



Jaká je průměrná provize makléřů?

Porovnali jsme regiony

více na straně 4-5

Rychlý přehled

%

**DUBEN
2017**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,07 %

80% LTV: ↘ 2,15 %

85% LTV: ↘ 2,42 %

90% LTV: ↘ 2,81 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,15 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,81 %

Byty 2+1: -1,91 %

Byty 3+1: 1,53 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Na co si dát pozor při koupi chaty?

Chaty či chalupy nabízejí majitelům klid, přírodu či místo pro grilování s přáteli. Pokud uvažujete o koupi rekreačního objektu, nezapomeňte na několik bodů, které jsou při výběru důležité. Základní otázka zní, za jakým účelem chaty či chalupu pořizujete? Nejen technický stav a vybavenost rekreačního objektu, ale i splnění dalších požadavků bude kritériem ceny.

Více čtěte na str. 7

■ Jak vybrat bydlení pro seniory

S odchodem do důchodu nastanou pro člověka změny nejen finanční, ale i zdravotní. Každý by byl rád aktivní mnoho let a chtěl by, aby jeho standard bydlení zůstal stejný. Jestliže však dojde k obratu životní situace, je pravděpodobné, že to přinese nutnost najít jiné bydlení nebo zvážit úpravu stávajícího.

Více čtěte na str. 8

■ Prodeje nových bytů v Praze klesají

Trh s novým bydlením v Praze zahájil letošní rok ve znamení útlumu. Developeři prodali během prvních tří měsíců roku 2017 celkem 1429 nových bytů, což je meziročně o 11,65 procenta méně. Celých 900 prodaných bytů připadá na jedenáctku největších firem. Trh výrazně ovlivnil rekordní nedostatek dostupných bytů, který se v letošním prvním čtvrtletí ještě prohloubil.

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**



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Silná kupní síla žene ceny bydlení v Praze, Brně či Olomouci stále nahoru.

Vážení čtenáři, také jste očekávali, že dojde po zpřísnění podmínek ze strany ČNB k zastavení růstu cen nemovitostí? A nestalo se tak? Nejste sami. Mnoho investorů nakoupilo a nyní vyčkávají. Stále jsou tu ovšem tisíce lidí, kteří potřebují bydlet. A ti budou tvořit hlavní kupní sílu nejen v letošním roce, ale i v letech příštích. A právě oni by mohli rozhodnout, kam budou ceny bydlení v ČR směřovat. Kupní cenu sice určuje prodávající, ale poslední slovo má vždy kupující a jeho ochota navrženou částku akceptovat. Lze tedy předpokládat, že rozdíly v regionech budou ještě výraznější než doposud. Silná



regiony, kde dokonce ceny klesají. Kupující buď chtějí, nebo nechtějí v daných lokalitách bydlet. A to je to nejdůležitější. Všem, kteří hledají nové bydlení, přejeme šťastnou ruku při výběru vysněné nemovitosti. » Lucie Mazáčová

kupní síla žene ceny bydlení v Praze, Brně či Olomouci stále nahoru. Naopak ceny nemovitostí na severu Čech a Moravy stagnují, popřípadě jsou



z obsahu

STRANA 4 - 5

Jaká je průměrná provize makléřů? Porovnali jsme regiony

STRANA 6

Investice do bytů k pronájmu Čechy stále láká, důležitý je výběr správných nájemníků

STRANA 7

Na co si dát pozor při koupi chaty?

STRANA 8

Jak vybrat bydlení pro seniory

STRANA 9

Prodeje nových bytů v Praze klesají

STRANA 10

Nízká nabídka, vysoká poptávka. Tak dnes vypadá brněnský trh s nemovitostmi

STRANA 11

Nájemné komerčních prostor v brněnském realitním trhu opět poroste

STRANA 12

Hypotéky dál posouvají hranice možného

STRANA 13

ČNB ovlivňuje ceny hypoték. Kam se sazby budou ubírat v příštích měsících?

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Libor Ostatek (Golem finance s.r.o.)

„Letošní 1. čtvrtletí bude bezpochyby neúspěšnější v historii a uvidíme, jak se trh vyvine po 1. dubnu. Podle našeho názoru by mohlo dojít k mírnému ochlazení poptávky po nových hypotékách, ale v opačném směru bude tláčit směrem vzhůru růst úrokových sazeb a možnost dopředného refinancování.“

napsali o nás...

Nejdražší pražské byty se prodávají na doporučení

MF DNES / 30. 3. 2017 (kráceno)
„Luxusní nemovitosti je potřeba rozdělit na dvě skupiny. Na ty, které již někdo vlastní, a na ty,

které se teprve staví ve formě developerských projektů,“ popisuje Michal Pich z realitního serveru 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 | 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.

Jaká je průměrná provize makléřů? Porovnali jsme regiony

Se stoupající cenou nemovitostí na našem realitním trhu stoupá také výše provizí realitních makléřů. Nejvíce je to patrné v Praze, kde provize za poslední dva roky stoupla až o polovinu. Trh nemovitostí se nachází ve stavu, kdy poptávka výrazně převyšuje nabídku, to se podepisuje na cenách. Navíc nové zástavby nepřibývá.

V posledních několika letech se velmi rozmohl prodej nemovitostí bez asistence realitních kanceláří. Lidé si neuvědomují, že realitní makléři, snažící se prodat jejich nemovitost, jim mohou ušetřit mnoho času. Často ani netuší, kolik práce se skrývá za jednou úspěšně prodanou nemovitostí, především pak také finančních nákladů. Snaží se prodat svou nemovitost „na vlastní pěst“, ale většinou neúspěšně.

Jak vyplývá se statistik realitního programu Poski Real, realitní kanceláře účtují za prodej nemovitosti provizi v rozmezí 3 - 6 % kupní ceny. Je potřeba si uvědomit, že prodej nemovitosti za pomoci makléře není dražší, možná právě naopak, zcela určitě je výhodnější a hlavně rychlejší. Makléř totiž obstará vše okolo prodeje, klient se nemusí o nic starat. Sjedná si schůzku se zájemci, provede je po nemovitosti, vykreslí ji v tom nejlepší světlo, připraví podklady pro transakci, vyhotoví smlouvy, protokol o předání a v případě potřeby zajistí i právní servis nebo doporučí vhodnou hypotéku.

