



Na bydlení si lidé letos půjčili už 70 miliard

více na straně 4-5

Rychlý přehled



DUBEN 2018

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,64 %

85% LTV: ← 3,18 %

90% LTV: ↘ 3,27 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 3,14 %

Byty 2+1: 2,45 %

Byty 3+1: 3,91 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Vyplatí se koupě bytu při současných cenách?

Ty tam jsou doby, kdy se vyplatilo vložit peníze na termínovaný vklad a těšit se na vyplacení úroků. Dokonce ani mnohá spoření nejsou nyní natolik výhodná, aby stálo za to takhle ukládat každý měsíc uspořené peníze. Stále více lidí tedy přichází do realitních kanceláří, a to nikoliv s nutností vyřešení bydlení, ale v rolích drobných investorů. Koupě bytu a jeho následný pronájem totiž stále přináší dobré zhodnocení. *Více čtěte na str. 7*

■ V Brně došly cenově dostupné novostavby

Za první čtvrtletí letošního roku se v Brně prodalo jen 88 nových bytů, zájem byl především o dispoziční 1+kk. Lidé vykupili skoro všechny cenově dostupné byty v novostavbách a na trhu tak zůstávají jen ty dražší, které si nemůže dovolit každý. Více než polovina bytů, jež jsou teď v Brně v nabídce, stojí přes 3 850 000 korun. *Více čtěte na str. 9*

■ V některých městech lidé na vlastní bydlení již nedosáhnou

Nejen severní Čechy, ale i sever Moravy patří k regionům, ve kterých jsou současné ceny nemovitostí na takových hodnotách, že začínají být pro některé zájemce nedostupnými. Zejména lidé, kteří plánují pořízení bytu či rodinného domu za pomoci úvěru na bydlení, začínají mít starosti s nalezením takové nemovitosti, která odpovídá jejich finančním možnostem. *Více čtěte na str. 10*

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Sbíráme pro vás aktuální informace z realitního trhu

Vážení čtenáři, každý den pro vás sbíráme aktuální informace z českého realitního trhu. Nejinak tomu bylo v uplynulém měsíci. A je nám milou povinností zrekapitulovat vám v aktuálním vydání našeho magazínu vše důležité, co se na trhu s bydlením událo. Jednou z nejdůležitějších zpráv je bezesporu možné zastavení růstu úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Trh bydlení je totiž velmi úzce spjat a financováním ze stran bank a stavebních spořitelen. Čím vyšší jsou úrokové sazby, tím hůře lidé na vlastní bydlení dostáhnou. Detailní informace naleznete v článku Růst cen



hypotečních úvěrů nejspíše zpomalí. Pro ty, kteří uvažují o koupě nemovitosti za účelem investice, jsme připravili další díly našeho seriálu zaměřeného na investiční nemovitosti. Nejen těm, kteří aktuálně hledají své nové bydlení, ale i lidem, kteří se o realitě zajímají, přejeme krásné jaro.

» Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Na bydlení si lidé letos půjčili už 70 miliard

STRANA 6

Byt jako investice. Kdy je vhodný čas na nákup?

STRANA 7

Vyplatí se koupě bytu i při současných cenách?

STRANA 8

V Praze se letos prodalo o čtvrtinu nových bytů méně

STRANA 9

V Brně došly cenově dostupné novostavby

STRANA 10

V některých městech lidé na vlastní bydlení již nedosáhnou

STRANA 12

Ceny bytů rostly v 1. čtvrtletí o 15 procent

STRANA 14

Růst hypotečních sazeb se nyní nejspíše zpomalí

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Michal Skořepka (Česká spořitelna)

Pokud se tedy na českém trhu s vlastnickým bydlením nějaká bublina začala nafukovat, tak už zase splaskává.

napsali o nás...

Ceny bytů rostly v 1. čtvrtletí o 15 %

FINANCE.CZ / 13. 4. 2018 (kráceno)
Z dat portálu RealityCechy.cz, který monitoruje aktuální průměrné nabídkové ceny bytů, je rovněž patrné, že ceny v druhé polovině loňského roku spíše stagnovaly. Nicméně v závěru roku

vyskočily nad hranici 2,6 mil. Kč a od té doby opět vcelku dynamicky rostou. Průměrná nabídková cena českých bytů v březnu vzrostla z únorových 2,78 na 2,82 mil. Kč.



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.

Na bydlení si lidé letos půjčili už 70 miliard

Hypoték se letos sjednává méně. Stavebním spořitelnám se daří v objemu růst, v počtu ale také zpomalují. Co může být příčinou menšího zájmu o úvěry na bydlení?

Objem hypoték opět blízko 20 miliard

V březnu bylo podle dat serveru hypoindex.cz poskytnuto 9087 hypotečních úvěrů (y/y -12,5 %) v celkovém objemu 19 247 ml. Kč, tedy o necelých 9 % méně než loni. Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla meziměsíčně o 10 bps. na 2,46 % (y/y +51 bps.). Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,118 mil. Kč (y/y + 84 000 Kč).

téma měsíce

Stavební spořitelny posilují

Požítel v řadě měsíční produkce úvěrů ze stavebního spoření neklesla pod 5 miliard korun. V březnu hodnota sjednaných úvěrů jen těsně nedosáhla na hranici 6 miliard (5,966 ml. Kč). V meziročním srovnání objem sjednaných úvěrů vzrostl o 5,9 %. V počtu však došlo k meziročnímu poklesu o 13,6 %. Spořitelny se v roce 2017 potýkaly s propadem zájmu o spořicí smlouvy. Tento trend se jim nejspíš podařilo zvrátit. Celkově jich bylo v březnu sjednáno 42 140 ks, tedy o 5 500 více než loni a meziroční rozdíl za celé čtvrtletí je více než 22 000 nových smluv. Stejně tak markantní rozdíl je v celkové cílové částce sjednaných smluv. Zatímco loni v 1. čtvrtletí to bylo 38,4 ml. Kč, letos už je to 48,8 miliardy.

