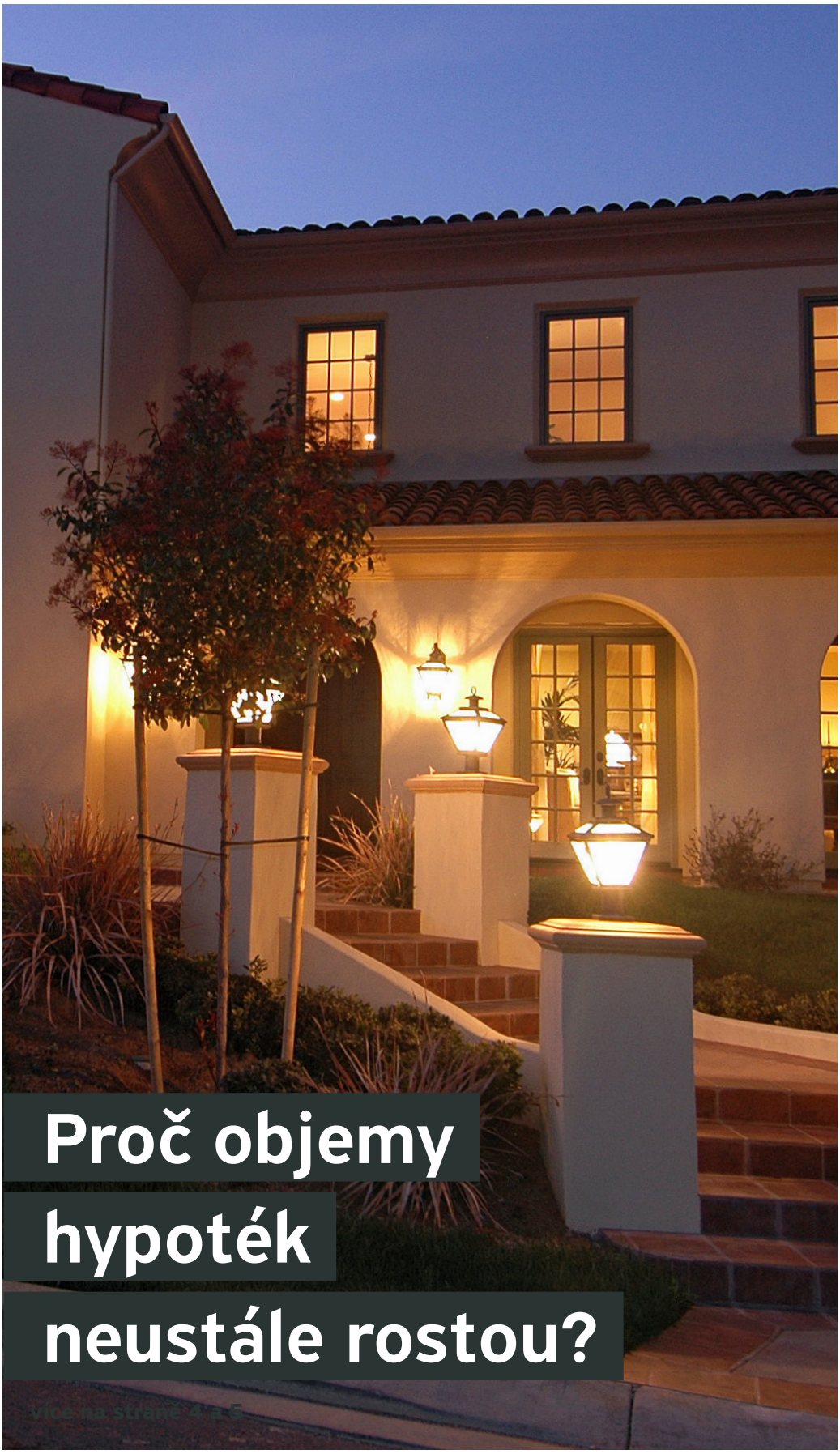
realitní magazín pro náročné

realityčechy

ročník V. • vydání 5 • květen 2016

zdarma • realitycechy.cz/magazin



Proč objemy hypoték neustále rostou?

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled

KVĚTEN 2016

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↘ 2,00%
85% LTV:	↘ 2,17%
100% LTV:	↘ 3,10%

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 5,46 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-1,94 %
Byty 2+1:	0,58 %
Byty 3+1:	2,61%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

Ceny bytů dál letí nahoru. V Brně rychleji než v Praze

Lidé prahnou po lepším bydlení. Podle statistik realitního portálu RealityČechy.cz vzrostla průměrná nabídková cena bytů během loňského roku o 7 % a v růstu ceny bytů pokračují i v letošním roce. Jak je to s dosažitelností vlastního bydlení? Má smysl ještě čekat? *Více čtěte na str. 6*

Vyplatí se koupě nebytového prostoru pro účely bydlení?

Úspora peněz hraje často při výběru bydlení velkou roli. Nebytové prostory lze pořídit za nízkou pořizovací cenu a přesto z nich udělat útulný domov. Zájemce o bydlení může využít kancelářské prostory, ateliéry, sklepní nebo půdní prostory a za určitých podmínek převést na jednotku určenou k bydlení. Bydlení v původně nebytovém prostoru je většinou dočasným řešením. Pro rodiny s dětmi tato varianta zpravidla není vyhovující, avšak pro jednotlivce s duchem dobrodruha může být víc než jen levné bydlení. *Více čtěte na str. 7*

Velká Británie se snaží zkrotit růst cen nemovitostí

Ceny nemovitostí v Británii už dávno překonaly předkrizová maxima a na vlně levných hypoték, rostoucí spekulativní poptávky a koupí za účelem dalšího pronájmu dál rostou. Ochlazení trhu by mělo přinést navýšení daně z nákupu nemovitosti a regulátor zvažuje i omezování buy-to-let hypoték. *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