Profesionální realitní kancelář vám opravdu pomůže

Jestliže využijete služeb renomované realitní kanceláře, můžete si být jisti, že dostanete prvotřídní servis. Především se bude makléř snažit vaši nemovitost aktivně prodat, nezapomínejte, že ti lidé mají přehled na realitním trhu, s kupci jsou v kontaktu dennodenně. Nejen proto mají reálně mnohem vyšší šanci nemovitost skutečně prodat, navíc mají obchodní schopnosti, které jsou neméně důležité.

Výše provize při prodeji se může lišit až dvojnásobně

Provize je nestálá a velmi pohyblivá, závisí na kupní ceně nemovitosti, ta se samozřejmě napříč kraji velmi liší, protože ne každá oblast je perspektivní pro spokojený život. Mnohdy se provize liší až dvojnásobně. V současné době výši provize nahrává aktuální situace, kdy poptávka převyšuje nabídku, takže ceny nemovitostí se šplhají nahoru a s nimi samozřejmě stoupá provize.

Nejvíce zaplatíte v Praze

Z dat Poski Real je zřejmé, že nejvíce na provizích zaplatíte v Praze, průměrně 142 253 Kč. Hlavní město je však specifické, cena je velmi ovlivněna tím, že se dlouhodobě jedná o nejlepší místo pro život v České republice, ale zároveň zde má svá specifika přímo realitní trh. V poslední době se mluví o tom, že Praha žije v realitní bublině, kde jsou ceny nemovitostí navýšeny až o třetinu oproti reálné ceně. Ceny tlačí nahoru převládající poptávka, obrovský zájem cizinců

(pro které je cena nemovitostí relativně nízká) nebo třeba záruka, že byt v centru nebo novostavba, je zaručenou investicí s minimálními riziky. Cenu nemovitostí i provizi by mohla srazit nová výstavba, ovšem schválení nových projektů trvá až 8 let a mnohdy ani není možné. Přitom v roce 2014 byla výše provize průměrně 98 000 Kč. Předpokládá se, že cena nemovitostí v Praze bude stoupat i nadále.

Šituace napříč Českou republikou

Překvapivé je, že druhá nejvyšší provize 99 861 Kč je aktuálně ve Zlínském kraji, přitom v žebříčku kvality života jednotlivých krajů se umístil až jako jeden z posledních a zároveň není ničím příliš specifický. Naopak nejméně na provizi zaplatíte v Jihočeském kraji, zde se průměrná cena provize vyšplhala pouze na 48 469 Kč. Můžeme říci, že se jedná o jediný kraj, kde výše provize prokazatelně klesla.

Kraj	Průměrná výše provize
Hlavní město Praha	142 253 Kč
Zlínský kraj	99 861 Kč
Karlovarský kraj	89 706 Kč
Jihomoravský kraj	80 908 Kč
Liberecký kraj	78 105 Kč
Pardubický kraj	76 250 Kč
Plzeňský kraj	68 263 Kč
Královéhradecký kraj	67 957 Kč
Středočeský kraj	65 762 Kč
Ústecký kraj	61 329 Kč
Olomoucký kraj	57 703 Kč
Moravskoslezský kraj	56 035 Kč
Kraj Vysočina	51 456 Kč
Jihočeský kraj	48 469 Kč

Tabulka 1: výše průměrné provize za prodej nemovitosti v ČR, zdroj: Poski Real

Aktuální statistická data zahrnující výši provize byla čerpána z realitního softwaru Poski Real a doplněna ve spolupráci s realitním inzertním serverem Black Reality.

Situace na trhu podnájmu

Pořídít si vlastní bydlení je bezesporu nákladná záležitost, zvláště pak, pokud jste mladí a hledáte spíše „startovní bydlení“. Mnoho mladých párů sahá

převážně po podnájmu. Výhodný je především proto, že vše je prakticky bez závazků. Provize se samozřejmě platí také za zprostředkování podnájmu, ovšem není tak vysoká. Nicméně makléř má v podstatě stejné náklady na zprostředkování jako u prodeje nemovitosti.

Kraj	Průměrná výše provize
Hlavní město Praha	15 539 Kč
Plzeňský kraj	11 268 Kč
Královéhradecký kraj	10 357 Kč
Jihomoravský kraj	9 687 Kč
Středočeský kraj	9 281 Kč
Moravskoslezský kraj	7 978 Kč
Jihočeský kraj	7 750 Kč
Liberecký kraj	7 663 Kč
Olomoucký kraj	7 549 Kč
Kraj Vysočina	7 439 Kč
Karlovarský kraj	7 312 Kč
Pardubický kraj	7 030 Kč
Ústecký kraj	6 616 Kč
Zlínský kraj	5 240 Kč

Tabulka 2: Výše průměrné provize za pronájem nemovitosti v ČR, zdroj: Poski Real

Co z toho plyne?

Provize je adekvátní odměnou za práci realitní makléře, je třeba si uvědomit, že makléř musí vynaložit značné úsilí, aby zajistil prodej či pronájem nemovitosti pro své klienty. Navíc na sebe přebírá rizika, připraví smlouvy, provede zájemce po nemovitosti a prakticky zprostředkuje vše, co je potřeba. S profesionální realitní kanceláří máte vše naprosto bez starostí. A co víc, zkušený realitní makléř je výborný obchodník, takže většinou dokáže prodat nemovitost za vyšší cenu, než v případě, že byste se rozhodli pro prodej bez jeho účasti.



Je potřeba si uvědomit, že prodej nemovitosti za pomoci makléře není dražší, možná právě naopak, zcela určitě je výhodnější a hlavně rychlejší. Foto redakce

Investice do bytů k pronájmu Čechy stále láká, důležitý je výběr správných nájemníků

Investici do nemovitostí považují Češi v současné době za jeden z nejlepších způsobů, jak zhodnotit své finance. Díky nízkým úrokům hypotečních úvěrů si vlastní bydlení v minulém roce mohlo dovolit čím dál více lidí, s rozvojem služeb sdíleného bydlení vzrostla i poptávka po bytech určených ke krátkodobému nebo dlouhodobému pronájmu.

