



Novela zákona o dani z nabytí nemovitosti. Od kdy bude platit a na co se připravit?

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



**DUBEN
2016**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,03%

85% LTV: ↘ 2,19%

100% LTV: ↘ 3,13%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,41 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,52%

Byty 2+1: 0,57%

Byty 3+1: 2,88%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Byty se stávají nedostatkovým zbožím.

Ceny bytů v březnu nepatrně klesly, což v kombinaci se zlevněním hypoték přineslo příznivější podmínky pro pořízení bydlení. Z dlouhodobého pohledu je však trend růstu cen neúprosný a je hlavním faktorem generujícím rekordní poptávku po vlastním bydlení a hypotékách. V březnu banky podle všeho poskytly hypotéky za více než 18 miliard Kč. *Více čtěte na str. 6*

■ Jak na prodej bytu s hypotékou?

Financování bytu úvěrem je dlouhodobý závazek. Někdy však vybraná nemovitost přestane majiteli vyhovovat nebo musí vyřešit nenadálé finanční problémy. Pak je nutné nemovitost prodat i s hypotékou. Prodej nemovitosti zatížené úvěrem je složitější, avšak v současné době čím dál častější. Jak musí prodávající postupovat? *Více čtěte na str. 8*

■ Nových bytů v Brně ubývá

Minulý měsíc byl v prodeji novostaveb v Brně nejsilnějším za posledních několik let. Z dat společnosti Trikaya vyplývá, že se celkem v prvním čtvrtletí prodalo 362 bytů za rekordní 1,23 miliardy korun. To je meziroční nárůst o 47%. Velká poptávka po nových bytech v moravské metropoli ale brzy narazí na problémy s výstavbou novostaveb. Počty nabízených bytů už několik měsíců po sobě klesají, poptávka vítězí nad nabídkou a hrozí, že ceny dále porostou. *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

V letošním roce přichází zásadní změna, úhrada daně při převodu nemovitosti na nového vlastníka

Vážení čtenáři, realitní jaro je v plném proudu. Oproti loňskému roku přichází ovšem jedna zásadní „jarní“ změna, která se může výrazně podepsat do statistik počtu realizovaných realitních transakcí za rok 2016. Změna se týká úhrady daně při převodu nemovitosti na nového vlastníka. Doposud totiž tuto daň hradil prodávající, tedy příjemce finančních prostředků. Nově má být tato daň již plně hrazena kupujícím (nabyvatelem). A proč může být tato změna zásadní? Mnoho vlastníků nemovitostí o této skutečnosti ví. Svě byty, pozemky, či domy ovšem zatím nedali do nabídek realitních kanceláří. Čtější raději několik týdnů počkat a až po vstoupení úpravy úhrady daně z nabytí nemovitosti v platnost, začít své reality nabízet. Jde totiž o nemalé peníze. Je tedy velmi pravděpodob-



né, že mnoho aktuálně vyprodávaných realitních kanceláří, bude moci opět získávat nové nemovitosti do svých nabídek. Aktuální problém totiž není s nedostatkem kupujících, hled po nemovitostech je nejvyšší za posledních 8 let, ale s počtem nemovitostí v nabídkách. Vám, kteří se prodeji nemovitostí věnujete na plný úvazek, přejeme nejen mnoho kupujících, ale také fronty nových prodávajících ve vašich kancelářích.

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Alexej Veselý (Trikaya)

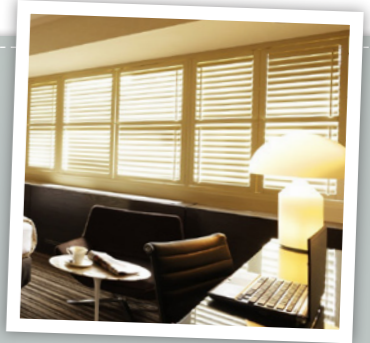
„Situace začíná být alarmující. Ceny bytů zbytečně rostou, protože jich stále ubývá a nově postavených není dostatek.“

napsali o nás...

V centru Prahy stojí průměrný byt přes osm milionů

DENÍK / 1. 3. 2016 (kráceno)
Průměrný byt v Praze 1 stojí podle www.realitycechy.cz 8 342 626 korun. Tržní ceny jsou právě teď tradičně vysoké i v dalších částech Prahy, byt čím dál je lokalita od centra, tím jsou ceny nižší. Obyvatelé Prahy 9 na severu metropole si

už za byt v průměru zaplatí 3 382 655 korun. Pro případné zájemce o investice do bydlení jsou čísla z poslední doby povzbudivá. Za posledních 12 měsíců se totiž průměrná cena bytů zvedla o téměř 300 tisíc korun, to dělá jejich majitelům radost.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Novela zákona o dani z nabytí nemovitosti. Od kdy bude platit a na co se připravit?

STRANA 6

Byty se stávají nedostatkovým zbožím. Jejich ceny za 6 let stouply o čtvrtinu

STRANA 7

Mezonetové byty jsou trendem posledních let

STRANA 8

Jak na prodej bytu s hypotékou?

STRANA 9

Nových bytů v Brně ubývá, projeví se tak důsledky zrušené aktualizace územního plánu

STRANA 10

Rozhovor: Alexandr Beták

STRANA 12

Vyřizujete si hypotéku? Vše raději několikrát propočítejte

STRANA 13

Výhled vývoje úrokových sazeb

STRANA 14

Úvěry na bydlení rostou raketovým tempem a banky dál šlapou na plyn



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.

Novela zákona o dani z nabytí nemovitosti. Od kdy bude platit a na co se připravit?

Poslanecká sněmovna projednala dne 19. 4. 2016 ve 2. čtení návrh novely zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Na tomto jednání byly načteny pozměňovací návrhy. Ty budou spolu s celým návrhem novely projednány poslaneckou sněmovnou při třetím čtení, které je možné očekávat začátkem května letošního roku, následně pak musí novelu projednat Senát a podepsat prezident. Je tedy jasné, že původní návrh účinnosti v dubnu 2016 není možné stihnout.

Pokud dojde ke schválení novely včetně pozměňovacího návrhu, na posun účinnosti na první den čtvrtého kalendářního měsíce po schválení, mohly by změny začít platit od září 2016. Pro praxi to znamená, že smlouvy podané na KN do účinnosti novely (odhadem do září 2016) by se ještě řídily stávající úpravou, nově podané již úpravou novou.

Poplatník daně bude nabyvatel

Zásadní pro běžné občany bude změna poplatníka povinného daň uhradit, kterým by měl nově být nabyvatel, neboli kupující (dosud je jím prodávající). Dojde k zrušení ručení za úhradu daně, takže pro případ, že by kupující daň neuhradil, nebude ji moci finanční správa vymáhat po prodávajícím. Tím odpadne současné zajišťování úhrady daně prodávajícím v kupních smlouvách. Tato úprava se může velmi citlivě dotknout kupujících, kteří plánují financovat své nové bydlení pomocí hypotečního úvěru. „Dle našich informací jsou banky připraveny poskytovat hypotéku jak na kupní cenu, tak na úhradu daně z nabytí, samozřejmě za předpokladu, že bude dodržen limit LTV,“ doplnila JUDr. Radka Locher ze společnosti Golem Finance s.r.o.