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

Vážení čtenáři,
nepodléhejte panice. Uvažují vaši kolegové, sourozenci či kamarádi o pořízení nemovitosti za účelem investice? Máte pocit, že se k nim musíte přidat? Motivují vás nízké úrokové sazby úvěrů na bydlení? Chcete si vybrat jakoukoliv nemovitost nebo jste ochotni „vzít cokoliv?" Ano, koupě nemovitosti je díky nízkým úrokovým sazbám motivující pro mnoho lidí. Jenže jak se nenechat strhnout davem a zachovat si chladnou hlavu? Řešení je poměrně jednoduché. Pečlivě zvažte, jestli je koupě investiční nemovitosti krokem, který opravdu chcete udělat nebo jen reakcí na vaše okolí. Pokud jste již pro koupi rozhodnuti, tak vše řádně propočítejte. Neberte v potaz pouze kupní cenu, výši hypoteční splátky a nájemné, které můžete získat, ale také více náklady spojené s pořízením bytu (většina nových projektů je stavěna ve standardu a vždy se najde něco, za co se vyplatí připlatit). Jen samotná kuchyňská linka = cca. 100 000 Kč, parkování stání 200 000 Kč apod. Důležité je také nezapomenout na záložní plán pro případ, že bude byt po nějakou dobu neobsazen nájemníkem. Stejně tak dřív nebo později přijde nutnost drobných oprav, malování a dalších investic, se kterými je potřeba předem kalkulovat. I přes všechna úskalí je ovšem dobře, že mnoho lidí přestává spoléhat na stát a hledá možnosti jak zainvestovat do své budoucnosti. Všem přeji úspěšné rozhodování a výběr nejen správné nemovitosti, ale také realitní kanceláře.

» *Lucie Mazáčová*

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

www.realitycechy.cz/magazin realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH — **Libor Ostatek** *(Golem Finance)*

„Mnohem důležitější je pohyb cen nemovitostí a samotná dostupnost vhodné nemovitosti. Nabídka se totiž neustále zmenšuje a s tím dochází k rychlému růstu cen."

napsali o nás...

Ceny nemovitostí rostou

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, byť 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
Proč objemy hypoték neustále rostou?

STRANA 6
Ceny bytů dál letí nahoru. V Brně rychleji než v Praze

STRANA 7
Vyplatí se koupě nebytového prostoru pro účely bydlení?

STRANA 8
Za pět let nepůjde postavit jiné domy, než téměř s nulovou spotřebou energie

STRANA 9
Bankám zdražují peníze. Bude se opakovat loňský rok?

STRANA 10
Velká Británie se snaží zkrotit růst cen nemovitostí

STRANA 11
Stavební spořitelny v březnu zvolnily

STRANA 12
Hypoteční sazby nyní nejspíš zastaví svůj pokles

STRANA 13
Hypotéka s plovoucí sazbou. Jaké výhody před šesti lety přinesla?

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.

realitní magazín pro náročné realityčechy 5

Proč objemy hypoték neustále rostou?

Banky za 4 měsíce letošního roku půjčily lidem na bydlení 77,2 mld. Kč, tedy o 10 mld. více než loni. Celková suma sjednaných úvěrů letos nejspíš překoná 250 mld. Kč. Proč objem hypoték neustále roste? A kdy to skončí?

téma měsíce

Lidé si v průměru půjčují 1,9 mil. Kč. Loni to bylo o 100 000 Kč méně

Hypoteční banky a stavební spořitelny zveřejnily své dubnové výsledky. Průměrná úroková sazba v dubnu sjednaných hypoték klesla z 1,97 % na 1,94 %. Oproti stejnému období loňského roku průměrná sazba klesla o 0,17 procentního bodu. V korunovém vyjádření u 1milionové hypotéky s 20 letou splatností rozdíl v měsíční splátce činí zanedbatelných 81 Kč.

Výše úrokové sazby tedy v tuto chvíli není faktorem, podle kterého by se klienti měli rozhodovat o realizaci svého záměru ohledně bydlení. Mnohem důležitější jsou v tuto chvíli ceny nemovitostí. Ty podle statistik realitního portálu RealityČechy.cz zatím vzrostly oproti loňskému průměru o 5 %.

Rostoucí ceny nemovitostí jsou motorem poptávky po novém bydlení a levné hypotéky jsou palivem, které celý trh pohání vpřed. Díky levným hypotékám nejen že dosáhne na hypotéku více lidí, ale lidé dosáhnou i na mnohem vyšší částky než v minulosti, což potvrzuje ukazatel průměrné výše hypotéky. Oproti loňskému roku tento ukazatel v dubnu vzrostl o 104 000 Kč na 1 866 765 Kč.

Nárůst průměrné výše hypotéky se projevuje také v růstu objemů sjednávaných hypoték. Zatímco počty prakticky stagnují - oproti loňskému dubnu banky tentokrát sjednaly jen o 92 hypoték více - v objemu meziroční nárůst překračuje 2 miliardy korun (y/y + 6,9 %). Banky reportující své výsledky portálu hypoindex.cz celkově v letošním dubnu poskytnuly hypotéky za 17,1 miliardy korun, což je další měsíční rekord. Mimochodem už 17. v řadě.