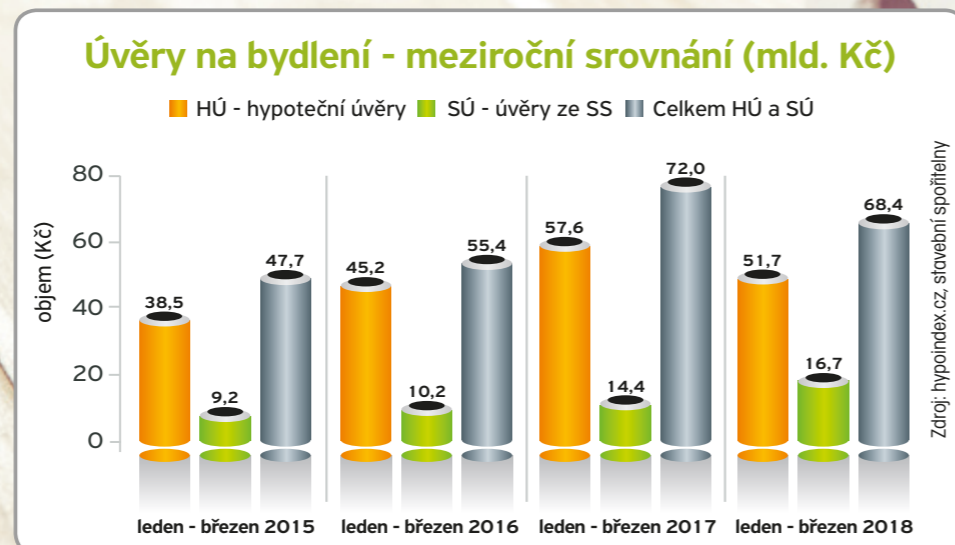
Shrnutí za 1. čtvrtletí

V 1. čtvrtletí 2018 bylo poskytnuto 24 316 hypotečních úvěrů (y/y -15 %) v celkovém objemu 51,7 ml. Kč (y/y -10,25 %). Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték za 1. čtvrtletí činí 2,37 % (y/y +49 bps.) a ukazatel průměrné výše hypotéky dosáhl 2,128 mil. Kč (y/y + 103 000 Kč). Produkce bank v meziročním srovnání klesá, ale i tak se jedná o nadprůměrné výsledky. A zatím se naplňuje náš odhad, který počítá s celoroční produkcí na úrovni 210 ml. Kč. Příčinou meziročního poklesu produkce je zužující se nabídka nemovitostí doprovázená nárůstem jejich ceny a z části také omezení LTV a zvyšováním úrokových sazeb, takže část hypoteční produkce se přesouvá ke stavebním spořitelnám.

Jejich čtvrtletní objem úvěrů v meziročním srovnání vzrostl o 2,3 ml. Kč. Ovšem v počtu stavební spořitelny za loňským rokem rovněž zaostávají. I ve stavebních spořitelnách se projevuje pokles poptávky po úvěrovém financování, ale objemy dohánějí růstem průměrné výše úvěru. V součtu za oba segmenty profinancovaný objem za 1. kvartál je o 3,6 ml. Kč nižší než loni, ale druhý nejvyšší v historii.

» Luboš Svačina

Produkce bank v meziročním srovnání klesá, ale i tak se jedná o nadprůměrné výsledky. A zatím se naplňuje náš odhad, který počítá s celoroční produkcí na úrovni 210 ml. Kč. Foto redakce



REALITNÍ RÁDCE



Byt jako investice. Kdy je vhodný čas na nákup?

Uvažovali jste někdy o pořízení nemovitosti za účelem následného pronájmu, nebo jako možnosti rychlého výděлку? Pak jste si určitě kladli otázku, kdy je dobré takové rozhodnutí učinit.



Chci dlouhodobou investici

Investice do nemovitostí za účelem dlouhodobých pronájmů není nic neobvyklého. Mnoho lidí takto nakupovalo byty již v devadesátých letech. Češi patří spíše ke konzervativnějším investorům, a proto jsou pro ně reality jednou z prvních voleb, o které začínají při rozhodování o finančně náročnějších investicích uvažovat. Velmi důležité je ovšem vše pečlivě propočítat. A jelikož jsme se tomuto tématu nedávno věnovali v článku Vyplatí se koupě i při současných cenách, podíváme se tentokrát spíše na otázku vhodného načasování.