Novostavby

Záměrem je také předejít obcházení zákona převody oficiálně nedokončených - rozestavěných staveb, které se podle současné právní úpravy v KN nevidují. Stávající osvobození novostaveb by se po účinnosti novely již netýkalo nedokončených (rozestavěných) nemovitostí. Osvobozen bude nově pouze první převod dokončené stavby či jednotky, nebo pozemku, jehož je dokončená stavba součástí. Osvobození se bude týkat i převodů staveb či jednotek s povolením předčasného užívání. Shodně by pak podle novely zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí mělo být počítáno osvobození od daně z nemovitostí - 5 let od užívání nebo dokončení stavby.

Zdanění prodloužení práva stavby

Předmětem daně by nově mělo být také prodloužení trvání práva stavby. To je dle občanského zákoníku

možné, prakticky vložení dodatku k stávající smlouvě o právu stavby do KN.

Úleva pro kraje a obce

Další navrženou změnou je osvobození od daně z nabytí obcí a krajů (územně samosprávných celků), ty nebudou muset ani podávat daňové přiznání. Je dobré si uvědomit, že toto nebude mít dopad na koupi nemovitosti od obce klientem.

Směna nemovitostí

Jednodušší by mělo být zdanění v případě směny nemovitostí. Nově by se při určení sjednané ceny nepřihlíželo k hodnotě pozbývané nemovité věci.

Další změny

Pro určení základu daně u pozemku, na kterém není trvalý porost ani stavba nebo právo stavby, bude možné využít směrnou hodnotu. Novela by měla odstranit současné nejednotné výklady ohledně zdaňování částí sítí. Nově by měla být předmětem daně inženýrská síť, která je součástí budovy. Novela také zpřesňuje určení základu daně pro případ přeměny právnických osob při převodu jmění na společníka a při nabytí vlastnického práva k závodu nebo části závodu, jejichž součástí je nemovitost.

Sazba daně

Dosud činil výnos z této daně 11 mld. Kč ročně, vládní návrh novely navrhuje ponechat stávající výši daně 4%. Při třetím čtení budou také projednávány pozměňovací návrhy na snížení sazby či celkové zrušení této daně. Je otázkou, zda získají při hlasování potřebnou podporu.

téma měsíce

POPLATNÍK DANĚ BUDE NABYVATEL

Zásadní pro běžné občany bude změna poplatníka povinného daň uhradit, kterým by měl nově být nabyvatel, neboli kupující (dosud je jím prodávající). Dojde k zrušení ručení za úhradu daně, takže pro případ, že by kupující daň neuhradil, nebude ji moci finanční správa vymáhat po prodávajícím. Tím odpadne současné zajišťování úhrady daně prodávajícím v kupních smlouvách. Tato úprava se může velmi citlivě dotknout kupujících, kteří plánují financovat své nové bydlení pomocí hypotečního úvěru. „Dle našich informací jsou banky připraveny poskytovat hypotéku jak na kupní cenu, tak na úhradu daně z nabytí, samozřejmě za předpokladu, že bude dodržen limit LTV,“ doplnila JUDr. Radka Locher ze společnosti Golem Finance s.r.o.

REALITY Význam dobré lokality při koupi bytu

Ještě dříve, než zájemce o nové bydlení začne s prohlídkami bytů, vybírá vhodnou lokalitu pro spokojený život. Zda je lokalita vhodná posuzuje podle vlastních nároků na bydlení. Neexistuje žádné měřítko, které jasně stanovuje úroveň vybraných míst. Dle jistých ukazatelů se však zájemci rozhodovat mohou.

Jak bylo zmíněno v úvodu, při výběru místa, kde pořídit nové bydlení, hrají největší roli nároky kupujícího. Například mladé páry řeší nejčastěji dobrou dostupnost do práce a kulturní vyznění v blízkém okolí. Důchodci naopak volí klidnější místa, avšak dostupnost je pro ně také prioritou. Dobrý přístup chtějí mít především do obchodů a k doktorům. Jejich rozhodnutí ovlivňuje samozřejmě i blízkost rodiny. Snad pro všechny kupující je rozhodující samotné prostředí. Les, park či jiná zeleň v blízkosti je velkou výhodou. „Při výstavbě nových developerských projektů už myslíme i na pohodlí dospělých i seniorů. Například u projektu Nové Chabry budujeme vnitrobloky s odpočinkovými zónami s la-
vičkami, uměleckými plastikami a svítícími stromy Lukáše Raise. Vše nabízí příjemné prostředí k přátelskému posezení,“ vysvětlil František Bican ze společnosti Onyx wood. Skupinou kupujících, kteří si na výběru vhodné lokality dávají nejvíce záležet, jsou právě rodiny s dětmi. Najít kompromis, který by splňoval nároky všech členů rodiny, nebývá někdy jednoduché. Při výběru lokality se většinou pracující člen vzdává komfortu bydlení v blízkosti své práce, jen aby děti měly možnost vyrůstat v klidném prostředí na okraji města či vesnice. Avšak dobré autobusové, tramvajové či vlakové spojení s centrem se stává jedním z nejdůležitějších faktorů při výběru nemovitosti. Zájemci o rodinné bydlení předpokládají, že děti povyroste a dostupnost za studiem se stane prioritou. Nejčastěji nový byt či dům hledají rodiny s malými dětmi nebo očekávající potomky a zejména maminky se rozhodují i dle úrovně místního dětského hřiště. Zákazníci obvykle požadují hřiště s tradičními prvky, jako jsou houpačky, skluzavky, houpadla, kolotoče a lezecké prvky, které jsou designované pro různé věkové kategorie od jednoho roku do maximálně dvanácti let.

Velmi často nevyhovuje lokalita, ve které se zájemce o nové bydlení nachází. Proto by lokalita měla být první věcí, kterou by se měl kupující zabývat. Každé ústupek z nároků kupujícího se v budoucnu může stát zdrojem nespokojenosti a důvodem k dalšímu stěhování.

» Lenka Doležalová

Byty se stávají nedostatkovým zbožím. Jejich ceny za 6 let stouply o čtvrtinu



Index průměrných nabídkových cen nemovitostí v březnu meziměsíčně klesl o 2 procenta. Foto redakce

BYDLENÍ

Ceny bytů v březnu nepatrně klesly, což v kombinaci se zlevněním hypoték přineslo příznivější podmínky pro pořízení vlastního bydlení. Z dlouhodobého pohledu je však trend růstu cen neúprosný a je hlavním faktorem generujícím rekordní poptávku po vlastním bydlení a hypotékách. V březnu banky podle všeho poskytly hypotéky za více než 18 miliard Kč.

Ceny bytů za 6 let stouply o čtvrtinu

Index průměrných nabídkových cen nemovitostí v březnu meziměsíčně klesl o 2 procenta na 2,09 milionu korun. Z dlouhodobého pohledu se však jedná s největší pravděpodobností o výkyv. Meziročně ceny bytů aktuálně rostou o 5 % a od úrovně cenového dna, kterého dosáhly v červnu 2010, již vystoupaly o 24 %. V korunovém vyjádření rozdíl v průměrných cenách mezi dneškem a zmíněným cenovým dnem dosahuje rovných 400 000 Kč.