» *Luboš Svačina*

9 DŮVODŮ RŮSTU OBJEMU POSKYTNUTÝCH HYPOTÉK

1. Růst průměrné výše hypotéky – průměrná výše úvěru v prvním čtvrtletí vzrostla o 240 000 Kč. Toto číslo je však ovlivněno výkyvem v lednu. Po očištění průměrná výše úvěru letos zatím roste zhruba o 150 000 Kč
2. Růst cen nemovitostí – ve velkých městech tempo růstu mírně pokleslo, nicméně k ekonomicky silným oblastem se přidávají zbývající oblasti ČR, kde ceny rostou velmi rychle
3. Extrémní nízké úrokové sazby – sazby na mezibankovním trhu výrazně poklesly, což otevřelo prostor pro pokles úrokových sazeb hypoték. Nyní průměrná nabídková sazba prolomila 2% hranici
4. Dostupnost hypoték s vysokým LTV – úvěry do 90 % LTV se nyní poskytují za ceny téměř shodné s hypotékami do 70 nebo 85 %.
5. Výstavba oživila, rostly výrazně i developerské projekty a počet bytů daných do prodeje, tyto úvěry patří objemem k nejvyšším a poptávka zatím neoslabuje, jen už pozvolna docházejí zásoby nových bytů. Opět, stejně jako před krizí, se prodávají „byty pouze na papíře“
6. Buy to let – tento segment loni výrazně akceleroval, primárně ve větších, univerzitních městech se podílel výrazně na růstu objemu nových hypoték a tento trend pokračuje i nyní. V prodeji nových bytů byl podíl až 20 % a více (Praha, Brno)
7. Pokračující růst reálné ekonomiky – české domácnosti jsou optimistické ohledně budoucího vývoje, nezaměstnanost je na rekordně nízké úrovni, nízké úročení depozit zároveň snižuje sklon k úsporám a lidé utrácejí
8. Banky nabízely velmi příznivé podmínky financování, dostupnost hypotéky byla na historicky nejpříznivější úrovni, to platilo vloni a letošní podmínky dostupnosti se ještě díky poklesu úrokových sazeb zlepšily – od začátku roku dosud bylo je realizováno 120 akčních kampaní. Vloni za celých 5 měsíců jich bylo 119, což potvrzuje, že trend je mírně rostoucí. I letos bychom se mohli dočkat rekordního počtu akčních nabídek
9. Diskuse o záporných úrokových sazbách – je pro některé klienty stimulem k investici do nemovitosti nebo vylepšení bydlení. Nejde zatím o výrazný vliv, ale čím více se bude toto téma medializovat, tím bude stimulace poptávky vyšší.

Hypoteční banky a stavební spořitelny zveřejnily své dubnové výsledky. Průměrná úroková sazba v dubnu sjednaných hypoték klesla z 1,97 % na 1,94 %. Foto redakce

REALITNÍ KANCELÁŘE

Co nesmí chybět v rezervační smlouvě

S rezervační smlouvou se setká velká část zájemců o nemovitost. Vyřízení všech potřebných věcí ke koupi je někdy zdlouhavé a rezervační smlouva dává kupujícímu jistotu, že si prodávající obchod nerozmyslí. Alespoň po dobu stanovené lhůty. A co by taková smlouva měla obsahovat?

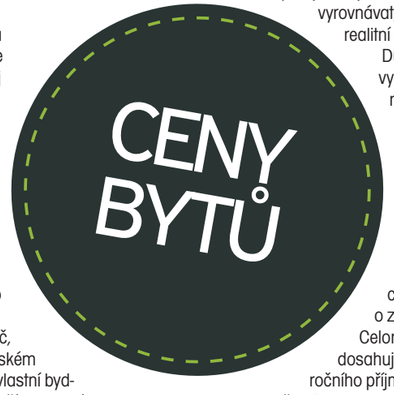
Kupující i prodávající by si před podpisem rezervační smlouvy měli prověřit, zda obsahuje všechny náležitosti. Mezi ty nejdůležitější patří samozřejmě identifikace obou stran, přesné označení a vymezení předmětu rezervace, případná právní omezení vztahující se k nemovitosti, kupní cena a výše rezervačního poplatku. V případě poplatku je vhodné rozepsat i podmínky vložení a uvolnění z případné úschovy. Dobře promyslet by si měl kupující zejména lhůtu rezervace, po jejíž skončení se zavazuje podepsat kupní smlouvu nebo alespoň smlouvu o smlouvě budoucí.

Pokud uplyne doba rezerva a kupující není schopen dodržet ustanovené podmínky, rezervační poplatek propadne protistraně. Smluvená částka by měla být náhradou za ztrátu spojenou s pozastavením nabídky nemovitosti. Pokud nedodrží podmínky rezervační smlouvy prodávající, kauce bude v plné výši vrácena kupujícímu.

Vždy je důležité vědět, s kým zájemce o nemovitost uzavírá rezervační smlouvu. Pokud smlouvu uzavírá kupující s prodávajícím, většinou nenastane s případným vrácením kauce problém. Poměrně často za stranu prodávajících jedná realitní kancelář, u které je kauce složena. Bohužel zájemce o nemovitost často neprověřuje danou realitní společnost tak důkladně, jako kdyby ji svěřoval svou nemovitost k prodeji. To však může být chyba. Právě s neseriózní realitní kanceláří může mít kupující velký problém. Makléř se sice při složení kauce kupujícímu zavazuje, že nebude dál nemovitost nabízet, to ovšem za špatné komunikace mezi realitní kanceláří a prodávajícím může v krajním případě skončit až prodejem jinému zájemci. Později může být také problém s vyplacením kauce zpět. Pokud zájemce o nemovitost pochybuje, měl by raději požadovat smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Rezervační smlouva je závazek pro kupujícího i prodávajícího. Ve velké většině tento příslib budoucího prodeje končí úspěšným obchodem. Na to se však ani jedna strana nesmí spoléhat a je potřeba si všechny náležitosti ve smlouvě řádně zkontrolovat. » Lenka Doležalová

Ceny bytů dál letí nahoru. V Brně rychleji než v Praze

Lidé prahnou po lepším bydlení. Podle statistik realitního portálu RealityČechy.cz vzrostla průměrná nabídková cena bytů během loňského roku o 7 % a v růstu ceny bytů pokračují i v letošním roce. Jak je to s dosažitelností vlastního bydlení? Má smysl ještě čekat?



Česká ekonomika šlape jako dobře promazaný stroj a nízká nezaměstnanost, zlepšující se nálada českých domácností v kombinaci s extrémně levnými hypotékami generují obří poptávkovou vlnu po nemovitostech. Hypoteční banky a stavební spořitelny během prvního čtvrtletí rozpůjčovaly na účely bydlení 55,4 mld. Kč, což je o 16 %více než loňském roce. Touha lidí pořídit si vlastní bydlení nebo nemovitost k dalšímu pronájmu a tenčící se nabídka nemovitostí však s sebou logicky přinášejí nárůst cen nemovitostí.