Ceny nemovitostí prochází trendovými vlnami. Před deseti lety byly ceny vysoko, před pěti lety zase došlo k cenové korekci. Nyní jsme opět v růstové fázi. Pokud tedy uvažujete o investici do nemovitosti, neďte se pouze na současnou cenu, ale také jakým vývojem prošel trh bydlení v posledních deseti letech. Proč je tento pohled důležitý? Protože se jednoho dne může stát, že budete potřebovat danou nemovitost prodat. A bylo by velmi nepříjemné utřít méně, než za kolik jste nakupovali. Pokud ovšem uvažujete, že budete nemovitost držet a více let, tak by se vám čekání na lepší cenu nemuselo vyplatit. Hlavně z důvodu ztráty příjmů z pronájmu. I kdyby šel totiž trh během následujících deseti let opět do recese, tak je velká pravděpodobnost, že se ceny začnou následně vracet na současnou hodnotu. Mnohem důležitější je tedy výnos z nájmu během této doby, než samotná kupní a prodejní cena. Pokud tedy uvažujete o koupi bytu a následném pronájmu v horizontu min. deseti let, tak i při aktuálních cenách nemusí jít o špatnou investici. Jak ale bylo již uvedeno, vše pečlivě propočítejte a poradte se předem s odborníky.

Chci koupit a hned prodat

Touto cestou se vydají většinou zkušenější investoři, kteří navíc disponují patřičnou hotovostí. I pokud vám kamarád či známý řekne o levné nemovitosti k prodeji, ještě to neznámá, že půjde o rychlý a výhodný obchod. Trh s nemovitostmi s sebou totiž nese i úskalí na která někteří zapomínají. Prvním faktorem, který ovlivňuje výsledný zisk, jsou kromě rozdílu mezi prodejní a kupní cenou, daně. Nejen daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 %, ale také daň ze zisku, která pro fyzické osoby aktuálně činí 15 %. Již z výše uvedeného je patrné, že koupit např. byt 1+1 v Kolíně za 1 000 000 Kč a následně jej prodat za 1 200 000 Kč se nevyplatí. Do obchodu navíc vstupují ještě další faktory (náklady spojené s vyhotovením kupních smluv a Průkazu energetické náročnosti budovy, provize realitní kanceláře atd.). A pak nesmíme zapomínat na hodnotu času a výdaje spojené s případnou rekonstrukcí. Nikdy totiž nevíme, jaká překvapení mohou při pořízení takové investice nastat. Mnohem lépe se samozřejmě nakupuje v době růstu cen. Naopak, když ceny nemovitostí klesají, patří tyto typy investic k velmi rizikovým. I to je důvod, proč je potřeba brát v potaz vývoj cen za posledních min. deset let.

Ať už se rozhodujete pro spekulativní obchod či dlouhodobou investici, vždy mějte na paměti, že jde o vaše peníze. Vše pečlivě propočítejte a poradte se s lidmi, kteří takto investují dlouhodobě.

» Lucie Mazáčová

Vyplatí se koupě bytu i při současných cenách?

Ty tam jsou doby, kdy se vyplatilo vložit peníze na termínovaný vklad a těšit se na vyplacení úroků. Dokonce ani mnohá spoření nejsou nyní natolik výhodná, aby stálo za to takhle ukládat každý měsíc uspořené peníze. Stále více lidí tedy přichází do realitních kanceláří, a to nikoliv s nutností vyřešení bydlení, ale v rolích drobných investorů. Koupě bytu a jeho následný pronájem totiž stále přináší dobré zhodnocení. Jenže, vyplatí se koupit a následně pronajmout byt i při současných cenách nemovitostí?

Zájem investorů, kteří kupují nemovitosti za účelem následného pronájmu, zatím nepolevuje. Podle dat portálu realityčechy.cz tvoří tato skupina u bytů dokonce 30-40 % všech realitních transakcí. Realitní investoři pochází většinou z České republiky. V Praze a Brně se ovšem můžeme postupně setkávat také s investory ze zahraničí, nejčastěji pak ze zemí Evropské unie. Byty k následnému pronájmu vyhledávají zájemci nejčastěji v univerzitních městech.

Při výpočtu efektivity investice je důležitá nejen výše nájmu, ale také kupní cena. Čím vyšší je cena nemovitosti, tím později získá investor své peníze zpět. Samostatnou kapitolou je tedy naše hlavní město. V Praze jsou aktuální ceny nemovitostí nejvyšší v republice a návratnost investic vychází v porovnání s ostatními městy nejhůře. A to i přesto, že jsou v Praze nejvyšší ceny nájmu. Ani vysoké ceny pražských bytů ovšem kupující zatím neodrazují od jejich pořízení.

Index návratnosti vyjadřuje v letech, za kolik let se mi vrátí nákup vlastnického bydlení, pokud by domácnost všechny své čisté příjmy vložila do nákupu bytu. Jde tedy o poměr ceny bytu a čistého ročního příjmu domácnosti. Velkou měrou se na dostupnost bydlení podepisují právě rostoucí ceny nemovitostí. Jen za poslední rok se průměrná cena bytu 1+1

v České republice zvýšila o 20,7 %. Byty 2+1 jsou meziročně dražší o 11,89 % a byty 3+1 nyní pořídíte draž než před rokem v průměru o 16,25 %. A čím vyšší jsou ceny nemovitostí, tím delší bývá návratnost investovaných prostředků. Na vzestupu ovšem nejsou pouze ceny bytů, ale postupně dochází také ke zvyšování nájmu. V Praze je to zejména díky malé nabídce volných bytů k pronájmu. Navíc vliv služeb jako je Air b n' b, je na trh s byty větší, než mnozí předpokládali. Byty tak skupují zájemci nejen k dlouhodobému, ale i ke krátkodobému pronájmu. V ostatních regionech republiky se začíná projevovat zhoršená dostupnost k vlastním bydlení také díky regulacím ČNB z roku 2016 (zrušení 100 % hypoték, snížení LTV atd.). Stále více těch, kteří plánovali nákup vlastní nemovitosti na hypoteční úvěr nyní nedosáhnu a musí vyhledávat nájemní bydlení. Což se opět podepisuje na výši nájmu.