Dostupnost bydlení stále na výborné úrovni

Index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje podíl měsíční splátky hypotéky na celkovém čistém měsíčním příjmu průměrné české domácnosti, klesl v letošním březnu o celý 1 procentní bod. Míra zatížení rozpočtu českých domácností meziměsíčně klesla z 34 na 32,9 %. Pozitivní roli zde sehrál jak pokles průměrných cen bytů, tak meziměsíční zlevnění hypoték. Průměrná nabídková sazba, z které se počítá průměrná

měsíční splátka hypotéky, totiž v březnu spadla z 2,10 na 2,03 %. V případě hypotéky v hodnotě 2,09 mil. Kč s 20letou splatností činí měsíční splátka 10 603 Kč.

Ne každý člověk plánuje využít při pořízení nemovitosti hypoteční úvěr. V takovém případě slouží pro porovnání vývoje míry dosažitelnosti vlastnického bydlení index návratnosti bydlení, který poměruje pouze průměrné příjmy českých domácností a průměrné ceny bytů. Podle aktuálních dat společnost Golem Finance a partnerského portálu RealityČechy.cz nyní Češi potřebují na pořízení bytu o ceně 2,09 mil. Kč zhruba 5,5 čistých ročních příjmů.

Zaostřeno na regiony

Samozřejmě existuje markantní rozdíl, pokud člověk plánuje pořízení bytu v Praze, nebo mimo Prahu. V hlavním městě totiž index návratnosti bydlení dosahuje téměř 11násobku čistých ročních příjmů pražských domácností, což je prakticky dvojnásobek celorepublikového průměru. Naopak v Ústeckém kraji, který stojí na druhém konci žebříčku, stačí na pořízení modelového bytu necelé dva průměrné roční příjmy tamních domácností. Není divu, průměrná cena bytů zde dosahuje 660 000 Kč vs 4,86 mil. Kč v Praze.

I v Ústeckém kraji však ceny bytů v posledních měsících procházejí výrazným oživením. K obratu zde došlo v říjnu 2014, kdy průměrná cena dosáhla 560 000 Kč, a od té doby byty prakticky bez přestávky vykazují rostoucí trend. Během 17 měsíců zde ceny vystoupaly o bezmála 18 %. Mezi regiony s nejrychleji rostoucími cenami nemovitostí (měřeno za posledních 12 měsíců) patří kromě Ústeckého kraje také Moravskoslezský kraj, Vysočina a Karlovarský kraj. Obecně tedy regiony se slabší ekonomikou, kde k obratu ve vývoji cen došlo se zpožděním.

» Luboš Svačina

Mezonetové byty jsou trendem posledních let

TRENDY

Vícepodlažní byty s oblibou kupují zájemci o luxusní bydlení. Schodiště často spojuje dvě bytové jednotky a majitel tak získává kompromis mezi bytem a rodinným domem. Schodiště a prostor dodává bytu atraktivitu, kvůli které si zájemci rádi připlatí. Bydlení v mezonetech má však také mnoho nevýhod.

Vertikální členění bytu má své kouzlo zejména pro mladé lidi. Starším osobám se schody do patra mohou stát překážkou, stejně tak pro rodiny s malými dětmi nemusí být vhodné. Schody vypadají atraktivně a prakticky oddělují nejčastěji ložnice od kuchyně a obývacího pokoje. Na druhou stranu mohou ubírat bytu prostor. Špatně zvolené schodiště může také přinést velké potíže při stěhování či každodenním užívání. Například točité schody jistě ušetří prostor, ale chůze po nich bude vždy trochu nejistá.

Prostor je jedna z výhod, kterou kupující mezonetových bytů řeší. Často se velikost bytu vyrovná menšímu rodinnému domu. Prakticky jde o dvě spojené bytové jednotky a tomu odpovídá i cena. Na rozdíl od rodinného domu jsou umístěné většinou na okraji měst, zatímco mezonet je většinou součástí staré zástavby v centru. Bohužel tyto bytové domy mohou mít horší izolaci a zejména přes léto může být spaní v podkrovní části bytu nesnesitelné. Tento problém pomůže řešit klimatizace, která zejména pro

alergiky nemusí být úplně vhodná. Také v zimě se řeší problémy s teplem. Přirozeně se tlačí teplý vzduch do horní místnosti, tudíž dosažení stejnoměrného rozložení tepla může být problémem.

Mezonetové byty jsou také často cílem investorů. Předpokládá se, že byty v centru měst budou vždy

žádané. Určitá skupina lidí a mezi nimi jsou i cizinci, nemá problém s vyšším nájemným, když jim dopřává luxus poblíž kulturního dění. Pokud tedy majitel přestane byt vyhovovat a není finančně tlačěn do prodeje, jsou peníze uložené v mezonetovém bytě dobrou investicí.

» Lenka Doležalová



Schodiště často spojuje dvě bytové jednotky a majitel tak získává kompromis mezi bytem a rodinným domem. 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 společností 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

REALITNÍ RÁDCE



Jak na prodej bytu s hypotékou?

Financování bytu úvěrem je dlouhodobý závazek. Někdy však vybraná nemovitost přestane majiteli vyhovovat nebo musí vyřešit nenadálé finanční problémy. Pak je nutné nemovitost prodat i s hypotékou. Prodej nemovitosti zatížené úvěrem je složitější, avšak v současné době čím dál častější. Jak musí prodávající postupovat?

S prodejem bytu s hypotékou musí souhlasit především banka. Pokud má současný majitel nemovitosti již smluvněného kupujícího, musí bance předložit návrh kupní smlouvy a návrh dohody o převzetí dluhu. Dříve než banka rozhodne o smluvním převzetí dluhu, musí také kupující předložit dokumenty, které ověří jeho bonitu. Jedná se zejména o podklady týkající se příjmu a další dokumenty, které běžně předkládá žadatel o úvěr.

Jen výjimečně se stává, že by se obchod neuskutečnil z důvodu nedoložení bonity kupujícího. Pokud tedy banka vydá písemně kladné vyjádření a stanoví, za jakých podmínek může nový klient převzít dluh, nic nebrání převodu nemovitosti. Po dohodě obou stran se z kupní ceny odečte výše nesplacené hypotéky a rozdíl kupující uhradí prodávajícímu. Po přepisu nemovitosti na katastru nemovitostí začne nový majitel dluh splácet.

Druhou variantou, jak prodat nemovitost zatíženou úvěrem, je předčasné splacení hypotéky. Kupující složí kupní cenu za nemovitost a prodávající těmito penězi uhradí celý dluh. K přepisu nemovitosti dojde až po zániknutí zástavního práva. Nevýhodou jsou samozřejmě peníze za předčasné splacení dluhu, které často dosahují vysokých částek. Někdy však kupující dluh převzít nechce a nemusí to být jen v případě, že má danou hotovost. Může se stát, že mu podmínky stávající hypotéky nevyhovují, proto si vyřídí svůj úvěr a poté složí celou částku.