INVESTICE

Nákup investičního bytu by si měl každý důkladně promyslet. Je nutné si předem rozmyslet, komu bude byt pronajímán a co vše je s pronájmem spojeno.

„Dříve jsme byli svědky toho, že byty 2+kk si pořizovali více singles, jakmile se pak ale rozhodli založit rodinu, tak tyto startovací byty využili na pronájem. V posledních letech je ale na vzestupu trend nákupu investičních bytů jako jeden ze způsobů zhodnocení úspor, ke kterému mají Češi větší důvěru než například k investičním fondům,“ vysvětlil ředitel společnosti Star Group Tal Grozner.

Pořízení vlastního bydlení považují tři čtvrtiny Čechů za dobrou investici a zhodnocení svých finančních prostředků. Přestože hypoteční úvěry v poslední době nepatrně zdražily a postupně se zpřísňují pravidla poskytování úvěrů, na realitním trhu se to zatím neprojevuje. Například v Praze je stále největší zájem o byty 2+kk, které jsou výborným artiklem k pronájmu. Stejně tak roste poptávka po rodinných

bytech, jež díky stabilním prodejním cenám představují investiční jistotu.

Kdo se rozhodne pořídit si byt na investici, měl by si uvědomit, že se investované peníze vrátí až za několik let. Čistý výnos z pronájmu se ročně obvykle pohybuje kolem tří procent. Je ale vhodné zvolit nemovitost, do které není nutné příliš investovat. „Mnoho lidí chce ušetřit a kupuje byty před rekonstrukcí. Opravy v těchto případech však bývají dost finančně náročné a samotné objekty jsou také k rekonstrukci, což je spojeno s vysokými zálohami do fondu oprav. Doporučuji k pronájmu byty v novostavbách, které splňují moderní standardy bydlení, minimální náklady na opravy a minimální zálohy do fondu oprav na údržbu společných částí budov minimálně po dobu deseti let,“ řekl Tal Grozner.

Zcela zásadní je pro majitele nemovitosti zakoupené k pronájmu rozmyslet si již při jejím výběru, kdo bude nájemníkem, komu chtějí nemovitost pronajmávat. Od toho se odvíjí i výběr bytu. „Aby byly náklady majitelů co nejmenší, tedy zejména splátky hypotéky a zálohy na spotřeby a služby, je nutné mít

dobré nájemníky, kteří zajistí celoroční obsazenost bytu. Ideální jsou v tomto případě například rodiny s dětmi, které bývají spolehlivé a příliš často se nestěhují,“ uvedl Tal Grozner. Poptávka po pronájmu větších bytů stoupá.

Při výběru samotné nemovitosti je pak třeba věnovat pozornost i detailům, aby se investice do ní co nejvíce zhodnotila. Kdo se například rozhodne pořídit si k pronájmu rodinný byt, musí si ověřit, že je v okolí dostatečná infrastruktura. Rozhoduje i blízkost přírody nebo upravené a čisté okolí. „Školky, školy a obchody v blízkosti bytu jsou už pro každého samozřejmostí. Pokud kupujete nemovitost ve starší zástavbě, je dobré se sekat s majiteli žijícími v domě, v němž se byt nachází, a zeptat se, jak se jim bydlí, neboť dům plný mladých lidí žijících nočním životem by potenciálním nájemníkům nemusel vyhovovat. A naopak to platí také,“ doplnil Tal Grozner. Podle něho je také dobré nechat vnitřní vybavení interiéru na budoucích nájemnících a vybavit například byt kuchyňskou linkou se spotřebiči a vymalovat pokoje neutrálními barvami. » Lucie Mazáčová



Pořízení vlastního bydlení považují tři čtvrtiny Čechů za dobrou investici a zhodnocení svých finančních prostředků.

Foto redakce

Na co si dát pozor při koupi chaty?

REKREACE

Chaty či chalupy nabízejí majitelům klid, přírodu či místo pro grilování s přáteli. Pokud uvažujete o koupi rekreačního objektu, nezapomeňte na několik bodů, které jsou při výběru důležité. Základní otázka zní, za jakým účelem chatu či chalupu pořizujete? Nejen technický stav a vybavenost rekreačního objektu, ale i splnění dalších požadavků bude kritériem ceny.

Do ceny objektu se nepochybně promítne lokalita, v níž se rekreační objekt nachází, ať už se jedná o zahradní domek či chalupu v chráněné krajinné oblasti. Představa o domácí rekreaci může být různá. Někomu stačí prostá roubenka uprostřed lesa, pro jiného chalupa znamená zařízený, celoročně obyvatelný rodinný dům s garáží, dílnou a udržovaným pozemkem. Ceny se tak mohou pohybovat od několika desítek tisíc, po stovky tisíc až miliony korun.

Dobrodružnějším povahám vyhovuje chalupa v zalesněných kopcích, třeba i bez vlastního zdroje vody či bez septiku. Některým majitelům nevadí, že se k chalupě dostanou jediné pěšky, i několik kilometrů obtížným terénem. Pro ty ostatní je podstatná informace, kdo je vlastníkem příjezdové cesty. Patří cesta ke kupovanému pozemku, či je ve vlastnictví obce nebo dokonce sousedova? Veřejnou cestu smíte používat bez omezení. Jsou ovšem situace, kdy je nutné užívání soukromé cesty ošetřit věcným břemenem, které může, ale také nemusí existovat z minulosti. Pokud není přístupová cesta k nemovitosti vaše nebo cesta dokonce na pozemek nevede, měl by pomoci nový občanský zákoník, tedy zákon 89/2012 Sb., a to § 1029 Nezbytná cesta. Užívání cesty nebo její vybudování vám může povolit soused, je však oprávněn za to chtít náhradu. Pokud se budete o povolení k užívání cesty muset obrátit na soud, myslete na to, že i tak zákoník říká, že „musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen“.