Podle statistik realitního portálu RealityČechy.cz vzrostla průměrná nabídková cena bytů během loňského roku o 7 % a v růstu ceny bytů pokračují i v letošním roce, jak ilustruje následující tabulka. Oproti loňskému celoročnímu průměru nyní rostou ceny o 5,2 %, přičemž největší dynamiku růstu nyní vykazuje Vysočina a Karlovarský kraj, kde nabídkové ceny rostou o 13,5 resp. 16,8 %. Znatelné zpomalení tempa růstu cen vidíme v Praze, kde ceny loni a předloni rostly o více než 10 %. Nyní jsou v porovnání s loňským celoročním průměrem o necelých 6 procent výše. Jediným krajem, kde ceny zatím mírně klesají, je kraj Královehradecký.

Kvalitní nemovitosti v dobré lokalitě se pomalu stávají nedostatkovým zbožím. Poptávka v takovém případě převyšuje nabídku a o cenách se již téměř nesmlouvá. Nabídkové ceny, které v minulých letech převyšovaly ceny transakční, se začínají vyrovnávat, což je jeden z příznaků realitní horečky.

Důsledkem prokazatelně vyšších cen se pořízení vlastní nemovitosti stává čím dál nákladnější. V jednoduchém modulu indexu návratnosti bydlení, který poměřuje kolikanásobek čistých ročních příjmů musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu o průměrné ceně, se nákladovost zvýšila o zhruba 3 měsíční příjmy. Celorepublikový index nyní dosahuje hodnoty 5,46násobku ročního příjmu. Loni v dubnu to bylo 5,28 a před 6 lety - v době kdy se ceny bytů začaly ve velkých městech odrážet ode dna –to bylo téměř o celý 1 roční příjem méně – 4,65.

Samozřejmě mezi regiony ČR panují nebetyčné rozdíly. V Praze, navzdory vyšším průměrným příjmům, index návratnosti bydlení aktuálně dosahuje 10,84násobku. O necelých 100 km dál - v Ústeckém kraji je to 1,82násobek, a to je Ústecký kraj jedním ze tří regionů s aktuálně nejrychlejším růstem cen bytů. Přesto zde průměrná cena dosahuje pro obyvatele Prahy těžko představitelných 0,64 milionu korun.

» *Luboš Svačina*

Meziroční změny v cenách nemovitostí	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2014/2013	2015/2014	1-4 2016/2015
Celá ČR	-14,8%	0,3%	-0,3%	1,8%	5,5%	7,0%	5,2%
Zlínský	-4,1%	-6,1%	-2,1%	-4,9%	9,7%	7,6%	6,6%
Moravskoslezský	-10,5%	-5,8%	-5,5%	-5,3%	-5,1%	5,4%	4,0%
Olomoucký	-11,7%	-4,3%	3,1%	3,9%	5,5%	-1,6%	8,1%
Jihomoravský	-8,7%	-6,1%	-2,3%	8,3%	8,1%	10,9%	8,7%
Ústecký	-10,5%	-9,7%	-2,9%	-8,6%	-1,3%	1,7%	9,8%
Středočeský	-4,8%	-6,5%	-5,9%	-3,1%	5,2%	3,1%	7,7%
Plzeňský	-11,1%	-12,9%	-9,7%	1,2%	8,8%	12,1%	7,4%
Liberecký	-7,3%	-2,5%	-1,2%	6,2%	-5,8%	5,5%	4,1%
Karlovarský	-1,0%	2,6%	-2,4%	2,3%	2,7%	13,4%	13,5%
Vysočina	-11,8%	-4,2%	-2,5%	-2,0%	-5,2%	2,8%	16,8%
Královehradecký	-13,9%	2,5%	3,2%	8,0%	-9,7%	7,1%	-0,9%
Pardubický	-7,4%	-5,8%	-7,8%	-1,5%	1,9%	8,8%	7,0%
Jihočeský	-10,6%	-11,0%	-0,9%	-2,2%	15,8%	10,4%	1,1%
Praha hl. m.	-5,9%	-2,4%	-7,2%	1,8%	16,3%	11,1%	5,7%

realityčechy.cz realitní a zpravodajský server GOLEMFINANCE Služby hypotečního makléře

Vyplatí se koupě nebytového prostoru pro účely bydlení?

Úspora peněz hraje často při výběru bydlení velkou roli. Nebytové prostory lze pořídit za nízkou pořizovací cenu a přesto z nich udělat útulný domov. Zájemce o bydlení může využít kancelářské prostory, ateliéry, sklepní nebo půdní prostory a za určitých podmínek převést na jednotku určenou k bydlení.

INVESTICE

Bydlení v původně nebytovém prostoru je většinou dočasným řešením. Pro rodiny s dětmi tato varianta zpravidla není vyhovující, avšak pro jednotlivce s duchem dobrodruha může být víc než jen levné bydlení. S trochou kreativity si majitelé nebytových jednotek mohou vytvořit opravdu originální domov. Například sklepní prostory v centru Prahy lze pořídit s několikanásobně nižšími náklady než garsonku ve stejné lokalitě. Zejména u sklepních prostorů musí však majitel vyřešit problémy s vlhkostí a nedostatkem světla, tudíž je potřeba do propočtů zahrnout i další investice. Stavební úřad je v tomto ohledu nekompromisní a dohlíží na splnění podmínek pro změnu účelu užívání dle stavebního zákona.

Pozor by si měl také zájemce dát na 21% daň, která se váže na prostory určené k podnikání, zatímco za běžný byt by odváděl pouze 15 %. Další problém může nastat v případě, že se kupující rozhodne financovat nemovitost úvěrem. Některé banky nejsou příliš nakloněny poskytovat hypotéky na nebytové prostory. Taková nemovitost se pro ně může zdát neadekvátní zástavou. Řešením může být ručení jinou nemovitostí, avšak tyto složitosti mohou nejednoho kupující odradit.