Vyplatí se investovat spíše do starších bytů nebo raději do novostaveb?

Záleží vždy na investovi, zdali zvolí nový či starší byt. Novostavby nabízí několik výhod, i přestože jsou dražší než byty starší. Mezi některé z výhod patří např. přesné naplánování bytové jednotky, individu-

ální řešení nadstandardů, záruka, oproštění úhrady daně z nabytí nemovitostí (4 %), možnost přikoupení parkovacího místa, výběr konkrétního bytu a podlaží atd. K nevýhodám patří vyšší ceny a doba realizace (pokud byt již není postaven a zkolaudován).

Starší byt většinou potřebuje rekonstrukci, počítat je potřeba s úhradou daně z nabytí nemovitosti a měsíční platby do fondu oprav bývají mnohem vyšší než u novostaveb. Výhodou starší nemovitosti může být naopak lokalita blíže centru, možnost disponovat bytem ihned, popřípadě nižší cena.

Vyberte si odborníka, který se v investování do nemovitostí vyzná

Při výběru investiční nemovitosti ovšem pozor, často totiž pohoří ti, kteří se při nákupu předem neporadí s odborníky. Nejde totiž jen o nemovitost samotnou, ale také o lokalitu, dopravní dostupnost, kvalitu života v dané oblasti, míru nezaměstnanosti, výši nájmu atd. Někdy se stává, že začínající investor zvolí levnou nemovitost a pak se diví, že má problém s nalezením vhodného nájemníka.

Z dlouhodobého hlediska jsou mezi investory nákupy nemovitostí stále vyhledávané. A to i přes aktuálně vyšší ceny. Nutno je ovšem počítat s delší dobou návratnosti než např. u bytů pořízených v letech 2013–2015.

Pokud tedy hledáte byt, který plánujete pronajmout, vybírejte pečlivě. Nevybírejte pouze podle kupní ceny, ale berte v potaz i další poplatky spojené s bytem a domem, jako je např. výše fondu oprav, budoucí rekonstrukce bytu či domu atd. Každý neplánovaný výdaj navíc může vaši investici proměnit ve starost. Jde přeci o vaše peníze... » Lucie Mazáčová



Stále více lidí přichází do realitních kanceláří, a to nikoliv s nutností vyřešení bydlení, ale v rolích drobných investorů.

Foto redakce

V Praze se letos prodalo o čtvrtinu nových bytů méně

Pražský rezidenční trh zaznamenal pokles prodeje nových bytů. V prvním čtvrtletí letošního roku se prodej nových bytů v Praze propadl meziročně o 23 %, na 1 160 bytů. Jde o druhé nejhorší čtvrtletí za posledních pět let. Vyplývá to z podrobných analýz společnosti Ekospol. Začátek letošního roku tak navázal na neúspěšný loňský rok, kdy prodeje klesly o jednu pětinu. Důvodem je hlavně přetrvávající nedostatek dostupných bytů na trhu, negativní roli sehrála také přísnější pravidla pro poskytování hypoték.

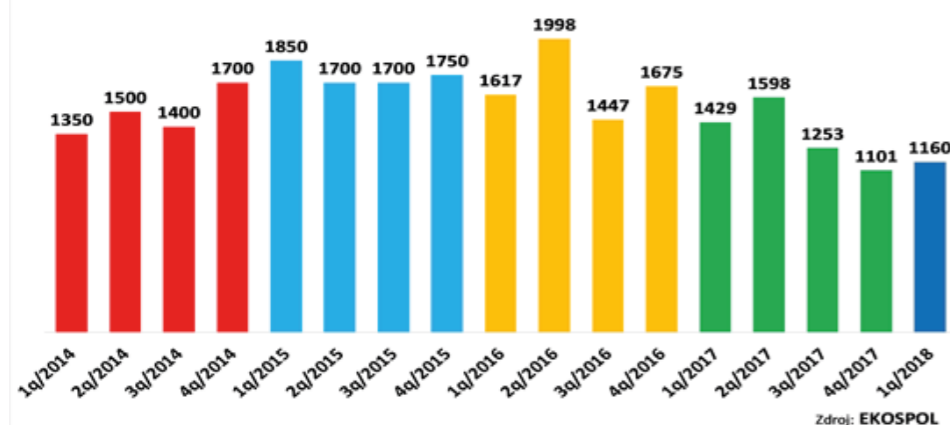
„Prodejní data za letošní první čtvrtletí potvrdila mizérii, ve které se pražský rezidenční trh už delší dobu nachází. Nabídka výrazně limituje zastaralý a vyčerpaný územní plán, poptávku pak zkrátily nekonceptní zásahy České národní banky, které výrazně omezily dostupnost hypoték. Pokud by trend prodeje pokračoval i ve zbytku roku, dostali bychom se ke 4500 prodaným bytům za celý rok. To by představovalo nejnižší prodeje za celou dekádu,“ upozorňuje Evžen Korec, generální ředitel Ekospolu. Podle něj přitom zdravý trh znamená roční prodeje na úrovni sedmi tisíc nových bytů v Praze.