Pro některé chatáře může být důležitější pozemek než technický stav vlastní stavby. Kupující by se měl zajímat o to, zda na pozemku existují břemena, zda neleží v záplavové oblasti či jaká je možnost dalšího napojení inženýrských sítí. Nepovažujte za plýtvání časem zjistit si, kdo jsou vaši sousedé a jestli nevykonávají činnosti, které by vás mohli rušit. Důležitý je i územní plán. Bude zahrádkářská kolonie i do budoucna rájem k odpočinku, nebo se za jejími humny za pár let objeví průmyslová zóna či obchvat města? Nákup chaty či chalupy lze financovat hypotékou do 70 % ceny nemovitosti, podmínky jsou u každé banky jiné. Některé banky vyžadují, aby měl objekt evidenční číslo, jiné aby byl převeden na nemovitost k trvalému bydlení. Banky slibují možnost pevné úrokové sazby a různé délky doby splácení, od 5 do 35 let. Je nezbytné počítat s tím, že rekreační objekt bude při čerpání hypotečního úvěru zastaven.

Nelze pominout také fakt, že od 1. listopadu 2016 přešla povinnost platit daň z nabytí nemovitosti na kupujícího. Kupní cenu tato daň navyšuje o 4 %, které hypotéka zpravidla nepokryje. Zálohu na daň je nutné zaplatit do tří měsíců od provedení vkladu vlastnického práva do katastru.

Máte-li před koupi rekreačního objektu pochybnosti, vyhněte se unáhleným rozhodnutím a poraďte se s odborníkem.

» Veronika Fiedlerová



INZERCE



Studujte MBA zaměřené na REALITY!

Virtuální realitní kancelář a LIGS University společně připravili speciální studijní program **MBA Řízení obchodu s realitami** pro absolventy rekvalifikačního kurzu **Obchodník s realitami**.

Hlavní výhody:

- vysoká kvalita a profesionalita přednášejících z praxe
- 100 % online forma - přizpůsobení vašim časovým možnostem
- odborné zaměření studia s přínosem do praxe
- možnost uznání předmětů specializace
- pro absolventy kurzu **Obchodník s realitami** za zvýhodněnou cenu
- mezinárodně uznávaný titul MBA
- diplom z americké univerzity

Chcete vědět více?

Kontaktujte nás na lince **800 505 156** nebo nám napište na info@vrkcz.cz.

Přihlášku ke studiu můžete vyplnit na adrese www.ligsuniversity.cz/reality.

REALITNÍ RÁDCE



Jak vybrat bydlení pro seniory

S odchodem do důchodu nastanou pro člověka změny nejen finanční, ale i zdravotní. Každý by byl rád aktivní mnoho let a chtěl by, aby jeho standard bydlení zůstal stejný. Jestliže však dojde k obratu životní situace, je pravděpodobné, že to přinese nutnost najít jiné bydlení nebo zvážit úpravu stávajícího.

Náklady

Pokud je senior navíc sám, ať už po rozvodu nebo ovdovělý, klesne z původního příjmu a nestačí již hradit náklady na bydlení, jaké si mohl dovolit, když vydělával. Pak přichází na řadu úsporná opatření, případně stěhování někam, kde budou náklady nižší. Senioři se mohou přestěhovat i proto, že nevládnou udržet velkého domu či velkometrážního bytu jako dříve. Někoho čeká „výmínek“ u vlastní rodiny či domov pro seniory, jiný si chce co nejdříve zachovat samostatnost.

Dostupnost

Už při výběru lokality při hledání bytu pro seniora mějme na paměti, že zdravotní stav se zpravidla s narůstajícím věkem zhoršuje. Důležitá je dopravní obslužnost – jak daleko je nemocnice, lékární či sociální služby? Stojí nemovitost na strmém kopci nebo na odlehlém místě, kam se dá špatně dostat? Zdravý člověk dojede autem kamkoli. Hůře je na tom senior, který už řídit nemůže nebo si netroufá do provozu. Za všech okolností je vhodné mít blízkou rodinu či známé, kteří v nouzi nabídnou pomoc.

Architektonická řešení

Rovněž je vhodné posoudit architektonického řešení domu. Je ve vícepatrovém domě výtah? Výtahy často nesjíždí přímo ke vchodu, ale končí ve sklepech nebo až v druhém nadzemním podlaží. Existují budovy, kde

výtah zastavuje jen v mezipatrech. I osm schodů navíc se časem může stát nepřijemnou překážkou. Senioři mívají větší obavy z výšek, více trpí závratěmi nebo strachem, že je v tmavém koutě vstupních chodeb někdo přepadne. Proto je ideálním řešením přízemní byt s přehledným vstupem.

Bezbariérovost

V neposlední řadě zhodnoťte bezbariérovost bytu samotného. Podlahy by neměly mít prahy a kusové koberce, aby o ně člověk s horší mobilitou nezakopával. Dejte přednost sprchovému koutu před vanou, ze které se špatně vstává. Ze stejného důvodu přizpůsobte i výšku toalety a pořiďte tvrdší pohovku. Samozřejmostí jsou madla a držadla, usnadňující vstávání a poskytující oporu při pohybu. Kuchyňská linka by měla být na míru tak, aby se u ní staršímu člověku dobře stálo a nemusel se hrbít, nebo upravena tak, aby se u ní dalo i sedět. Nezbytností je dostatek světla v případě, že senior již hůře vidí.

Financování

Financování úprav mohou senioři hradit například pomocí tzv. zpětné hypotéky neboli renty z nemovitosti. Pokud si šetří, lze využít i překlenovací úvěr na stavebním spoření. V současné době se stále zvyšuje naděje na dožití vyššího věku. V důchodu můžete strávit až třetinu svého života. Přesto, že pro mnohé seniory důchod znamená žít skromněji než dříve, mohou mít i tak pohodlné a bezpečné bydlení.