Pokud se majitel chce vzdát své nemovitosti bez nutnosti okamžitého získání finančních prostředků, může být pro něj vhodná varianta pokrytí splátek pronájmem. V takovém případě by se měl poradit se svou bankou, zda to podmínky jeho hypotéky dovolují.

S prodejem nemovitosti financované úvěrem se můžeme setkat již běžně. Zatížení hypotékou nijak nesnižuje hodnotu nemovitosti a pro zkušeného realitního makléře je takový obchod běžnou praxí. Strach z realitního obchodu tohoto typu by neměl mít majitel ani kupující.

» Lenka Doležalová



Druhou variantou, jak prodat nemovitost zatíženou úvěrem, je předčasné splacení hypotéky. Foto redakce

Netradiční bydlení v mobilních domech

DESIGN

Realitním trh ovlivňuje mnoho trendů, jedním z nich je bydlení v mobilních domech. Tzv. mobilheim si lidé pořizují kvůli rychlé stavbě, možnosti pozdějšího přesunu i jako módní záležitost v oblasti bydlení. Jeho obliba stoupá i přes drobné nevýhody, které je také potřeba zmínit.

Ačkoliv píšeme o mobilních domech v souvislosti s aktuálními trendy v oblasti realit, tento druh stavby má svou delší historii. Objevovat se tyto stavby začaly již koncem čtyřicátých let minulého století. Tenkrát se

nejednalo o moderní bydlení, ale praktický a levný způsob, jak ubytovat a následně rychle přemístit dělníky v zemědělství. Právě nízké pořizovací náklady lákají i dnes. Majitelé ušetří i na pozdější provozu. Tato úspora je ale vykoupena menšími prostory.

Velikost mobilního domu se může stát nevýhodou. Existují větší i menší varianty, přesto kvůli zachování mobility bývají většinou stavby přízemní a rozlohou menší. Oproti například zděným stavbám jsou také více ohroženy přírodními živly. Při větších porывech větru mohou majitelé pocítit i slabší izolační vlastnosti. Ty platí i v případě hluku.

Obrovskou svobodu dává mobilheim majitelům díky své mobilitě. Většina těchto domů je vybavena přípojkami a stačí se tedy napojit do inženýrských sítí. Jedinou podmínkou je nahlášení umístění stavby na

pozemek na příslušném úřadě. Provoz domácnosti se pak příliš neliší od běžných rodinných domů. Vytápění je řešeno většinou s pomocí elektřiny nebo v některých případech propan-butanu. Průtokový ohřevač nebo plynová karmá se postarají o teplo a vaří se z pravidla na plynovém sporáku.

I když se může na první pohled zdát, že život v mobilních domech je pro dobrodružnější povahy, spokojený život v něm nalézají čím dál větší skupina lidí. Mobilheim může být skvělým kompromisem pro lidi, kteří volí život mimo město, ale jsou omezení finančními prostředky. Tato volba však nemusí být vhodná například pro rodiny s dětmi nebo zájemce s vyššími nároky. Díky své velké skupině nadšenců mají však tyto domy na trhu své stabilní místo.

» Lenka Doležalová

Nových bytů v Brně ubývá, projeví se tak důsledky zrušené aktualizace územního plánu

Minulý měsíc byl v prodeji novostaveb v Brně nejsilnějším za posledních několik let. Z dat společnosti Trikaya vyplývá, že se celkem v prvním čtvrtletí prodalo 362 bytů za rekordní 1,23 miliardy korun. To je meziroční nárůst o 47 %. Velká poptávka po nových bytech v moravské metropoli ale brzy narazí na problémy s výstavbou novostaveb. Počty nabízených bytů už několik měsíců po sobě klesají, poptávka vítězí nad nabídkou a hrozí, že ceny dál porostou.

Development

Nabídka nových bytů se stále zmenšuje a plánování nové výstavby poptávce lidí nestačí. Volných bytů (které nejsou prodané či zarezervované) je v Brně aktuálně 579. Vloni jich ovšem ve stejnou dobu bylo k dispozici o 25 % více. Bytů s nejjednodušší dispozicí 2+kk bylo před rokem dokonce o téměř 75 % více než teď. Právě postupné a trvalé snižování nabídky je jedním z důvodů, proč ceny bytů v uplynulých 12 měsících ztlačily.

Z bytů se může stát podpultové zboží

Za celý loňský rok se v brněnských novostavbách prodalo 950 bytů, teď jich ale v nabídce není ani 600. „Vloni vydaly úřady v Brně 715 stavebních povolení na nové byty, těch se ale prodalo o celou třetinu více. Pokud by tento trend pokračoval a prodávalo se více, než se staví, nebudou mít lidé z čeho vybírat,“ obává se ředitel společnosti Trikaya Alexej Veselý. Statistika za poslední měsíce to jednoznačně potvrzuje. Meziroční nárůst zájmu o nové byty o celou třetinu ukousl velkou část z bytů, které byly k dispozici. Projekty, které se musely před rokem pozastavit, najednou na trhu schází. „Důsledky zrušení aktualizace územního plánu se přesně dle předpokladu odborníků projevují s více než ročním zpožděním. Řada rozpracovaných projektů byla kvůli zrušené aktualizaci zablokována, tyto byty teď ale na trhu citelně chybí. Více než dvacet let starý územní plán už nevyhovuje současným potřebám rozvoje města,“ doplnil Veselý.

2+kk dojdou jako první, předtím ale mohou zdražit

Neprodaných čtyř a vícepokojových bytů je zatím ještě relativní dostatek – podle letošní míry poptávky by aktuální počet těchto neprodaných bytů vystačil ještě na deset měsíců. Ovšem současná nabídka bytů 2+kk, které jsou nejjednodušší, by vystačila už jenom necelých 7 měsíců. Pokud se tedy do prodeje neuvolní další projekty, za půl roku nemusí být v nabídce téměř žádné nové dvoupokojové byty. „Situace začíná být alarmující. Ceny bytů zbytečně rostou, protože jich stále ubývá a nově postavených není dostatek. Pokud by tento trend pokračoval, hrozí další vlna zdražování způsobená právě nefunkčním územním plánováním v Brně,“ řekl Veselý.

Trh se přizpůsobuje investiční poptávce

Nové projekty se často přizpůsobují poptávce. Díky výhodným úrokovým sazbám hypoték a nepřiznivě-

mu výhledu záporného zhodnocení peněz uložených v bance stále více lidí zvažuje právě investici do nemovitostí. Tomu jdou naproti i některé nové projekty, které jsou zaměřeny právě na investiční klientelu a většina nabízených bytů (někdy i všechny) je v dispozici 1+kk. Právě malé byty jsou totiž z hlediska výnosu pro investory nejzajímavější a zároveň jsou cenově dostupné i pro menší investory – často v kombinaci s hypotečním úvěrem spláceným z pronájmu bytu.