Dostupných bytů je stále extrémně málo

Kritická situace přetrvává také v cenách developerů. Počet nabízených dostupných bytů se totiž už šesté čtvrtletí v řadě pohybuje kolem kritické třítisícové hranice. To znamená, že na jeden dostupný byt připadají dva prodané. „Současná zásoba dostupných bytů pokryje pouze půlroční poptávku. Vzhledem k problémům, které mají developeri s povolováním nových staveb, se klidně může už brzy stát, že ceniky vyschnou a nové byty se stanou nedostupným zbožím. Zlepšit situaci může pouze výrazné zrychlení povolovacího procesu a příprava nových pozemků vhodných pro rezidenční výstavbu. Čekat na nový Metropolitní plán, který má platit až od roku 2023, v současné situaci nelze,“ varuje Korec.

» Lucie Mazáčová

PRODEJ NOVÝCH BYTŮ V PRAZE



VÝVOJ POČTU DOSTUPNÝCH BYTŮ V PRAZE



V Brně došly cenově dostupné novostavby

BRNO

Za první čtvrtletí letošního roku se v Brně prodalo jen 88 nových bytů, zájem byl především o dispoziční 1+kk. Lidé vykouplili skoro všechny cenově dostupné byty v novostavbách a na trhu tak zůstávají jen ty dražší, které si nemůže dovolit každý. Více než polovina bytů, jež jsou teď v Brně v nabídce, stojí přes 3 850 000 korun. Nejdražší byt se zde prodává za 19 milionů korun. Průměrná cena za metr čtvereční u bytů, které jsou aktuálně volné, se vyšplhala na 73 tisíc korun. To představuje meziročně 19% zdražení.

Cena za metr čtvereční roste, může za to i vysoká zaměstnanost

Chybějící územní plán, a tedy nemožnost stavět nové bytové domy jsou obvykle zmiňované důvody, které stojí za zdražováním. Přidávají se k nim ale i další faktory. „Poslední rok ve stavitelství přinesl především výrazné zdražení všech vstupních nákladů – minimální nezaměstnanost žene ceny nahoru, a to od odborných prací architektů, projektantů a managementu až po dělníky na stavbě. To je položka, která ve spojení s enormně dlouhými povolovacími procesy novostavby velmi prodražuje. Zároveň zdražují i všechny ostatní vstupy, především ceny pozemků,“ vysvětluje Alexej Veselý, ředitel společnosti Trikaya. Nejvíce bytů se prodalo v prvním čtvrtletí v městské části Brno-střed.

Nového majitele má jen 88 bytů

Od ledna do konce března se v Brně prodalo pouze 88 bytů. Největší zájem byl o dispoziční 1+kk (39,8 % prodejů), dvoupokojové byty pak tvořily 29,5 % prodejů. „Klienti kupovali především garsonky, přestože právě tato dispoziční zdražila za poslední měsíce nejvíce,“ říká Alexej Veselý. „Malé byty lidé pořád kupují jako investici, aby zhodnotili své peníze. Při současných stále velmi nízkých úrocích hypoték se to jednoznačně vyplácí.“

Byty v nabídce jsou, jenže jen drahé

V Brně mohou lidé aktuálně vybírat z 500 volných bytů, které jsou právě teď dostupné. „To je dobrá zpráva pro ty, kteří hledají nové bydlení, protože nabídka dostupných bytů se zvětšila a dostává se na úroveň před dvěma lety. Stavitelé dali do prodeje nové byty v nových bytových domech, takže je z čeho vybírat,“ říká Veselý. Průměrná cena za metr čtvereční u bytů, které jsou teď aktuálně volné, se vyšplhala na 73 tisíc korun. To představuje meziročně 19% zdražení. Přestože je bytů zdánlivě dostatek, zcela chybí ty v nižším cenovém segmentu. Bytů do 50 tisíc za metr čtvereční jsou v nabídce developerů pouze 3 %. Přitom ještě před rokem tvořily téměř čtvrtinu veškeré nabídky. Dva roky zpátky pak dokonce více než 40 %. Celkem mohou lidé vybírat byty ve 42 novostavbách v Brně. Pouze ve 14 z nich je ale více než deset volných bytů. Ostatní jsou spíše doprodeje posledních volných bytů. Objevilo se navíc několik exkluzivních projektů, například bytové domy Neumanka v Masarykově čtvrti, u kterých se cena pohybuje výrazně nad průměrem trhu. Aktuálně nejvíce volných bytů nabízí nový projekt v Králově Poli – druhá etapa Ponavia rezidence. Do prodeje jich bylo uvolněno 110.