» Veronika Fiedlerová

Kupujete nemovitost? Nezapomeňte na garáž

Máte auto, vozík, nábytek po stěhování, který potřebujete uložit, nebo se chcete někam zařít s kapelou? Pak se nejspíše budete zajímat o menší nebytový prostor, kterým je garáž. Výměra garáže se pohybuje od 17 po 36m², větší prostory jsou již spíše dílnou či skladem. Upřesněte si předně, kolik m² potřebujete a jestli se například vaše moderní kombi vejde do garáže ze sedmdesátých let minulého století, stavěné pro parametry škodovky.

Lokalita a cena

Do ceny garáže se podobně jako u ostatních nemovitostí odrazí dva klíčové faktory – lokalita a stav. Nejlevnější garáž pořídíte například na Ostravsku již od 20 tisíc korun. Za milion a čtvrt můžete mít parkovací místo na Anělu nebo garáž s dílnou a velkým stavebním pozemkem u Liberce. Garáž vám však nemusí říkat pane, abyste ji mohli používat. Za pronájem garáže zaplatíte od pětistovky po několik tisíc korun měsíčně. Svou roli hraje nepochybně vzdálenost od centra města.

Stav

Při hodnocení stavu garáže se podívejte, zda je garáž suchá, zda se nehroubí její stěny nebo neteče střechou. Většinou jsou garáže připojeny na elektrickou síť. Provéřte, jestli jsou funkční hodiny měřící spotřebu. Můžete se

setkat se situací, že hodiny sdílí dvě sousední garáže. Ve dřívějších dobách, kdy se běžně majitelé garáží znali, to problém být nemusel. Dnes se může stát, že soused bude mít odběr mnohem vyšší. Vy jenom občas rozsvítíte, zatímco on v garáži svařuje nebo provozuje výše zmíněnou kapelu a rozdíl ve spotřebě bude vysoký a neshoda na světě. I na této zdánlivě drobné položce pak mohou vzniknout dluhy. Proto je vhodnější si pořídit vlastní měřák a stav narovnat.

Bezpečnost

Garáže bývaly za minulého režimu stavěny i v odlehlých částech města. Zjistěte si, jak moc je uložení vašich věcí v takové garážové kolonii bezpečné. Jsou garáže blízko silnice nebo cesty, kudy často prochází lidé, nebo jsou skryty někde pod mostem, kam není vidět? Některé garážové kolonie jsou rájem sprejerů a stane se, že je garáž vykradena. V takovém případě dbejte na zabezpečení pořízením kvalitních garážových vrat nebo alespoň jednoduchého bezpečnostního systému. Zvláště, pokud víte, že máte garážovaného veterána nebo ukládáte takové věci, jejichž ztráta by vás mrzela.

Nezapomínejte, že i když garáž zpravidla nepotřebuje velkou údržbu, je to majetek jako každý jiný, o který je třeba se starat. Je za něj nutné platit daně a občas zkontrolovat, zda nepotřebuje opravy. Jde ovšem také o dobrou investici. Prodejnost bytu či rodinného domu s vlastní garáží či úložnými prostory je vždy mnohem lepší než v případě, kdy na ně předchází majitel nemyslel.

» Veronika Fiedlerová

Prodeje nových bytů v Praze klesají

Trh s novým bydlením v Praze zahájil letošní rok ve znamení útlumu. Developeři prodali během prvních tří měsíců roku 2017 celkem 1429 nových bytů, což je meziročně o 11,65 procenta méně. Celých 900 prodaných bytů připadá na jedenáctku největších firem. Trh výrazně ovlivnil rekordní nedostatek dostupných bytů, který se v letošním prvním čtvrtletí ještě prohloubil.

PRAHA

„Statistiky za první čtvrtletí letošního roku potvrdily to, před čím jsem varoval už delší dobu. Přestože zájem lidí o nové bydlení ani po zpřísnění podmínek pro získání hypotéky příliš nepolevil, prodeje se propadly. Může za to extrémní nedostatek dostupných bytů, který se už dostává na kritickou třířisícovou hranici. Klienti developerů tak musí často slevit z vlastních nároků na nový byt, protože jinak by si vlastní bydlení jen těžko pořídili. V profídých cenících totiž moc na

výběr nezbyvá,“ říká Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospol.

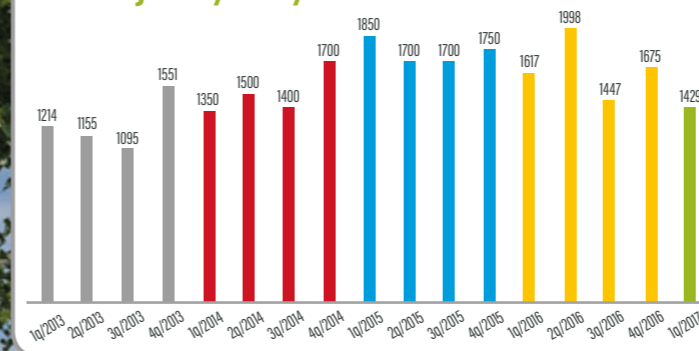
Aktuální vysoká poptávka po novém bydlení vede stále více developerů k tomu, že nové byty do veřejné nabídky ani nezařadí, ale nabídnou je rovnou předem registrovaným zájemcům. „Zatímco dříve jsme se s firm seškávali pouze příležitostně, nyní tento postup volí desítky firem,“ potvrzuje hlavní analytik Ekopolu Matyáš Hančí s tím, že i u zveřejněných bytů se často vytváří pořadníky s několika vážnými zájemci. Bytů v nabídkách developerů je extrémně málo, klesající

trend se neobrací. Developerské firmy stále citelněji doplácí na současnou legislativu. Bytovou výstavbu zdržuje jednak neuvěřitelně složitý proces povolování nových staveb a také nečinnost dotčených orgánů, které často beztrestně porušují všechny zákonné lhůty pro vyjádření. V Praze navíc situaci zhoršuje neaktualizovaný územní plán, kvůli kterému dochází volně pozemky vhodné pro novou výstavbu.