Nabízené byty v novostavbách v dubnu roku 2016

Průměrná cena nové garsoniéry v Brně je 1 960 000 Kč s DPH s průměrnou cenou 51 900 Kč za metr čtvereční. Nejmenší nabízená garsoniéra má necelých 22 m², k dostání jsou ale i nadstandardní jednopokojové byty se 70 m². Nejvíce bytů nabízí městské části Bystrc, Královo Pole, Slatina a Brno-sřed. Právě pro centrum města se v uplynulých měsících rozhodlo nejvíce kupujících. Za poslední tři měsíce se zde prodalo stejné množství bytů, kolik jich je aktuálně v nabídce developerů, tedy 110.

Brno patří k několika mála městům, kterých se ekonomická recese téměř nedotkla. Navyšování cen nemovitostí se sice v letech 2009 – 2012 zastavilo, ale nedošlo k velkému propadu, tak jako v ostatních krajských městech. Projevila se na tom zejména dlouhodobě silná poptávka po vlastním bydlení. Po roce 2012 ovšem začaly ceny opět růst a překonaly tak předkrizové období. Vyhledávané jsou dlouhodobě nejen starší realty, ale také novostavby. A těch se velmi citelně dočká aktuální diskuze kolem územního plánu města Brna.

Marek Vinter, Předseda správní rady Asociace brněnských architektů a stavitelů k domu dodává: „Věříme, že si město uvědomuje hrozící problémy a nenechá situaci zajít příliš daleko. Lidé chtějí kupovat, stavitelé chtějí investovat do nové výstavby a je škoda, že se město nerozvíjí kvůli byrokratickým překážkám. Na hrozící úbytek bytů v nabídce upozorňuje Asociace brněnských architektů a stavitelů delší dobu, pojí se s ním i jiná rizika krom růstu cen. Stěhování lidí za hranice města, zvýšená dopravní zátěž a další negativa suburbanizace. Je potřeba, aby město vytvářelo podmínky pro svůj rozvoj. Pokud se situace nezlepší, výběr a koupě bytu mohou být problémem. Cíříme, že pro klienty je výběr bytu náročnější než dříve. Najít vhodný byt v omezené nabídce není jednoduché a čas pro samotné rozhodnutí je kratší. Na některé byty se tvoří pořadník. Ceny novostaveb bedlivě sledujeme. Jejich vývoj totiž velmi ovlivňuje celý



Za celý loňský rok se v brněnských novostavbách prodalo 950 bytů, teď jich v nabídce není ani 600. Foto redakce

rezidenční trh. V návaznosti na ceny novostaveb se proměňují ceny starších bytů a následně pak i ceny pronájmů. Omezení výstavby nových bytů se promítne do celého trhu.”

» Lucie Mazáčová

Alexandr Beták:

Pokud chcete tento obor dělat jen kvůli penězům, tak vaše podnikání nedopadne dobře

Alexandr Beták,
Beták reality

Alexandr Beták se pohybuje v realitách bezmála dvacet let. Jeho přístup k prodeji nemovitostí je profesionální, především však lidský. Zejména proto jeho středně velká realitní kancelář funguje především na doporučení spokojených zákazníků. Empatie s klienty mu zajistila stabilní místo na realitním trhu, které stále nevnímá jako samozřejmost.

blémem, který je trápí. Zisk odměny nebo provize by pak měl být jen oceněním jejich dobré práce. Protože úspěch v realitách je spojen se stoprocentně odvedenou prací pro klienty každý den, vsířicným přístupem k problému každého z nich a individuální strategií připravovanou pro každou nemovitost. Dnes je totiž doba, kdy spousta klientů bohužel ví o prodeji nemovitostí stejně jako většina makléřů. A pokud chce makléř přesvědčit svého klienta o tom, že je pro něj a jeho nemovitost nejlepší a má za práci zaplatit, tak musí ukázat jaké bonusy a výhody mu spolupráce s ním přinese. Musí být přesvědčen, že si vybral toho nejvíce odborníka v regionu a ještě nejlépe na další doporučení svého okolí. To je potom společenství pevné jako skála.

? Jaké doporučení byste dal naopak lidem, kteří chtějí svou nemovitost prodat?

Každý klient má ve své nemovitosti kus života, který zde prožil. Dal do nemovitosti hodně práce a peněz, aby vypadala tak, jak vypadá. Má k ní vybudován jistý citový vztah. Taková nemovitost si tedy zaslouží odpovídající péči a servis. Pro mnohé je zároveň veškerým majetkem, o který by se měl

makléř zodpovědně postarat. Majitelům nemovitostí doporučuji, aby si pečlivě vybrali toho, kdo se o jejich majetek postará. Odborníka na daný region se zkušenostmi a s množstvím realizovaných obchodů. Člověka, který již něco dokázal, kterého lidé v jeho okolí znají a doporučují. Jen tak se může dobrý obchod podařit k jejich naprosté spokojenosti. S rozhodnutím

není třeba spěchat. Prodávající by se měl ptát na vše, co ho zajímá. Věřte mi, že ten správný makléř vždy v tomto bude nápomocen a provede svého klienta „za ruku“ celým procesem.

? Můžete zavzpomínat na svůj nejtěžší a naopak nejlehčí obchodní případ?

Nejtěžší byla asi výměna sedmi bytů, přičemž jedna nemovitost navazovala na druhou a realizace trvala cca tři měsíce včetně stěhování. Příprava smluv, financí, termínů a stěhování byly opravdu velmi náročné, ale každá výzva nás posouvá zase o krok dále. Pokud si pamatuji, tak nikdo nezůstal se

svým nábytkem na parkovišti. Trochu jsem tehdy konkuroval i panu Hrušínskému z filmu Kulový blesk, ale s radostí můžu říct, že se všech sedm bytů předalo novým majitelům, kteří v nich spokojeně žijí. Opakem byl obchodní případ, kdy se u nemovitosti hned první den nabídky ozvali sousedé a nemovitost obratem koupili pro své děti. Takže 24 hodin stačilo k realizaci.

? Práce v tomto oboru může být mnohdy stresující. Jak odpočíváte?

Je pravda, že pokud chce člověk tento obor dělat poctivě a opravdu pomáhat lidem, tak je stres,

spojený se snahou vše udělat na jedničku, nedílnou součástí života makléře. Vše je ale o přístupu, time managementu, plánování schůzek a o individuálním přístupu ke každé nemovitosti. Odpočinek pak hledám v rekreačním sportu – tenis, plavání, fitness nebo v zimě nějaké to lyžování s rodinou a kamarády. Relaxuji také sledováním trendů v moderních technologiích a v sebevzdělávání jak v mém oboru, kde je pořád něco nového, tak i třeba v oblasti marketingu a obchodu. Teď na jaře mě třeba čeká odpočinek při sázení zeleně s mojí dcerou na naší zahrádce. Úkol byl již od dcery zadán, takže nesmím zklamat. Držte mi palce!

» Lenka Doležalová



? Jak jste se dostal k realitám?

Po absolvování vojenské služby jsem nejprve rok pracoval v zahraničním obchodu jedné přerovské firmy. Poté jsem v roce 1997 začal pracovat v realitní kanceláři mého příbuzného, kde jsem následně působil několik let i jako jednatel. Od té doby jsem nepřetržitě ve stejném oboru a pracuji s nemovitostmi již 19 let. Od jara roku 2015 působím již ve své společnosti jako jednatel a osobní realitní makléř a stále se snažím plnit sny svých zákazníků o jejich bydlení bezpečnou a profesionální cestou.