Přes všechny další náklady se mnohdy koupě nebytového prostoru se záměrem bydlení vyplatí. Ještě než začne majitel měnit koupenou nemovitost v útulný byt, je třeba získat od příslušného úřadu stavební ohlášení nebo stavební povolení. Stavební úřad posoudí, zda chystané změny splňují požadavky na změnu účelu užívání. Pokud již nebytové prostory splňují požadavky úřadu a není potřeba větší rekonstrukce, stačí podat oznámení o změně užívání. Bydlení v nebytovém prostoru je netradiční, avšak skrývá mnoho možností. Ne všechny nemovitosti tohoto typu jsou určené pro proměnu v originální byt za velmi výhodnou cenu, avšak při důkladnějším hledání se jich nabízí mnoho. Trpělivost při výběru nemovitosti a důkladné propočty nákladů na rekonstrukci jsou základem pro pozdější spokojené bydlení. » *Lenka Doležalová*

S trochou kreativity si majitelé nebytových jednotek mohou vytvořit opravdu originální domov. Foto redakce

Kdy má nájemník předkupní právo na byt?

LEGISLATIVA

Mnoho nájemníků setrvává v jednom bytě několik let. Není divu, že si k takovému místu vypěstují jistý vztah. Problém nastává, pokud se majitel rozhodne pro prodej své nemovitosti. Ačkoliv může mít nájemník zájem o koupi bytu, předkupní právo nenáleží každému.

Předkupní právo je využíváno nejčastěji při prodeji obecních bytů. Většinou se nájemci dočkají i zvýhodněné ceny. Této výhody však nemůže čerpat každý nájemce. Zákonem je předkupní právo dané v případě prvního prodeje. „Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti," uvádí § 1187 odst. 1 NOZ. To však neplatí pro právnické osoby.

Určitou výhodu mají obyvatelé domu s jedním majitelem. Dům většinou není rozdělen na jednotlivé bytové jednotky a v katastru je tedy veden jako jedna nemovitost. Pokud by chtěl majitel byty prodat jednotlivě, musel by je nechat zapsat do katastru. V tuto chvíli již nájemníci mohou využít předkupního práva. Pokud se vlastník rozhodne pro prodej celé domu bez rozdělení, předkupní právo nemohou potenciální zájemci z řad nájemníků využít.

Pokud lze využít předkupního práva, má nájemník šest měsíců na rozmyšlení. V případě nezájmu z jeho strany se musí po uplynutí této lhůty okamžitě vystěhovat. Mnoho nájemníků zůstává v klidu díky smlouvě na dobu neurčitou, která jim dává vůči pronajímateli nemovitosti opravdu velké výhody. V případě prodeje už tolik chráněni nejsou. I když nový majitel přejímá byt i se závazky, tak smlouva může být vypovězena z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele. Je velice pravděpodobné, že kupující má o byt zájem z důvodu vlastního bydlení. Nový občanský zákoník chrání zájmy nájemníků, avšak v případě prodeje jsou odkázáni na dobrou vůli majitele, zda jim byt k odkupu nabídne. Ten však mnohdy využívá situace k navýšení ceny. Naštěstí nabídka bytů k pronájmu je stále velmi dobrá. » *Lenka Doležalová*

Za pět let nepůjde postavit jiné domy, než téměř s nulovou spotřebou energie

STAVEBNICTVÍ

Od letošního ledna musí všechny veřejné budovy nad 1500 m² splňovat standard budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Od roku 2020 stejnou normu bude muset splnit i každý rodinný dům. Stavebnictví je na tyto změny připravené, hlásí oborové svazy.

Už dnes se musí stavět každá veřejná budova na 1500 m² s takzvaně téměř nulovou spotřebou energie. Povinnost se bude rok od roku rozšiřovat na menší budovy a zároveň na budovy soukromé. Od roku 2020 bude tomuto standardu muset vyhovět každý nově postavený dům, včetně rodinných.

Ve skutečnosti se však nejedná o domy bez přístupu k elektrické síti, jak by se mohlo z názvu zdát. Jde spíše o kvalitní nízkoenergetické domy, kterých se už dnes staví tisíce ročně. „Máme k dispozici veškeré technologie, abychom tyto domy mohli stavět už dnes a ta lepší a kvalitnější část domů je už dnes takto stavěna. Není se proto čeho bát," říká Michal Čejka, energetický expert aliance Šance pro budovy. Budova s téměř nulovou spotřebou energie je definovaná především skrze tepelně izolační vlastnosti obálky budovy na úrovni lepšího nízkoenergetického domu. V menší míře je pak kladen důraz i na využití účinných zdrojů či případné doplnění o obnovitelný zdroj energie. Podle ředitele aliance Šance pro budovy se bude standard ještě zpřísňovat. O to také aliance nyní na vládní úrovni usiluje. „Potřeba energie na vytápění nulového domu je přibližně stejná jako u nízkoenergetického domu. Chceme, aby se tento standard v dalším kroku spíše přiblížil pasivním domům. Tímto způsobem je dnes v Česku stavěn přibližně každý desátý rodinný dům. Vícenáklady na úpravy do pasivního standardu jsou v jednotkách procent oproti neúsporným domům. Investice se nám přitom do deseti let vrátí v podobě úspory na vytápění, ale také v nepeněžní podobě zdravějšího a příjemnějšího bydlení," vysvětluje Holub. Kromě toho lze na renovaci či stavbu energeticky úsporných domů čerpat dotace. Většina jich je právě otevřena žadatelům.

Potřeba energie na vytápění

Podle kvality architektonického návrhu se potřeba energie na vytápění budovy s téměř nulovou spotřebou pohybuje v rozmezí 30 až 70 kWh/m2 za rok. Běžně stavěný nízkoenergetický dům přitom dle definice spotřebuje 50 kWh/m2 za rok. Energeticky pasivní dům využije maximálně 15kWh/m2 energie za rok.