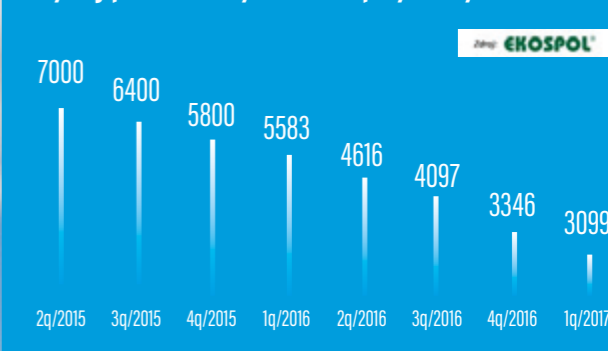
„Tohle všechno vede k tomu, úřady loni v Praze podle ČSÚ povolily pouhých 1707 nových bytů, zatímco developeři jich prodali 6737. Při takovém tempu zásoba dostupných bytů dojde už na konci letošního roku. České hlavní město se totiž neustále rozrůstá, jen loni v Praze podle ČSÚ přibýlo 13 tisíc nových obyvatel. Tito noví Pražané potřebují mít kde bydlet. Pokud se ale nezačne hodně rychle stavět, nebudou mít nově příchozí brzy kde bydlet,“ varuje Korec.

» Lucie Mazáčová

Prodej nových bytů v Praze



Vývoj počtu nových dostupných bytů v Praze



Aktuální vysoká poptávka po novém bydlení vede stále více developerů k tomu, že nové byty do veřejné nabídky ani nezařadí, ale nabídnou je rovnou předem registrovaným zájemcům. Foto redakce

Nízká nabídka, vysoká poptávka. Tak dnes vypadá brněnský trh s nemovitostmi

BRNO

Nejen Praha nebo Olomouc, ale i Brno má své specifikum co se realitního světa týče. Vzhledem k enormnímu zájmu ze strany kupujících a kvůli tomu, že se nestačí doplňovat požadavky klientů, vzrostly ceny bytů plošně ve všech částech Brna. Není proto divu, že když se do inzerce zadají objekty s nízkou cenou, dříve se realitním kancelářím netrhnou.

Z hlediska četnosti prodeje je nejvyšší obrát starších bytových jednotek, na trhu se jich pohybuje víc než bytů nových, a proto se na nich dá sledovat nárůst cen detailněji a přesněji. „Faktem zůstává, že u bytů starších pět roků vzrostla jejich hodnota nejvíce. U malometrážních bytů do 60 metrů čtverečných evidujeme značné zdražení, kdy sumy za tento typ realit poskočily mnohdy i o více než 40 %," konstatuje Jaroslava Wiszová jednatelka společnosti Patreal.

Příklad z praxe: Na podzim roku 2015 byl prodán byt 2+1 v městské části Královo Pole ve stavu před modernizací, a to za 1 800 000 Kč. Dnes jsou klienti poplácávají podobnou nemovitost ochotni zaplatit až 3 000 000 Kč.

Ceny starších nemovitostí jsou ovlivňovány výstavbou nových realit. Podle údajů Českého statistického úřadu se za první tři čtvrtletí loňského roku v okrese Brno-město začalo stavět 769 bytů (index 2016/2015: 65,6 %) a v okrese Brno-venkov 647 (index 2016/2015: 106,1 %). Co se týče dokončených bytů, tak Brno-město mělo 1 000 kusů (index 2016/2015: 129,4 %) a Brno-venkov 809 (index 2016/2015: 116,2 %). „Někteří developéři nastavili u novostaveb ceny nízkou, a proto byty prodali téměř okamžitě. Hodnota nových objektů roste rychleji a developéři jejím určováním ovlivňují celý rezidenční trh," uvádí David Vašíček, ředitel společnosti Alva real. Novostavby s prvními převody mohou potenciální zájemce oslovit úsporou v podobě osvobození od daně z nabytí.

Jak by mohly ceny vypadat za rok?

Poptávka po původní zástavbě je stále základním odrazovým můstkem pro určení cen. Ačkoli je složité připravit prognózu cen brněnských bytů, dá se tvrdit, že v roce 2017 nedojde k jejich extrémnímu poklesu. „Zhoršuje se dostupnost hypotečních úvěrů, klienti musí nejen hradit provizi, ale i daň z nabytí a mít vlastní zdroje ve výši min. 5-10 % ceny kupovaného bytu. Proti tomu se podívejme na současný stav, kdy trh stále hladověje po bytech. Dle uvedených indicií je jisté, že ceny již extrémně neporostou, ale ani dramaticky neklesnou. Předpokládám stagnaci, eventuálně mírné snížení cen bytů," vysvětluje Jaroslava Wiszová ze společnosti Patreal. Podle Vašíčka čeká Brno kromě stagnující poptávky i vyšší počet těch, kteří projeví zájem o nemovitosti v okrese Brno-venkov, kde klienti koupí realitu levněji a současně budou v blízkosti města. „Už jsme zaznamenali vyšší poptávku po nemovitostech v okrajových částech Brna s dobrou dostupností do 20 km," doplňuje ředitel společnosti Alva real. Potenciální kupce bytů pořizovaných jako investice by mohla potěšit zpráva, že výše brněnských nájmu by se měla pohybovat na úrovni hodnot z roku 2016.

» **Hana Muchová**

Vzhledem k enormnímu zájmu ze strany kupujících klientů vzrostly ceny bytů plošně ve všech částech Brna. Foto redakce

Nájemné komerčních prostor v brněnském realitní trhu opět poroste

BRNO

Loňský rok představoval pro brněnský realitní trh produktivitu v podobě investic do nemovitostí. Navíc vzrostl zájem o pronájmy komerčních realit jako jsou např. obchodní plochy v centru města. Frekventovaná místa a prostory s dobrou dostupností si ceny nájmu drží stále na vysoké úrovni.

V posledních letech se dá obecně hovořit o stagnující výši komerčních nájmu v Brně, u některých nemovitostí je potom zřejmé snížení nájemného pohybující se v rozmezí 10-30 %. „Tento pokles je běžný a podléhá pouze krátkodobým okolnostem včetně dalších faktorů, které ovlivňují nejen realitní trh, ale i celou ekonomiku," vysvětluje jednatel společnosti I.E.T.Reality Lukáš Heger s tím, že v roce 2016 začaly ceny stoupat na svou dřívější úroveň. „Někdy evidujeme pomalý růst a jindy je zase při výměně nájemce na lukrativním místě nájem zvýšený skokově," doplňuje Heger. V porovnání se starou zástavbou dochází u novostaveb či obchodních center pouze k malým výkyvům ve výši nájmu.