? Co byste poradil začínajícím realitním makléřům? Jaký je předpoklad úspěchu při prodeji realit?

Řekl bych jim, že pokud tento obor chtějí dělat jen kvůli penězům, tak jejich podnikání nedopadne dobře. Prvotně bych jim poradil soustředit se na perfektně poskytované služby a pomoc lidem s pro-



LEGISLATIVA

Rozpočtový výbor podpořil návrh, aby daň z nabytí nemovitosti platili pouze kupující

Sněmovní rozpočtový výbor dne 30. 3. 2016 podpořil návrh, který specifikuje úhradu daně z nabytí nemovitosti. Daň má nově platit nabyvatel, tj. kupující. Úhrada daně z nabytí nemovitých věcí, jak zní její přesný název, tak bude již plně v souladu s platným občanským zákoníkem. Nový občanský zákoník se velkou měrou dotkl i obchodu s realitami. Jedním z nejdiskutovanějších témat, byla právě změna úhrady daně při převodu nemovitosti. V minulosti hradilo tuto daň (z převodu nemovitosti) vždy prodávající. Následně došlo k doplnění ručení, za případné neprovedení úhrady daně, na kupujícího. Nakonec bylo rozhodnuto, že je na dohodě mezi smluvními stranami, kdo daň uhradí. V brzké době nás čeká další změna. Úhrada daně má být již pouze na straně kupujících. Navíc má být daň, v případě neuhrazení, vymáhána pouze po jedné straně a to po kupujících. Doteď platilo, že v případě neuhrazení daně ze strany prodávajících hradí daň kupující. Podpořený návrh zajistí potěší vlastníky nemovitostí, kteří tak nebudou muset při prodeji své nemovitosti výše uvedenou daň platit. Pro mnohé kupující ovšem může tato změna znamenat značnou komplikaci. Při pořízení nemovitosti tak budou muset počítat se zvýšenými náklady spojenými právě s úhradou daně z nabytí nemovitých věcí. Aktuální výše této daně činí 4 %. Od kdy přesně začnou nové podmínky platit, není zatím jasné.

» Lucie Mazáčová

Vybíráte nové bydlení? Legislativní novinky, o kterých byste měli vědět

LEGISLATIVA

Trh s úvěry na bydlení dlouhodobě sledujeme a součástí našeho monitoringu jsou schvalovací procesy dalších důležitých předpisů, které trh mohou zásadně ovlivnit. Jaké novinky se chystají, kdy budou účinné a co můžeme od nové legislativy očekávat?

Návrh zákona o úvěru pro spotřebitele

Zákon implementuje směrnici o úvěru pro spotřebitele a přinese zásadní změny v regulaci všech subjektů zapojených do zprostředkování a poskytování spotřebitelských a hypotečních úvěrů. V poslanecké sněmovně proběhlo 1. čtení, při kterém poslanci naznačili možné pozměňovací návrhy, např. v oblasti limitu pro sankce a smluvní pokuty, dalších důvodů pro předčasné splacení úvěru bez poplatku (prodej nemovitosti) a do jaké míry má zákon dopadnout na stávající smlouvy. Jasnější představu o finální podobě textu zákona proto budeme mít po projednání zákona v Rozpočtovém a Ústavně právním výboru a po 2. čtení, které by mělo být na další schůzi poslanecké sněmovny v polovině dubna. Zákon dle původního záměru a dle evropské hypoteční směrnice měl být touto dobou již v platnosti. Faktické nabytí účinnosti z důvodu zpoždění legislativního procesu není možné očekávat dříve jak v polovině roku.

Novela zákona o dani z nabytí nemovitosti

Dle návrhu by měl být poplatníkem daně kupující (dosud je jím prodávající). Návrh počítá i se zrušením ručení za úhradu daně a obsahuje další změny týkající se například osvobození novostaveb. Očekáváme, že v 2. čtení budou v Poslanecké sněmovně načteny pozměňovací návrhy, např. osvobození obcí od daně. Pokud by byla novela schválena, mohla by nabýt účinnosti do poloviny roku.

Kromě výše zmíněných oblastí sledujeme také zvažované změny týkající se vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu pro stavbu RD a poplatku za něj, návrh novely zákona o platebním styku zavádějící právo občana na základní platební účet, zárodky návrhu zákona o realitním zprostředkování a všechny další důležité první normy, které mohou zásadním způsobem ovlivnit prostředí trhu s bydlením.

Úvěry pro mladé do 36 let (Program 600)

Program na podporu pořízení bydlení osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let, jehož maximální výše může dosáhnout 600 tis. Kč, maximálně však 50 % nákladů souvisejících s pořízením bydlení. O vyčlenění prostředků již rozhodla vláda. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) nyní musí připravit finální text, který nabude účinnosti vyhlášením ve sbírce zákonů. Žádost o úvěr bude klient následně podávat u Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB), který je bude vyřizovat dle data podání do doby, než budou vyčerpany prostředky.

» Luboš Svachna

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘITELNY



Vyřizujete si hypotéku? Vše raději několikrát propočítejte

Současná doba je mimořádně příznivá pro nákup rodinného domu nebo bytu na vlastní bydlení. Mnoho z kupujících učiní konečné rozhodnutí na základě velmi nízkých úroků hypotečních úvěrů, které se drží na historickém minimu a klesají dokonce pod 2 %. Odborníci ovšem doporučují kalkulovat i se situací, kdy by mohlo dojít k nepříjemnému zvýšení měsíční splátky.

Hypotéka je dlouhodobý závazek, který by si měl každý žadatel předem velmi dobře promyslet. Je nutné pečlivě zvážit všechny rizikové varianty, které mohou nastat při platební neschopnosti způsobené například ztrátou zaměstnání, dlouhodobým onemocněním nebo rozvodem. „Mladí lidé se dnes často bez velkého rozmyslu upisují k měsíčním splátkám úvěru, které budou muset splácet až do konce svého produktivního věku. Nechají se zlákat atraktivní nabídkou nízkých úroků a vezmou si hypotéku tzv. na krev, kterou jen těsně pokryjí ze svých příjmů. Neuvědomují si však, že aktuální příznivá výše úroku není garantována po celou dobu splácení, ale většinou fixace bývá jen pětiletá. U mnoha finančních domů se navíc zpočátku splácí více úroky než dlužná částka. Může být proto nemilým překvapením, že po ukončení fixace jim zbývá uhradit větší část dluhu, než počítali. Případné zvýšení úrokové sazby se jich tak dotkne mnohem citelněji,“ konstatuje analytik

společnosti LEXXUS Ondřej Diblík. Možná rizika spojená s neuváženým rozhodnutím lze demonstrovat na vzorovém příkladu, kdy si mladá rodina koupí přízemní byt na okraji Prahy s dispozicí 3+kk a velikostí 80 m² s předzahrádkou a garážovým stáním. Cena této bytové jednotky je například 5 040 000 Kč. První splátku ve výši 15 % kupní ceny uhradí z úspor, na zbytek 4 284 000 Kč si vezmou úvěr na 30 let s pětiletou fixací s úrokem 1,79 %. V rodinném rozpočtu tedy počítají s měsíční splátkou 15 389 Kč. Při katastrofické, ale ne zcela nereálné variantě, se úrok po pěti letech fixačního období zvýší na 5 %. Protože jim zbývá zaplatit ještě 3 720 000 Kč, jejich měsíční splátka se rázem zvýší na 25 044 Kč.