» *Lucie Mazáčová*

Postupný náběh povinnosti budov s téměř nulovou spotřebou energie

- od 1. 1. 2016 veřejné budovy plocha > 1500 m² (energeticky vztažné plochy)
- od 1. 1. 2017 veřejné budovy plocha > 350 m²
- od 1. 1. 2018 veřejné budovy plocha < 350 m²
- od 1. 1. 2018 ostatní budovy plocha > 1500 m²
- od 1. 1. 2019 ostatní budovy plocha > 350 m²
- od 1. 1. 2020 všechny nové budovy.

Podle kvality architektonického návrhu se potřeba energie na vytápění budovy s téměř nulovou spotřebou pohybuje v rozmezí 30 až 70 kWh/m2 za rok. Foto redakce

Developeři v Praze prodali v prvním čtvrtletí o 14% méně nových bytů než před rokem

DEVELOPMENT

Prodeje nových bytů na začátku letošního roku i přes neutuchající poptávku mírně klesají. Developeři v Praze během prvního čtvrtletí prodali celkem 1617 nových bytů, což je meziročně o 14 procent méně. V porovnání s posledním čtvrtletím 2015 jde o osmiprocentní pokles. Jde o důsledek řídnoucí nabídky. Počet dostupných bytů v cenících developerů totiž jen za posledního půl roku klesl takřka o pětinu.

Největší zájem měli kupující o byty kategorie 2+kk, které se na celkových prodejích podílely 37 procenty. Následovaly větší byty 3+kk (28 %) a menší byty 1+kk (21 %). Prodeje kopíruje i nabídka developerů, v jejichž cenících dostupných bytů dominují ty s dispozicemi 2+kk (34 %). Rovných 30 procent dostupných bytů tvoří ty s dispozicemi 3+kk a nejmenších bytů 1+kk je v nabídkách 17 procent.

„Nejoblíbenější městskou částí je Praha 9, kde se během prvního čtvrtletí prodalo 26 procent všech bytů. O druhé místo se s 20 procentním podílem na celkových prodejích dělí Praha 10 a Praha 5," upřesňuje Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol. V těchto městských částech je zároveň také nejvíce dostupných bytů. Poptávka po novém bydlení je stále velmi vysoká hlavně díky rekordně nízkým úrokovým sazbám u hypoték a přetrvávajícímu optimistickému výhledu celé ekonomiky. Zájemci o koupi bytu však už naráží na jejich nedostatek. „Kvůli legislativnímu chaosu a neúměrným průtahům s povolováním nových bytových projektů totiž vázne doplňování novými projekty. Ceníky developerů proto řídnou a vybrat v nich vhodný byt je stále těžší. Úměrně tomu roste i cena nabízených bytů, v některých případech firmy zdražují i o více než 10 procent. Poprvé od krize jsme na trhu zaregistrovali také vyloženě předražený rezidenční projekt," říká Korec. Podle něj hlavně malé firmy, které nemají z minulosti dostatek připravených projektů, budou mít už brzy velké problémy. Některé budou muset dočasně dokonce pozastavit prodeje", varuje Korec.

Dostupných bytů je o pětinu méně než loni na podzim

Tento trend jasně ukazují ceníky developerů, které Ekospol už déle než 9 let sleduje. Zatímco na konci loňského září bylo v nabídkách developerů 6400 dostupných bytů v Praze, na konci loňského roku jich bylo 5800. Na konci letošního března si mohli zájemci o nové bydlení vybírat dokonce už jen z 5583 volných bytů. Z těchto bytů je podle statistiky Ekospolu přes sedm desítek bytů zkolaudovaných déle než dva roky. Celého tuctu bytů z ceníků se pak firmy nemohou zbavit dokonce více než pět let. Lidé vybírající si nový byt by proto nyní měli dávat ještě větší pozor než obvykle. Dokonce i někteří velcí developeři se totiž snaží současné situace na trhu zneužít a nabízí byty, kterých se dlouhou dobu nemohli zbavit.

» *Lucie Mazáčová*

BANKY

Bankám zdražují peníze. Bude se opakovat loňský rok?

Fixní sazby půjdou na čas zase k ledu, pravděpodobnost je vysoká. Na mezibankovním trhu došlo v březnu k obratu. Středně a dlouhodobé úrokové swapy, jenž jsou určitým benchmarkem cen, za které si samy banky půjčují, začaly růst. A to se opakovalo i v dubnu, přičemž největší nárůst vykazují 3 a 5leté swapy. Na základě těchto čísel usuzujeme, že zlevňování hypoték s fixací na 3 a 5 let v průběhu května skončí a pokud banky přijdou s nějakou akcí či výraznějším snížením sazeb, jejich pozornost se zaměří na úvěry s delší než pětiletou fixací.

Zajímavostí je, že právě loňský květen přinesl historické dno úrokových sazeb, které odolávalo až do závěru roku, další zlom a pokles sazeb nastal až začátkem letošního roku. Jsme toho názoru, že by se situace v letošním roce mohla opakovat. S tím rozdílem, že další budoucí pokles sazeb je s velkým otazníkem a stává se stále více nereálným. Ve hře je nová legislativa a také pokles ceny zdrojů, kde se prostor zužuje na minimum. Je tedy velmi pravděpodobné, že dlouhodobé úrokové dno se letos stane realitou. V grafu níže je vidět situace vývoje indexu GOFI 70 od ledna loňského roku.

Dosažení úrokového minima u 3 a 5letých fixací je velmi blízko. Pokud se nyní klienti rozhodují na jak dlouho hypotéku fixovat, naše obecné doporučení směřuje k 5letým a delším fixacím. Tedy za předpokladu, že klient neplánuje v nejbližších letech úvěr z velké části či úplně splatit. V souvislosti s přípravou nového zákona o úvěru pro spotřebitele dojde v této oblasti s velkou pravděpodobností k zásadním změnám, proto doporučujeme své plány ještě před podpisem žádosti nebo smlouvy o úvěru konzultovat se zkušeným hypotečním specialistou, říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.