V příštích letech se dá očekávat nárůst nájemného, a to vzhledem ke skutečnosti, že ceny jsou dnes na úrovni nižší než v jiných letech a také již postupně rostou. Mnoho podnikatelů využilo dostupné financování a pořídilo si vlastní nemovitosti. Tento trend pomalu končí vzhledem k zpřísněným podmínkám bankovních úvěrů. „Očekávám opětovný rostoucí zájem o pronájmy, se kterým se zvýší i cena nájmu. Ekonomika všeobecně kvete, není tedy důvod domnívat se, že by měl nájem klesat," konstatuje Lukáš Heger.

O pronájem ve středu města je stále zájem

Vysokou poptávku po prostorách v centru města neovlivňují ani regulace jako např. zavedení jednotného vizuálu výloh, které připravuje vedení radnice Brna-střed, nebo elektronická evidence tržeb (dále jen „EET“).

„Ani po zahájení EET jsme nezaznamenali úbytek zájemců o pronájmy nebo neobvykle větší ukončování nájmních smluv. EET považují jen za systémový prvek v podnikání, kterých již máme celou řadu. Kdo poctivě podniká a tvoří si finanční rezervy, ten to jako problém nevnímá. Podnikatelé na hraně své existence si museli na EET půjčit, nebo svou činnost ukončit," uvádí Lukáš Heger, jednatel společnosti I.E.T.Reality.

Postupně se však mění ráz centrální části města, kde je evidován především zájem o pronájem prostor pro gastronomické provozy. Mimo to jsou zde zastoupeny módní značky, banky i služby, pro které je důležitá prestižní adresa. Tyto společnosti akceptují i vyšší sumy za metr čtvereční, které si dlouhodobě zachovávají konstantní úroveň. Na druhou stranu některé nadnárodní řetězové maloobchody opouští centrum Brna právě kvůli ekonomickému uvažování, tzn. vysoký nájem pro ně není tak zajímavý jako pronájem plochy v obchodním centru.

Historické jádro města nelze nahradit nákupním domem a z důvodu velké koncentrace chodců si centrum Brna vždy najde svou vlastní klientelu.

» **Hana Muchová**

Frekventovaná místa a prostory s dobrou dostupností si ceny nájmu drží stále na vysoké úrovni. Foto redakce

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Hypotéky dál posunují hranice možného

Banky za první dva měsíce poskytly hypotéky za 36,5 miliardy korun, což je o 9 miliard více než loni. Jaké jsou důvody velmi rychlého růstu a jak dlouho může takové tempo vydržet?

Banky v únoru poskytly 9 413 hypotečních úvěrů (y/y +21 %) v celkovém objemu 18,95 mld. Kč (y/y +29,7 %). Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla proti lednu o 5 setin procentního bodu na 1,87 % (y/y - 5 bps.). Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,013 mil. Kč (y/y + 135 000 Kč).

V součtu od začátku roku objem sjednaných hypoték již dosahuje 36,5 mld. Kč. Oproti loňsku hodnota sjednaných hypotečních úvěrů zatím roste o 33,7 %. „Doběhy úrokových garancí, obavy ze zpřísnění podmínek poskytování hypoték, rostoucí úrokové sazby a neustále se zvyšující ceny nemovitostí. Toto jsou čtyři hlavní důvody rekordního zájmu o hypoteční úvěry,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

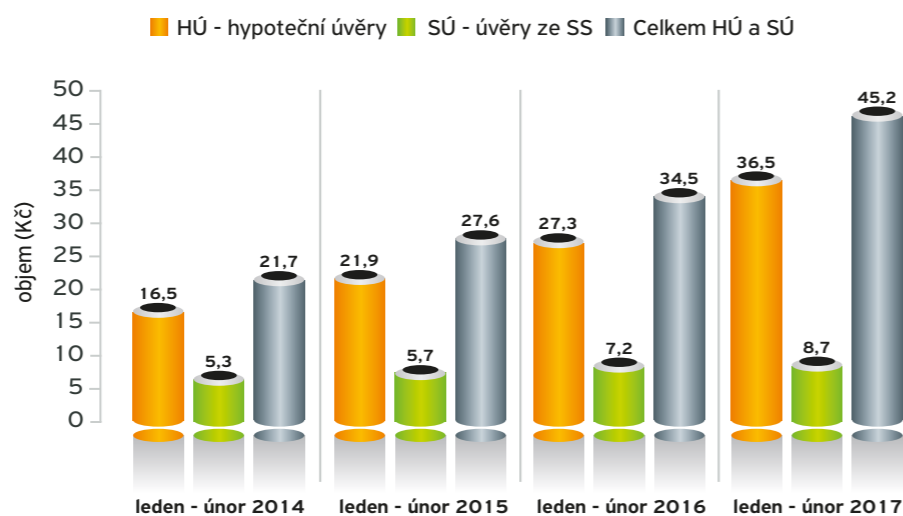
Vedle raketového růstu objemu poskytovaných hypotečních úvěrů stoupá také produkce stavebních spořitelů, které během ledna a února rozpůjčovaly dalších necelých 9 miliard Kč (y/y +20,8 %), takže dohromady již bylo letos rozpůjčováno na bydlení přes 45 miliard korun a trh meziročně roste o 31 procent.

„Letošní 1. čtvrtletí bude bezpochyby nejúspěšnější v historii a uvidíme, jak se trh vyvine po 1. dubnu (doporučení ČNB: max. 90 % LTV, 15% kvóta na úvěry LTV 80 - 90 %). Podle našeho názoru by mohlo dojít k mírnému ochlazení poptávky po nových hypotékách, ale v opačném směru bude tlačit směrem vzhůru růst úrokových sazeb a možnost dopředného refinancování,“ odhaduje Libor Ostatek.

