník realitami

17. 10. – 9. 11. 2018

VRK Academy

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

Na kurzu se dozvíte potřebné teoretické i praktické informace z oblastí obchodu, práva, stavebních a architektonických pojmů, finančního minima, time managementu, marketingu i nových trendů na realitním trhu. Rekvalifikační kurz Obchodník s realitami je akreditován MŠMT.

INZERCE

## Software pro realitní makléře a RK



### ► Profesionalita • Jednoduchost • Funkčnost

- na trhu již od roku 2014
- 100+ klientů
- 35 exportů v základu
- prémiové www stránky v ceně
- neomezený počet makléřů a poboček
- jednoduchá správa inzerce
- nákladovost inzerce
- hlídání práce makléřů

Více na [www.realitni-spravce.cz](http://www.realitni-spravce.cz)

REALITNÍ SPRÁVCE.cz

## HYPOTÉKY



# Hypoteční banky bojují o tržní podíly. Začnou hypotéky zlevňovat?

V prosinci pokračovalo zvyšování hypotečních úrokových sazeb. Devět bank změnilo cenu hypotéky a v drtivé většině případů to bylo směrem vzhůru. Které to byly a kam se vydají sazby v novém roce?

spoření od začátku měsíce napačítali 7 a krom toho některé banky ještě v tom samém období prodloužily platnost některých již běžících kampaní.

Akční snížení sazeb oznámila na začátku měsíce Česká spořitelna a Equa bank. Načasování spuštění této slevové akce krátce po navýšení sazeb ČNB bylo pro mnohé překvapením. Česká spořitelna tím dala najevo, že bude v letošním roce usilovat o pozici hypoteční jedničky – největšího poskytovatele hypotečních úvěrů, kterou dlouhodobě drží Hypoteční banka.

**Úrokové sazby stagnují, ceny bytů však dál rostou**

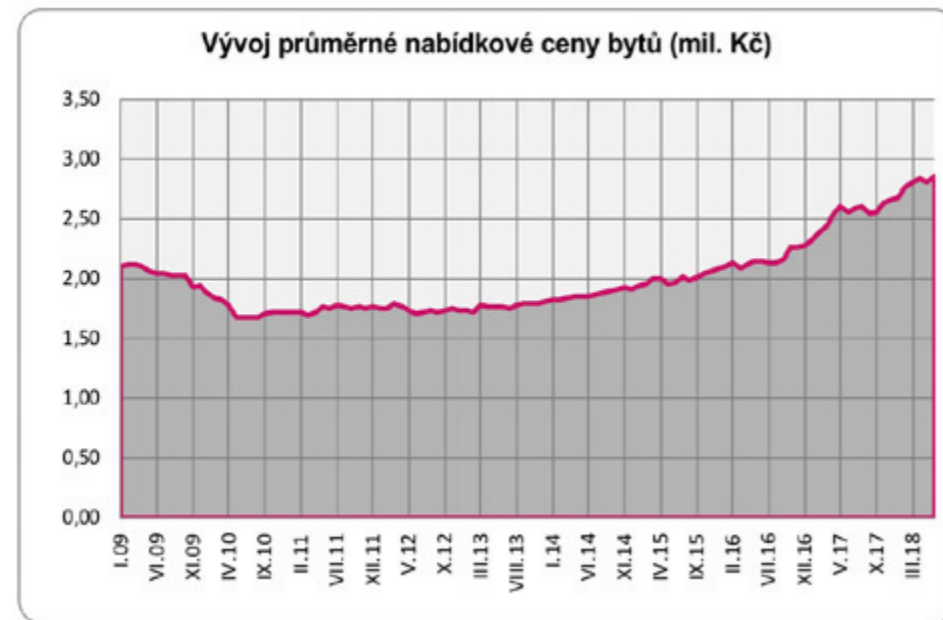
České banky poskytující hypotéky stojí na rozcestí. Zvýšení sazeb ČNB a opětovný růst sazeb na mezibankovním trhu by měl dle předchozích zkušeností předznamenat i postupné zvyšování hypotečních sazeb. Jenže