» Lucie Mazáčová

Průměrné ceny prodaných bytů v Q1 2018	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH
1+kk	2 800 000 Kč	40,6 m ²	67 950 Kč
2+kk	3 300 000 Kč	51,0 m ²	64 500 Kč
3+kk	5 300 000 Kč	78,0 m ²	68 000 Kč
4+kk a více	6 950 000 Kč	103,5 m ²	67 250 Kč



Lidé vykouplili skoro všechny menší, cenově dostupné byty v novostavbách a na trhu tak zůstávají jen ty dražší, které si nemůže dovolit každý. Foto redakce

Vývoj průměrné ceny (za m²) volných bytů v novostavbách v

Brně



V některých městech lidé na vlastní bydlení již nedosáhnou



Lidé, kteří plánují pořízení bytu či rodinného domu za pomoci úvěru na bydlení, začínají mít starosti s nalezením takové nemovitosti, která odpovídá jejich finančním možnostem. Foto redakce

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Nejen severní Čechy, ale i sever Moravy patří k regionům, ve kterých jsou současné ceny nemovitostí na takových hodnotách, že začínají být pro některé zájemce nedostupnými. Zejména lidé, kteří plánují pořízení bytu či rodinného domu za pomoci úvěru na bydlení, začínají mít starosti s nalezením takové nemovitosti, která odpovídá jejich finančním možnostem.

Z dat portálu realityčechy.cz vyplývá, že jenom za poslední rok vzrostla průměrná cena bytu 3+1 v Ostravě z 1 521 339 Kč na 1 620 665 Kč. Možná si říkáte, že jde o kategorii velkých bytů a že u těch menších k tak velkému růstu cen nedošlo. Musíme vás vyvést z omylu. Byty 2+1 podražily téměř shodně, z 1 052 786 Kč v dubnu 2017 se dostaly o rok později na hodnotu 1 146 177 Kč. Je to jen o 5 935 Kč méně než u kategorie 3+1. A právě růst cen a přísnější podmínky spojené se získáním úvěru na bydlení způsobují, že si někteří zájemci vybranou nemovitost nemohou dovolit a volí tak buď byty menších výměr, nebo hledají v jiné, levnější, lokalitě.

První jsou ti, kteří mají vlastní zdroje

Martin Moravec, majitel realitní kanceláře Ostravský realitní servis se nejčastěji setkává třemi typy klientů. „První jsou ti, kteří mají vlastní zdroje nutné k získání hypotéky a další peníze na rekonstrukci a daň z nabytí nemovitosti. Druhá skupina jsou klienti, kteří mají vlastní zdroje, ale už nemají rezervu na rekonstrukci. Třetí skupina jsou lidé, kteří nemají žádné zdroje a vše chtějí řešit hypotékou a stavebním spořením, popřípadě spotřebním úvěrem.“ K současnému růstu cen dodává: „Ceny bytů stále stoupají a jejich růst se do teď nezastavil. Například v Ostravě-Porubě došlo k navýšení oproti roku 2016 i o 20 a více procent. Problém je, že ceny už dosahují maxima, za které jsou kupující ochotni kupovat, respektive na jak vysokou hypotéku mohou svými příjmy dosáhnout.“

Trh v Ostravě stále roste

Vysoké ceny nemovitostí a přísnější podmínky bank patří k hlavním důvodům, proč se může aktuální růst cen postupně zastavovat. Je to paradox, ekonomice se daří a nezaměstnanost je na dlouhodobých minech. I přesto mnoho lidí na nové bydlení nedosáhne. „V našem kraji jde v některých okresech prozatím cítit stále mírný vzestup cen nemovitostí a největší zásah proč klienti neprojdou financováním bylo zrušení 100% hypoték a skok k 80 % LTV, což bývá největší překážkou při koupi, neboť vlastní zdroje přibližně u třetiny klientů chybí a financování se musí kombinovat se stavebním spořením. Trh v Ostravě stále roste, i když mírněji než v předešlých letech. U bytů 2+1 došlo dle našich statistik ke zdražení 10-17 %, doplňuje Martin Lesňák ze realitní kanceláře Flexi reality.“

Ceny dále porostou, protože bytů k prodeji je stále nedostatek

Martin Moravec predikuje, že ceny dále porostou, protože bytů k prodeji je stále nedostatek. „Atraktivní lokality jako centrum nebo Poruba stále rostou. Bohužel pro prodávající bude větší problém takto drahý byt prodat. Je to spíš problém, ale kupující nemají takové zdroje, aby tyto byty ve velkém nakupovali. Očekávám růst cen bytů v celé Ostravě s tím, že v atraktivních lokalitách budou ceny stoupat rychleji. Staré domy již tolik růst nebudou. Nové jsou již teď na naše poměry dražší, okolo 4-5 milionů, ale nabídka je velmi malá, takže kupující moc možností nemá. Stále platí, že rodinný dům se prodává zhruba 2-3 krát déle než standardní byt. U bytů je doba prodeje v rozmezí 1-3 měsíce, u rodinných domů pak 3-6 měsíců. Dražší nemovitosti se nabízí klidně rok a samozřejmě během této doby cena klesá. Lidé mají totiž velká očekávání a pak zjišťují, že je nereálné za tyto peníze prodat a cenu snižují.“ Naopak v nedalekém Frýdku-Místku se může v letošním roce stát, že se růst cen zastaví, což potvrzuje i Michal Lesňák a dodává: „Ve Frýdku-Místku se projevuje zpomalení růstu prodejních cen a v tomto roce předpokládáme, že bude toto zpomalení pokračovat až ke stagnaci prodejních cen nemovitostí.“

O tom, kam až se dostanou ceny nemovitostí rozhodnou opět kupující a jejich ochota akceptovat nabídkové ceny. Nebudou-li mít dostatek vlastních prostředků, popřípadě pokud nedosáhnou na hypoteční úvěr, tak prodávající budou muset ze svých nároků ustoupit. Nutno je ovšem brát v potaz počet volných nemovitostí k prodeji. **» Lucie Mazáčová**

Ceny bytů rostly v 1. čtvrtletí o 15 procent

Největší meziroční nárůst nabídkových cen bytů vykazuje Olomoucký a Plzeňský kraj. Vzhledem k růstu cen nemovitostí a zdražování hypoték dochází k rapidnímu zhoršování dosažitelnosti vlastního bydlení. Na pořízení průměrného bytu vynaloží průměrná česká domácnost již 6,6násobek čistého ročního příjmu.