Banky umějí sjednat hypotéku a počkat s čerpáním 12, ale i 24 měsíců dopředu. A vzhledem k tomu, že cena peněz na mezibankovním trhu roste a postupně zdražování hypoték je velmi pravděpodobné, o této službě se začíná stále více hovořit. Banky se snaží si své klienty udržet a jsou v tomto směru velmi aktivní, těm, kterým v dohledné době končí fixace, nabízejí službu dopředné reflexe, čímž si klienti mohou zajistit stávající sazbu na další fixační období.

„S bankou je však možné zpravidla ještě o konečné úrokové sazbě vyjednávat, proto doporučujeme prvotní nabídku vždy ještě před podpisem konzultovat s hypotečním specialistou, který má přehled o celém trhu a dokáže nabídku nezávisle posoudit a doporučit možná řešení,“ uzavírá Libor Ostatek. » Luboš Svačina

Úvěry na bydlení - meziroční srovnání (mld. Kč)



V součtu od začátku roku objem sjednaných hypoték již dosahuje 36,5 mld. Kč.

Foto redakce

ČNB ovlivňuje ceny hypoték. Kam se sazby budou ubírat v příštích měsících?

Od 1. dubna banky nemohou poskytovat hypotéky nad 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Jak se toto pravidlo promítá v nabídkách bank? A zda sazby díky tomu rostou, nebo klesají, si přečtete v následujícím článku.

V nabídkách hypoték nezůstal kámen na kameni

Banky v souvislosti s doporučením ČNB zásadně přepisují své sazebníky, mění úroková pásma a sazby tím pádem u některých variant klesají, u jiných rostou. Vývoj sazeb jsme dosud monitorovali ve 3 pásmech LTV (Indexy GOFI 70, 85, 100). Nyní při posunu maximálního LTV ze 100 na 90 procent a kvótě na úvěry mezi 80 - 90 % LTV začínají hrát velice důležitou roli nová hraniční pásma LTV 80 a 90 %.

„Že se tak stane, jsme si uvědomili krátce po zveřejnění plného znění doporučení ČNB. S reakcí jsme příliš neváhali a od 1. ledna monitorujeme průměrné sazby také v pásmech do 80 a 90 % LTV. Výsledkem jsou nové indexy GOFI 80 a GOFI 90. GOFI 90 prakticky nahrazuje index GOFI 100, který jsme zamrazili v listopadu loňského roku, kdy nabídku 100% hypoték ukončila i Sberbank,“ říká k novým indexům GOFI Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Z aktuálních dat vyplývá, že nabídkové sazby hypoték do 80 % LTV v průměru prakticky stagnují. Index GOFI 70 meziměsíčně vzrostl o 1 setinu procentního bodu a podobným „skokem“ o dvě setiny se posunul i GOFI 80, jehož aktuální hodnota činí 2,15 % (m/m + 2 bps.).

Největší dopad proto vidíme logicky v segmentu hypoték nad 80 % LTV, které mohou po novu tvořit jen 15 % celkové hypoteční produkce. Index monitorující sazby úvěrů do 85 % LTV v březnu meziměsíčně vzrostl o 15 setin procentního bodu na 2,42 %. Co nás však do jisté míry udivilo je vývoj indexu s nejvyšším LTV - GOFI 90, který dokonce v meziměsíčním srovnání ztratil část své hodnoty a klesl z 2,85 na 2,81 procent.

Samotnou kapitolou jsou úvěry s plovoucí úrokovou sazbou - tzv. floatem. Floatové hypotéky jsou nyní na absolutní periferii nabídky bank. Jednak kvůli nezájmu klientů (v období poklesu sazeb nedává plovoucí úroková sazba příliš smysl), ale i opatrnosti bank. Úvěry s plovoucí sazbou jsou od 1. 12. 2016 možné kdykoliv předčasně splatit, takže floatové hypotéky rozhodně nejsou miláčkem ani samotných bank. Index GOFI 70 VAR od letošního ledna prakticky stagnuje na 2,47 procentech.

Kam se sazby budou ubírat dál?

Až donedávna to vypadalo, že růst sazeb je nevyhnutelný. Cena peněz na mezibankovním trhu prudce stoupala a další vlna zdražování byla na spadnutí. Tento trend se však v posledních pár dnech zastavil

a na mezibankovním trhu došlo k zásadní korekci ceny peněz. Díky tomuto zlomu se domníváme, že by mohlo dojít k utlumení apetitu bank po zvyšování sazeb a hypotéky do 80 % LTV by mohly po nějaký čas ještě zůstat zhruba na stávajících úrovních.

Jak to bude u úvěrů nad 80 % LTV, je však těžké predikovat. Jsou už sazby „dostatečně“ vysoko, nebo budou banky zvyšovat sazby, až se jim bude blížit naplnění 15% kvóty, nebo stopnou poskytování vyso-

koefektivních hypoték úplně? Těžko říci, scénářů existuje hned několik a až praxe ukáže.

„Z pohledu klientů, ale i nás hypotečních makléřů je to každopádně velice nepřijemná věc. Může se stát, že banka špatně odhadne svou kapacitu vysokoefektivních hypoték a ve chvíli, kdy se jí začne blížit okamžik naplnění předepsané kvóty a úvěry s vysokým LTV zdraží. Hodně pak bude záležet na komunikaci ze strany banky, aby makléř nebo sám klient dokázal na situaci vhodně zareagovat a případně žádost přeměroval do jiné banky nebo - pokud to podmínky dovolí - počkal se svou žádostí do dalšího čtvrtletí,“ dodává Libor Ostatek. » Luboš Svačina



Banky v souvislosti s doporučením ČNB přepisují své sazebníky, mění úroková pásma a sazby tím pádem u některých variant klesají, u jiných rostou. Foto redakce

295 394 NÁVŠTĚV/MĚSÍC

Od 1. do 31. března 2017 zaznamenaly realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** celkem 295 394 návštěv, což je o 35,9 % více než ve stejném období loňského roku. Děkujeme, že vyhledáváte nemovitosti právě u nás.

Zdroj: Google Analytics