» *Libor Svačina*

Velká Británie se snaží zkrotit růst cen nemovitostí

Rostoucí ceny nemovitostí mají negativní vliv na dosažitelnost vlastnického bydlení. Tento faktor do jisté míry vyvažují nízké úrokové sazby hypoték a především rostoucí příjmy britských domácností, které těží z ekonomické konjunktury. Foto redakce

Ceny nemovitostí v Británii už dávno překonaly předkrizová maxima a na vlně levných hypoték, rostoucí spekulativní poptávky a koupí za účelem dalšího pronájmu dál rostou. Ochlazení trhu by mělo přinést navýšení daně z nákupu nemovitosti a regulátor zvažuje i omezování buy-to-let hypoték.

EVROPA

Britské banky v březnu poskytnuly hypotéky za 25,2 miliardy liber, což v meziměsíčním srovnání znamená nárůst o 43 procent a v porovnání se stejným obdobím loňského roku objem sjednaných hypoték vzrostl dokonce o 59 %. Březnový výsledek byl však z velké části ovlivněn skokovým nárůstem daně z pořízení nemovitosti (stamp duty), které vstoupilo v platnost na začátku 1. dubna, takže lidé se snažili realizovat formální pořízení nemovitosti před tímto datem.

Zvýšení daně primárně souvisí s boomem spekulativních nákupů nemovitostí a bytů pro další pronájem, které klienti z velké části financují buy-to-let hypotékami V segmentu buy-to-let banky v březnu poskytly dokonce větší počet úvěrů než v segmentu prvokupujících a o regulaci, resp. zvýšení nároků na žadatele buy-to-let hypoték začíná přemýšlet britský regulační úřad (PRA). Celkově, i díky nadprůměrnému březnu, suma hypoték sjednaných v prvním čtvrtletí dosáhla 62,1 miliard liber, což je nejvyšší částka od roku 2008. V následujících měsících však experti očekávají určitou korekci a pokles počtu i objemu sjednaných hypoték.

„Zkreslení výsledků způsobené touto změnou se zdá být větší než jakákoliv předchozí. V důsledku toho očekáváme v druhém čtvrtletí propad okolo 10 000 ks hypoték v každém měsíci, který bude kompenzovat nárůst aktivity, který jsme viděli v březnu," řekl k březnovým statistikám Mohammed Jamei, ekonom tamní hypoteční asociace CML.

Podíl refinancování se v Británii pohybuje již několik let konstantně mezi 30 – 35 procenty. Což se z našeho úhlu pohledu může jevit jako velké číslo, ale v porovnání s rokem 2009, kdy refinancování dosahovalo více než 50 % sjednávaných hypoték, se jedná o zřetelný pokles. Novinkou, o které se nyní v Británii hodně diskutuje, je znovuzavedení 100% hypoték, které z nabídek bank během hypoteční krize úplně zmizely. Nyní s modifikovanou „stovkou" přišla banka Barclays.

Ceny nemovitostí rostou o 10 %

Ceny nemovitostí v Británii už dávno překonaly předkrizová maxima a s menšími přestávkami neustále rostou. V březnu zaznamenaly ceny nemovitostí další rekord. Průměrná cena vystoupala na 214 000 liber, což v meziročním srovnání znamenalo nárůst o 10,7 procenta. Nárůst cen nemovitostí byl však v březnu rovněž ovlivněn zavedením vyšší daně z nemovitosti a po březnové horečce, kdy bylo celkově zobchodováno přes 165 000 nemovitostí, došlo v dubnu k mírnému ochlazení. Průměrná cena meziměsíčně klesla o necelých 2000 liber. Podle britských expertů bude nyní hrát v cenách nemovitostí důležitou roli hlasování o vystoupení z EU.

9 z 10 hypoték s pevnou sazbou

Ceny hypoték jsou podobně jako v ČR na rekordních minimech a stále ještě hledají své úrokové dno. Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru s 5letou fixací nyní podle statistik Bank of England dosahuje 2,7 procenta. V dubnu loňského roku vzbudila poprask HSBC, která snížila nabídkovou sazbu hypoték s pětiletou fixací pod 2 procenta na 1,99 %. I po 12 měsících je HSBC jediná, která 5letý fix nabízí s touto sazbou, ale další banky se 2 procentům výrazně přiblížily a při propočtu celkové nákladovosti jsou srovnatelně drahé i při sazbách nad 2 procenty.

Velká Británie byla v minulosti jednou ze zemí s vysokým zastoupením hypotečních úvěrů s variabilní úrokovou sazbou. V posledních letech se však tento parametr zásadně mění. A podobně jako v České republice jsou hlavní příčinou rekordně levné hypotéky s fixní úrokovou sazbou. Zatímco v roce 2010 byly fixní sazby v menšině, za začátku letošního roku podíl těchto úvěrů dosahoval více než 90 % všech sjednaných úvěrů.

Hypotéky ukrajují Britům stejně jako Čechům 1/3 příjmu

Rostoucí ceny nemovitostí mají negativní vliv na dosažitelnost vlastnického bydlení. Tento faktor do jisté míry vyvažují nízké úrokové sazby hypoték a především rostoucí příjmy britských domácností, které těží z ekonomické konjunktury. Index dostupnosti bydlení ve Spojeném Království se nyní pohybuje zhruba na úrovni dlouhodobého průměru, tedy okolo 33 procent čistých příjmů domácností. Mimochodem jedná se o stejnou hodnotu, jaké nyní dosahujeme u nás. Podle posledních dat portálu RealityČechy.cz a GOLEM FINANCE index dostupnosti bydlení v České republice v dubnu nepatrně stoupl na 33,2 %.

Hypoteční trh ve Velké Británii považujeme za jeden z nevyspělejších trhů v Evropě. Proto dlouhodobě sledujeme trendy a vývoj, kterým se tamní trh ubírá. A ačkoliv rozdílů mezi českou a britskou ekonomikou je nepočítaně, v oblasti financování bydlení a realit vidíme celou řadu paralel, které stojí za pozornost.