Po loňské pauze ceny opět rostou

Podle nedávno zveřejněných dat Českého statistického úřadu ceny nemovitostí v posledním čtvrtletí 2017 už nerostly tak rychle, jako v předchozích kvartálech, což by mohlo znamenat ochlazení na realitním trhu. Ovšem problém statistik ČSÚ je určité zpoždění. Z dat portálu RealityCechy.cz, který monitoruje aktuální průměrné nabídkové ceny bytů, je rovněž patrné, že ceny v druhé polovině loňského roku spíše stagnovaly. Nicméně v závěru roku vyskočily nad hranici 2,6 mil. Kč a od té doby opět vcelku dynamicky rostou. Průměrná nabídková cena českých bytů v březnu vzrostla z únorových 2,78 na 2,82 mil. Kč. „V druhé polovině loňského roku to vypadalo na obrát trendu a zastavení růstu cen nemovitostí. Nabídkové ceny bytů oscilovaly okolo 2,5 mil. Kč. Nyní však vidíme, že poptávka po bydlení neustává a z důvodu nedostatečné nabídky realit, ceny opět rostou,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Průměrná cena bytů v prvním čtvrtletí 2018 byla 2,75 mil. Kč. Oproti prvnímu čtvrtletí 2017, kdy byly byty v průměru nabízeny za 2,39 mil. Kč, tedy došlo k nárůstu o 15 %. Z regionálního pohledu krajem s největším meziročním nárůstem cen bytů (průměry za 1.Q 2017 a 2018) je Olomoucký kraj (y/y +41 %) a Plzeňský (y/y +24 %). Na opačném konci spektra - tedy mezi kraji, kde ceny rostly nejméně - je Zlínský kraj (y/y +2 %) a Karlovarský kraj, kde jsou ceny bytů statisticky na stejné úrovni jako loni.

Průměrný byt za více než 6násobek ročního příjmu

Růst cen bytů znamená horší dosažitelnost vlastního bydlení. Index návratnosti bydlení, který poměruje ceny bytů a čisté příjmy českých domácností v letošním březnu dosáhl hodnoty 6,63. Jinými slovy průměrná česká domácnost za byt o průměrné ceně (aktuálně 2,82 mil. Kč) vynaloží 6,63násobek svého čistého ročního příjmu. Loni v březnu byl přitom tento index těsně pod 6násobkem. Dynamiku růstu v posledních měsících a regionální rozdíly včetně meziročních změn ilustrují následující grafy.

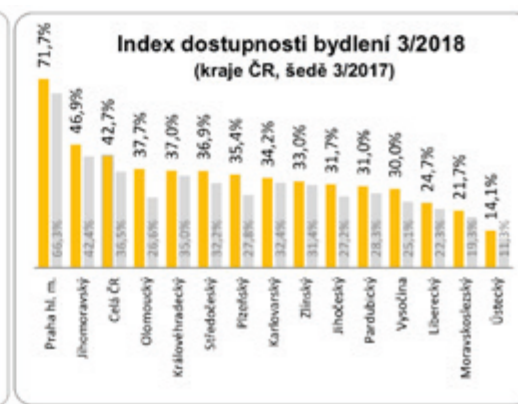
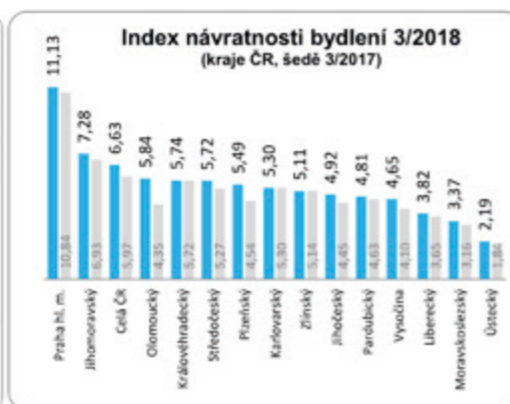
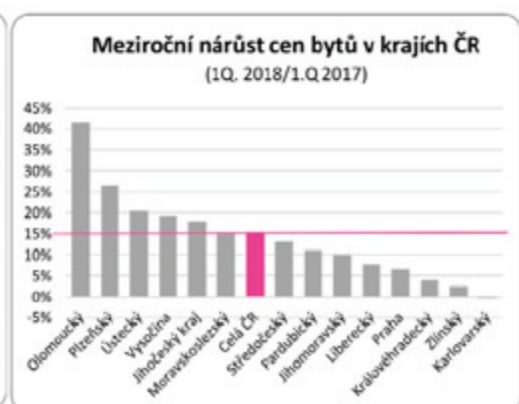
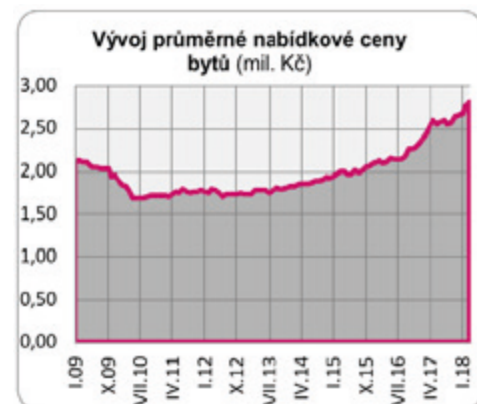
Většina českých domácností na pořízení nemovitosti využívá hypoteční úvěr. Třetím faktorem, který je zásadní pro dosažitelnost vlastního bydlení, je tedy i úroková sazba hypoték. A ceny hypoték za posledních 12 měsíců vrostly z 2,07 % na 2,64 % (úvěry do 70 % LTV). Index dostupnosti bydlení, který propočítává, jak velkou svého čistého příjmu vynakládá průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v březnu stoupl na 42,7 %. Efektem souběžného nárůstu cen bytů a úrokových sazeb je nebývalý meziroční růst indexu dostupnosti bydlení o více než 6 procentních bodů.