„Platit 10 000 Kč měsíčně navíc na zbývající dobu 25 let může být pro některé rodinné rozpočty likvidační. Často proto bývá jediným východiskem okamžitý prodej bytu a přestěhování se do nájmu. Toto riziko se však dá minimalizovat, pokud klient již při výběru nemovitosti důkladně přemýšlí nad svými finančními možnostmi i z dlouhodobého hlediska. Určitě by měl počítat s rezervou, která pokryje případný nárůst měsíčních splátek v důsledku vyšších úroků. Dále našim zákazníkům radíme, aby si našetřili co nejvíce hotovosti a nespolehali se pouze na hypotéku. Tu si poté mohou vzít na menší část kupní ceny, a zároveň tak zkrátit dobu splácení. A rozhodně není od věci uvažovat nad pojištěním schopnosti splácet. U hypoték pro vlastní bydlení by lidé opravdu měli raději měřit třikrát, než dvakrát. Jde jim doslova o střechu nad hlavou,“ radí Ondřej Diblík.

» Lucie Mazáčová

V březnu došlo k dalšímu poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů

V březnu snížilo sazby hypoték 6 bank. Úrokové indexy klesly na nová minima a kvapem se blíží k prolomení 2procentní hranice. Klienti, kterým nyní končí 5letá fixace, mohou na měsíční splátce ušetřit několik tisíc korun nebo si splatnost úvěru zkrátit o několik let. V rámci refixace roste rovněž zájem o navýšení úvěru.

Zlevňování hypoték pokračovalo i v březnu. Hned v úvodu měsíce snížila úrokové sazby UniCredit Bank. Zlevnění se týkalo jak hypoték s variabilní tak fixní sazbou (3 roky a více). Následovala Expobank se snížením sazeb u 3letých fixací a delších. Poté oznámila snížení sazeb Wüstenrot hypoteční banka, u které však zároveň došlo ke zrušení slevy za pojištění (0,2 %), což pokles sazeb z velké části devalvovalo. V půli března snížila sazby Equa Bank a tradiční Hypodny odstartovala Raiffeisenbank, která v rámci kampaně nabízí slevu 0,4 % u účelových úvěrů resp. 0,2 % u neúčelových a jednorázový bonus 4000 – 6000 Kč za podpis smlouvy. A poslední bankou, která v březnu zahýbala se sazbami, je Česká spořitelna. Ta v rámci akce „Snížené sazby pro fix 8 a 10 let“ nabízí úvěry s uvedenými fixacemi se sazbou 1,89 %. Podmínkou je pojištění schopnosti splácet. Bez pojištění sazba začíná na 2,09 %.

Úrokové indexy na nových minimech

Snížení nabídkových sazeb v 6 bankách znamená posun úrokových indexů na nová historická minima. Index GOFI 70 mapující napříč všemi bankami ceny hypoték s 5letou fixací a LTV do 70 % klesl v uplynulém měsíci z 2,10 % na 2,03 % a oproti loňskému roku průměrná nabídková sazba klesla sice jen o 0,12 %, ale oproti dubnu 2011 jsou nyní sazby na méně než polovinu. Podobně je to i v případě dalších indexů s vyšším LTV. GOFI 85 meziměsíčně klesl o 0,06 p.b. na 2,19 % a zlevnění vykazují dokonce i 100% hypotéky, u kterých průměrná nabídková sazba klesla meziměsíčně z 2,19 % na 2,13 %. U 100procentních hypoték je to pro nás do jisté míry překvapením. Na začátku roku jsme predikovali, že 100% hypotéky budou letos v důsledku autoregulačních opatření bank spíše zdražovat. Míru zastoupení 100% hypoték v úvěrovém portfoliu jednotlivých bank totiž bedlivě sleduje Česká národní banka a banky se postupně z nejvyššího pásma stahují do nově definovaných pásem pod 90 % LTV. Pokles indexu je tentokrát odrazem přenastavení cen u Equa Bank a akci Raiffeisenbank.

» Luboš Svačina

Výhled vývoje úrokových sazeb

Důležitým indikátorem budoucího vývoje úrokových sazeb je vývoj ceny peněz na mezibankovním trhu, kde banky nakupují peníze, které následně půjčují svým klientům. Po únorovém propadu došlo v březnu k otočení trendu a u 3 a 5letých swapů vidíme zřetelný posun směrem vzhůru. Na druhou stranu u 10letého swapu cena zůstává i nadále blízko dosavadního minima. Co z toho vyplývá?

Banky budou nyní masivně podporovat úvěry s dlouhými fixacemi, které jsou pro ně zajímavé jak z pohledu celkové ekonomiky obchodu, tak retence (udržení) klienta. Přičemž zájem o dlouhé fixace je i ze strany klientů. Ostatně první vlašťovkou je Česká spořitelna, která vypsalala akci pro hypotéky s fixací na 8 nebo 10 let, kde začíná na úrokové sazbě 1,89 % p.a. (podmínkou je úvěrové pojištění).

Navýšení úvěru

Klienti, kterým nyní končí pětiletá fixace úrokové sazby, se mohou těšit na snížení měsíční splátky

o několik tisíce korun. V případě 2milionové hypotéky s 25letou splatností rozdíl ve splátce činí 1939 Kč. Klienti případně mohou také zauvažovat o zachování výše splátky a zkrácení doby splatnosti. V modelovém příkladu by to bylo o celé 4 roky a nezanedbatelná je i hypotečnická úspora na zaplacených úrocích. Ani to však není všechno.

„Při stávajících sazbách se stále více klientů při refixaci úvěru rozhodne pro navýšení úvěru a peníze použijí na dodatečné stavební úpravy nebo modernizaci,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. V modelovém příkladu, pokud by si nemovitost

udržela odpovídající hodnotu, by si klient mohl půjčit dalších 250 000 Kč, a přesto by celková měsíční splátka byla o několik stokorun nižší než v původní variantě.

Nabídkové indexy společnosti Golem Finance, ale i index úrokových sazeb skutečně sjednaných hypoték se kvapem blíží k prolomení 2procentní hranice. Fincentrum Hypoindex této hranice dosáhne podle našeho názoru již v tomto měsíci (březnové výsledky budou zveřejněny až 18. 4. 2016). V praxi však individuálně klienti mohou dosáhnout na úrokové sazby hluboko pod 2 procenty, záleží na bonitě, výběru vhodné banky, ale i vyjednávacích schopnostech klienta nebo pověřeného hypotečního specialisty.

Sazby ČNB zůstávají po čtvrtletním zasedání Bankovní rady beze změny a konec intervencí se předpokládá v druhé polovině roku 2017. V horizontu letošního roku předpokládáme stabilní vývoj úrokových sazeb hypoték.