Indexy GOFI, které mapují napříč trhem průměrnou nabídkovou sazbu hypoték, zůstaly v červnu až na jednu výjimku na květnových hodnotách. Titulní index GOFI 70 již dva měsíce stagnuje na 2,54 %. Pro klienty uvažující o vlastním bydlení je stagnace sazeb hypoték dobrou zprávou. Horší je to s vývojem cen nemovitostí. Průměrná nabídková cena bytů podle našich čerstvých statistik v červnu vzrostla oproti předchozímu měsíci o 20 000 Kč a v meziročním srovnání ceny bytů vzrostly dle dat portálu RealityČechy.cz o 300 000 Kč. Zatímco loni v červnu se byty v průměru nabízely za 2,56 mil. Kč, nyní je to 2,86 milionů Kč.

Míra zatížení rozpočtu českých domácností hypoteční splátkou díky tomu meziročně vzrostla o téměř 5 procentních bodů. Měřeno indexem dostupnosti bydlení nyní průměrná česká domácnost vynakládá na splátku hypotéky 43 % svých čistých měsíčních příjmů. Přitom loni v červnu to bylo necelých 38 %, jak ilustruje následující graf. Kromě toho uvádíme také meziroční změnu Indexu dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích ČR.

Posun v cenách nemovitostí je ještě markantnější ve vývoji indexu návratnosti bydlení, který nijak nezohledňuje vývoj cen hypoték a poměru je pouze průměrnou cenu bytů a průměrný čistý roční příjem českých domácností. Zatímco loni v červnu průměrnou českou domácnost vyšel byt v hodnotě 2,56 mil. Kč na zhruba 6násobek čistého ročního příjmu, letos se již hodnota tohoto ukazatele i přes růst příjmové úrovně blíží 7násobku čistých ročních příjmů. Vývoj tohoto poměru mapujeme prostřednictvím Indexu návratnosti bydlení (IDB), jehož vývoj ilustruje následující graf.