Na regionální úrovni jsou patrné evidentní rozdíly. Nejhorší hodnoty vykazuje index dostupnosti bydlení v Jihomoravském kraji a Praze, kde navzdory nadprůměrným platům splátka hypotéky statisticky dosahuje 47 resp. 72 % čistých měsíčních příjmů. Zbývající kraje ČR jsou pod celorepublikovým průměrem a IDB zde dosahuje od 14 - 37 %. Detailnější informace naleznete v příloženém grafu.

» Luboš Svačina



Na pořízení průměrného bytu vynaloží průměrná česká domácnost již 6,6násobek čistého ročního příjmu. Foto redakce



HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Růst hypotečních sazeb se nyní nejspíše zpomalí



Březen přinesl další nárůst úrokových sazeb. Přitom na mezibankovním trhu sazby spíše klesají. Jaké jsou aktuální sazby hypotečních úvěrů a jaký bude jejich vývoj v nejbližších měsících?

Hypoteční sazby se v březnu posunuly o další kus vzhůru. Titulní index GOFI 70 mapující napříč trhem průměrnou nabídkovou sazbu hypotečních úvěrů s LTV do 70 % vzrostl z úrokových 2,57 % na 2,64 %. Ještě rychleji rostly hypotéky nabízené v pásmu 0 - 80 % LTV, kde sazba meziměsíčně vyskočila o desetinu procentního bodu na 2,58 %.

Oproti loňskému březnu jsou nyní sazby 70 a 80% hypoték zhruba o půl procentní bod výše

Ještě větší meziroční skok však vykazují hypotéky v pásmu do 85 % LTV. Jejich průměrná nabídková sazba měřená indexem GOFI 85 meziročně vzrostla na 3,18 %. „Většina změn v úrokových sazebnících bank, které byly příčinou nárůstu hodnot GOFI indexů, proběhly na začátku měsíce. Nyní očekáváme spíše stagnaci indexů,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Aktuální nárůst sazeb je v rozporu s vývojem úrokových sazeb na mezibankovním trhu

Ceny peněz za poslední 2 měsíce značně poklesly, čímž se otevřel i prostor pro cenové zatráknutí hypoték. Poskyvatelé však nyní volí vyčkávací taktiku. V dubnu zatím došlo ke dvěma změnám v cenách hypotečních úvěrů. Své sazby změnila Sberbank a UniCredit bank. V prvním případě došlo k úpravě fixních sazeb směrem vzhůru, v druhém případě však již došlo k poklesu sazeb a zajímavostí je, že UniCredit Bank sjednotila sazby na stejnou úroveň pro všechny typy fixací. V dubnu očekáváme, s ohledem na dosavadní vývoj, zpomalení tempa růstu cenové hladiny hypotečních úvěrů a v úvahu připadá dokonce i snížení sazeb u některých bank a typů produktů. V dlouhodobějším horizontu však pod vlivem externích faktorů jako je inflace a růst úrokových sazeb centrálních bank očekáváme, že se i sazby hypoték budou spíše posouvat po stoupající křivce.

Českým bankám a spořitelnám se v loňském roce nebývale dařilo a dosáhly nejvyšších zisků v historii, čemuž z části pomohl loňský obrát trendu a růst úrokových sazeb a zprostředkovaně i navýšení marží. Podle dat ČNB výnosy z poplatků a provizí klesly o 300 mil. Kč na 44,5 miliardy, nicméně úrokové výnosy loni vzrostly o 3,3 mld. Kč 147 mld. Kč.

» **Luboš Svachna**

V dubnu očekáváme, s ohledem na dosavadní vývoj, zpomalení tempa růstu cenové hladiny hypotečních úvěrů a v úvahu připadá dokonce i snížení sazeb u některých bank a typů produktů. Foto redakce

KLADNÉ REFERENCE

Každý den, každou hodinu i každou minutu využívají služeb portálů **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** tisíce realitních makléřů. Jsme velmi rádi, že jsou s našimi službami spokojeni již více než jedenáct let.