» Luboš Svačina



Současná doba je mimořádně příznivá pro nákup rodinného domu nebo bytu na vlastní bydlení. Foto redakce



Klienti, kterým nyní končí pětiletá fixace úrokové sazby, se mohou těšit na snížení měsíční splátky o několik tisíc korun. Foto redakce

STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Peníze ze stavebního spoření půjde vybrat i bez opatrovnického soudu

Schvalovacím procesem úspěšně prošla novela zákona o stavebním spoření, která ruší povinnost schvalování výběru naspořených prostředků na stavebním spoření dítěte. Dobrá zpráva jak pro rodiče, tak stavební spořitelny. Co dalšího se chystá v oblasti úvěrů na bydlení a kdy začnou nová pravidla platit?

V závěru minulého týdne podepsal prezident republiky novelu zákona o stavebním spoření, která ruší povinnost schvalování výběru naspořených prostředků na stavebním spoření dítěte. Dosud bylo nutné pro výplatu prostředků získat souhlas opatrovnického soudu. Podpisem prezidenta se završil schvalovací proces a nyní se čeká na nabytí jeho účinnosti zveřejněním ve sbírce zákonů.

Co to znamená pro klienty?

- Pokud bude potřeba vypovědět smlouvu o stavebním spoření dítěti, postačí, aby se na ukončení shodli oba rodiče (všichni zákonní zástupci).
- Smlouva však nesmí být v tzv. vázací lhůtě, typicky tak musí být starší 6 let. Nová úprava tímto mechanismem brání jednání, kdy by rodiče mohli zrušit stavební spoření dítěti předčasně jen na základě svého úsudku, a tím by dítě přišlo o státní příspěvek.
- Nebudou-li však všichni zákonní zástupci souhlasit s ukončením smlouvy nezletilého účastníka, bude se i nadále vyžadovat souhlas soudu.

Nové podmínky se vztahují i na všechny uzavřené smlouvy. Účinnosti novela nabude formálním uveřejněním ve sbírce zákonů, takže do konce dubna by měla být účinná.

Co to znamená pro stavební spořitelny?

Od roku 2014 začaly stavební spořitelny vyžadovat při ukončování smluv nezletilých dětí souhlas opatrovnického soudu. „To přirozeně odradilo velkou část rodičů od uzavírání smluv pro své děti. Tím fakticky došlo ke znatelnému zmenšení trhu (smlouvy s nezletilými tvořily odhadem kolem 15 % nových smluv),“ odhaduje Petr Kielar, majitel partnerského portálu Stavebky.cz.

Za rok 2015 spořitelny uzavřely 458 566 nových smluv, což je o téměř 155 tisíc smluv méně než za stejné období předchozího roku (613 tisíc) a meziroční pokles pokračoval i v letošním roce. Je pravděpodobné, že schválení novely a uvolnění pravidel se projeví nárůstem zájmu o smlouvy stavebního spoření. „Zrušení povinnosti vítáme a vnímáme jej jako racionální rozhodnutí. Stavební spoření motivuje klienty k tvorbě úspor a u mladých lidí je výborným odrazovým můstkem při pořízení či zlepšení vlastního bydlení,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem finance s.r.o. » **Luboš Svačina**

Úvěry na bydlení rostou raketovým tempem a banky dál šlapou na plyn



V únoru tuzemské hypoteční banky sjednaly 7 782 hypoték v celkové hodnotě 14,615 miliardy korun. Foto redakce

ÚVĚRY NA BYDLENÍ

Banky a stavební spořitelny pokračují v krasojízdě. Objem sjednaných úvěrů za první dva měsíce dosahuje více než 34 miliard korun, což je o 25 % více než loni. Hypotéku s 3 letou fixací za méně než 2 procenta nabízí 13 bank z 15. Daří se i stavebním spořitelnám, jejich produkce je nejvyšší za posledních 5 let. Kam až trh poroste a kdy se boom hypoték zastaví?

V únoru tuzemské hypoteční banky sjednaly 7 782 hypoték v celkové hodnotě 14,615 miliardy korun. Oproti stejnému období loňského roku vzrostl počet uzavřených hypoték o 16 % a jejich hodnota o 25 %. A vůbec...objemy vysoko nad 12 miliard Kč v prvních dvou měsících roku? To historie nepamatuje! Hypoteční trh zažívá nebyvalý růst a již 14 měsíců v řadě dochází měsíc co měsíc k prepisování dosavadních měsíčních maxim.

„Hypoteční boom je způsoben souběhem několika faktorů – hypotéky jsou extrémně levné, zrychluje růst cen nemovitostí a lidé si půjčují víc. Každá druhá hypotéka je poskytnuta na více než 80 % hodnoty nemovitosti. Dostupnost bydlení je velmi dobrá a fakt, že se zlepšuje ekonomická situace domácností, bude stimuloval další růst poptávky, i letos nás čeká rekordní rok, to je více než pravděpodobné,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem finance, která se specializuje na úvěry související s bydlením. » **Luboš Svačina**

Výše uvedené důvody formující poptávku po bydlení navíc doplňuje rostoucí výše průměrné půjčené částky. Ta v lednu dosáhla 2,1 milionu korun. Z našeho pohledu se jednalo buď o chybu ve výpočtu, nebo krátkodobý výkyv způsobený rozprodejem většího developerského projektu. Těžko říci, v únoru sice došlo k výrazné korekci tohoto ukazatele, ale i tak průměrná výše hypotéky dosáhla 1,89 mil. Kč.

Mezi účely převládají koupě

Gró sjednaných úvěrů představují hypotéky na financování koupě nemovitosti – 62 %. Podíl úvěrů na výstavbu dosáhl v únoru 17 % a na ostatní účely připadá 21 %. Detailnější strukturu účelů sjednaných hypotečních úvěrů server hypindex.cz neposkytuje, nicméně velkou část z ostatních účelů připisujeme tzv. refinancování. Podle dat ČNB podíl těchto „recyklovaných hypoték“ v celkové produkci představuje necelých 20 %.

„Díky vyrovnané konkurenci a rekordně nízkým sazbám se v posledních dvou letech podíl refinancování pohybuje v rozmezí 19 až 20 % celkového objemu. V případě malého rozdílu úrokové sazby se lidem nevyplatí převádět úvěr ke konkurenční bance, refinancování má často smysl z důvodu další přidané hodnoty v podobě dosažení služeb, které klientovi u stávající banky chybí, nebo také v případě navýšení úvěru, které je nyní za extrémně nízkých sazeb populární,“ říká Libor Ostatek. » **Luboš Svačina**



SETKÁNÍ ČLENŮ A PARTNERŮ Evropského klubu realitních kancelářů

26. – 27. května 2016
Hotel Flora Olomouc

Registrace účastníků na
www.ekrk.cz/vh2016

EFFEKTIVNÍ INZERCE

Realitní a zpravodajské portály realitycechy.cz a realitymorava.cz propočítávají u každé realitní kanceláře efektivitu prezentace inzerovaných nemovitostí. Zpětná vazba je totiž velmi důležitá nejen pro naše obchodní partnery, ale také pro nás.