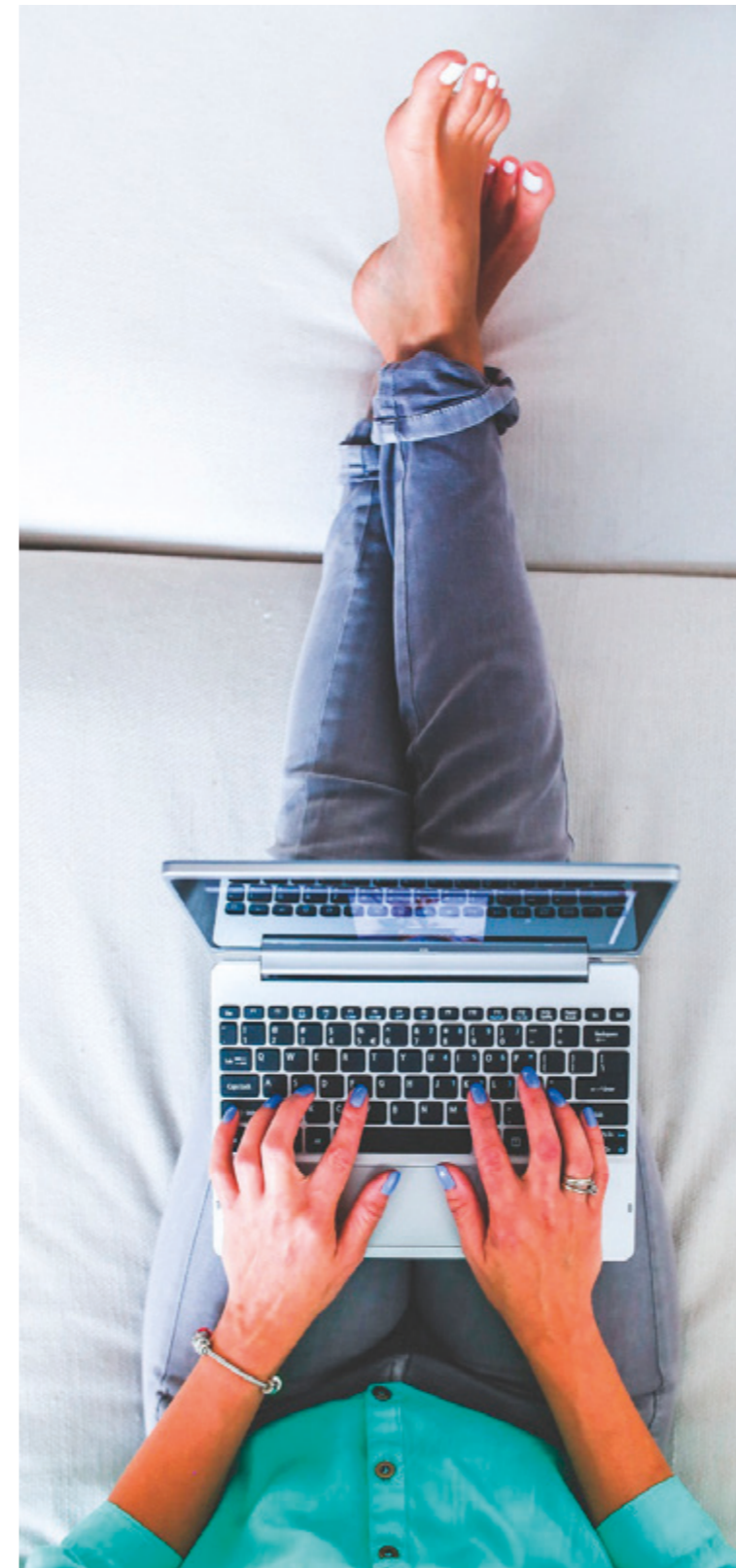
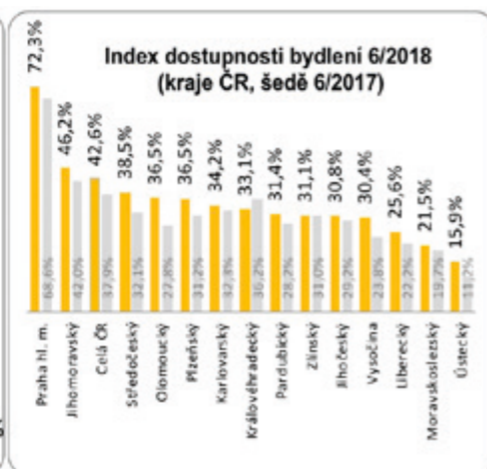
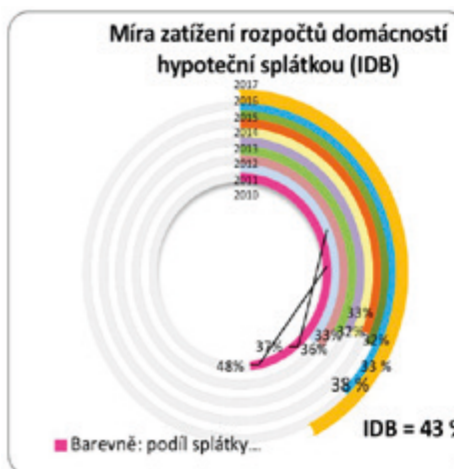
» Luboš Svačina



zatím to tak není a sazby u některých bank dokonce klesají. Jak je to možné?

Velmi důležitou roli nyní hraje avizované zpřísnění posuzování hypoték dle nového doporučení ČNB, které začne platit od 1. října letošního roku. Banky poskytující úvěry na bydlení v tuto chvíli stojí před rozhodnutím, zda zdražit a podržet si výnosnost na nově sjednávaných obchodech, nebo využít období před zpřísněním podmínek pro poskytování hypoték a prostřednictvím cenového zvýhodnění navýšit svůj tržní podíl. Jenže v případě snížení sazeb by došlo ke snížení zisku.

V sazebnících bank zůstávají úrokové sazby téměř na nezměněných úrovních, ale konkurenční boj se rozhořel v úrovni časově omezených akčních nabídek (slevy na úrokové sazbe, slevy na poplatcích nebo odměnách za uzavření smlouvy). Takových akcí jsme na hypotékách a úvěrech ze stavebního



Pokud si chce zájemce o nové bydlení vše zařídit sám a získat tak hypotéku bez cizí pomoci, začne jeho cesta zpravidla v bance, ve které má vedený svůj bankovní účet. Foto redakce

## Jak získat hypotéku na bydlení?

Uvažujete o nákupu vlastní nemovitosti a nemáte našetřený potřebný obnos? Tak pravděpodobně přemýšlíte, jak získat hypotéku. Existují dvě nejčastější cesty, kterými se můžete vydat. Buď sami navštívíte jednotlivé bankovní domy a necháte si spočítat, zdali na požadovaný hypoteční úvěr dosáhnete, popřípadě na jakou maximální částku by mohl být úvěr schválen, nebo se svěříte do rukou některého z hypotečních makléřů. Ti zpravidla spolupracují s více bankami. Která z možností je ale výhodnější?

### Chci jít vlastní cestou

Pokud si chce zájemce o nové bydlení vše zařídit sám a získat tak hypotéku bez cizí pomoci, začne jeho cesta zpravidla v bance, ve které má vedený svůj bankovní účet. Na informační přepážce se dozví, který ze zaměstnanců banky může jeho žádost začít vyřizovat. Kromě bankovního domu, ve kterém má žadatel vedený osobní účet, může navštívit i jakoukoliv jinou banku. Postup bývá většinou stejný. Bankéř se zeptá na celkové měsíční příjmy a výdaje domácnosti, cenu vybrané nemovitosti, výši vlastních úspor, délku zaměstnaneckého poměru a další informace nezbytné ke zjištění bonity klienta. Zájemci nebrání nic tomu, aby takto navštívil několik bank a následně si vybral tu, která mu vyhovuje nejvíce. Výhodou tohoto způsobu je osobní kontakt s bankou, což může být pro některé zájemce velmi důležité. Stačí ale narazit na pracovníka, který se například špatně vyspal, a je rozhodnuto. Naopak, osobní přístup, vysvětlení všech náležitostí a ochota najít co nejlepší řešení, může být rozhodující víc než desetinný rozdíl v úrokové sazbě. Nevýhodou tohoto způsobu vyřizování hypotéky je velká časová náročnost spojená s navštěvováním jednotlivých bank.

### Nemám čas, chci využít služeb profesionálů

Již mnoho let pracují na trhu s nemovitostmi hypoteční makléři, kteří spolupracují s více bankami. Klientovi tak mohou nezávisle poskytnout informace o úrokových sazbách i akčních nabídkách jednotlivých bank. To vše přímo u klienta doma, v kavárně či kdekoli jinde. Klient tak nemusí ztrácet čas spojený s obcházením jednotlivých bank. Hypoteční makléř může pomoci například také s domluvením odhadce či vřízením pojištění nemovitosti. Služby hypotečního makléře nejsou nijak zpoplatněny. Nevýhodou využití služeb hypotečního makléře je nezískání osobní zkušenosti s konkrétní bankou. Což ovšem není pro mnoho zájemců důležité. Nejčastěji rozhoduje, zdali bude úvěr schválen a výše úrokové sazby.

Při vyřizování hypotéky je dobré zjistit i několik důležitých informací, na které zájemci mnohdy zapominají. Například jak dlouho platí odhad, za jakých podmínek je možné hypoteční úvěr předčasně doplatit, co se stane po ukončení doby fixace úrokové sazby, jak dlouho může schvalování trvat apod. Koupě nemovitosti patří mezi největší životní investice, proto je dobré vše pečlivě zvážit a zjistit si maximum informací. Chybu rozhodně neudělají ti, kteří se zeptají na osobní zkušenosti lidí, kteří obdobnou situaci v již minulosti řešili.

» Lucie Mazáčová



# AKTUÁLNÍ ZPRÁVODAVSTVÍ

Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** vám již od roku 2006 přináší aktuální zpravodajství z českého realitního trhu. V počítači, tabletu i v mobilním telefonu, tam všude najdete informace, které hledáte.