» *Luboš Svačina*

Stavební spořitelny v březnu zvolnily

STAVEBNÍ SPOŘITELNY

Stavebním spořitelnám se v březnu dařilo méně. Oproti lednu a únoru, kdy jejich produkce rostla meziročně o desítky procent, přišel v březnu znatelný propad. Hodnota sjednaných úvěrů činí 2,987 mld. Kč, což je o 500 milionů méně, než v loňském roce.

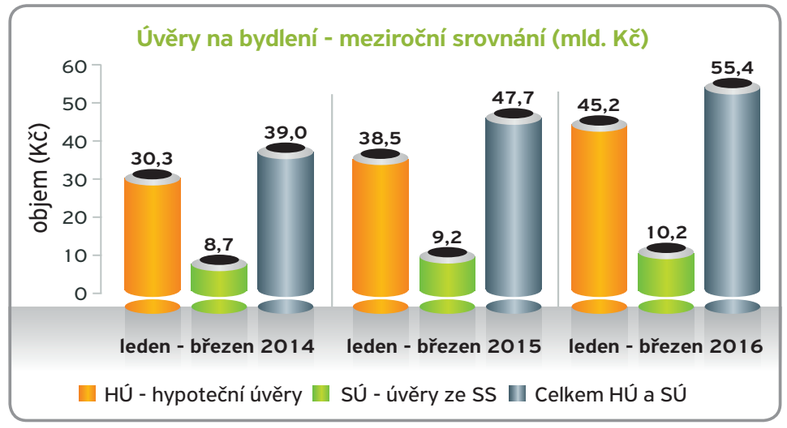
Velký meziroční pokles produkce vykázala Českomoravská stavební spořitelna, jejíž zástupci v březnu sjednaly úvěry jen za 0,784 mld. Kč, což v porovnávaní s loňskými 1,83 mld. Kč značí meziroční propad o více než 50 procent a téměř shodnou produkci s Modrou pyramidou, která za březen vykázala obchody za 0,71 mld., což značí meziroční nárůst o 61 % a potvrzení pozice dvojky na trhu. Třetí v pořadí figuruje Buřinka (SSČS) – 0,664 mld. následovaná Raiffeisen stavební spořitelnou (0,583 mld. Kč) a pětici uzavírá Wüstenrot stavební spořitelna s 246 miliony nové produkce.

Čtvrtletní výsledky vzbuzují respekt

I přes březnový propad se stavebním spořitelnám meziročně daří lépe. V součtu za celé první čtvrtletí sjednaly úvěry v celkové hodnotě 10,2 miliardy korun, což je o miliardu více než loni a druhý nejlepší výsledek od dosud rekordního roku 2006. Tehdy se objem sjednaných úvěrů vyšplhal nad 12 miliard korun. Letošní růst táhne především oživení Modré pyramidy a Wüstenrot stavební spořitelny. Ještě o něco lépe jsou na tom hypoteční banky, jejichž měsíční produkce v letošních měsících ještě neklesla pod 12 mld. korun a přepisuje měsíční rekordy již 15 měsíců v řadě. Celkové za první čtvrtletí suma sjednaných hypotečních úvěrů dosahuje 45,2 miliard korun a v součtu se stavebními spořitelnami banky letos rozpůjčovaly na bydlení více než 55 miliard korun. Oproti loňsku je to o 16 procent více. A co je důležité, převážnou část tvoří nově poskytnuté úvěry. Refinancování je od poloviny loňského roku v defenzivě. Podle dat ČNB míra refinancování v prvních dvou letošních měsících činila 19,9 resp. 17,5 procenta celkového objemu sjednaných hypotečních úvěrů.

„Očekáváme, že rekordní zájem o hypoteční financování bude přetrvávat po celé první pololetí a úrokové sazby v dubnu ještě mírně poklesnou. U běžných typů hypoték klienti s dobrou bonitou a hodnotnou zástavou mohou nyní dosáhnout na úrokovou sazbu v pásmu mezi 1,7 – 1,9 procent. Pokud však klient zvažuje pořízení vlastního bydlení nebo bytu na investici a přemýšlí o správném načasování, pak případný pokles sazeb již nehraje důležitou roli. Sazby se za posledních 12 měsíců změnily pouze minimálně, a i když ještě mohou mírně klesnout, rozdíl ve splátce úvěru bude minimální. Mnohem důležitější je pohyb cen nemovitostí a samotná dostupnost vhodné nemovitosti. Nabídka se totiž neustále zmenšuje a s tím dochází k rychlému růstu cen," uzavírá Libor Ostatek, ředitel Golem Finance.

» *Luboš Svačina*



HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘITELNY

Hypoteční sazby nyní nejspíš zastaví svůj pokles

Úrokové sazby dosáhly v dubnu nového historického minima. Mezibankovní úrokové sazby však již 2 měsíce v řadě rostou, což letošní prudký pokles sazeb hypoték s velkou pravděpodobností přibrzdí. Může se tak opakovat loňský rok, kdy v květnu dosáhly sazby dna roku 2015.

V dubnu přenastavila úrokové sazby hypoték Sberbank (snížení fixních sazeb pro fix 3-7 let), Expobank (zvýšení fixních sazeb u všech produktů pro fix 2 a více let), GE Money Bank/nyní Moneta Money Bank (snížení fixních sazeb v souvislosti s úpravou akce „Hypotéka od 1,88%") a také Komerční banka (snížení fixních sazeb u všech produktů kromě hypoték bez dokládání příjmu a „amerických" hypoték. Kromě zmíněné pětice bank došlo k obousměrným pohybům úrokových sazeb také v Oberbank.

Vývoj průměrných nabídkových sazeb hypoték průběžně monitorujeme prostřednictvím indexů GOFI. Titulní index GOFI 70, který napříč trhem mapuje nabídku fixních hypoték do 70 % zástavního hodnoty nemovitosti (LTV) a úspěšně predikuje vývoj ukazatele Fincentrum Hypoindex, dosáhl v dubnu historického milníku. Oproti předchozímu měsíci klesl o 3 setiny procentního bodu a poprvé v historii dosáhl 2procentní hranice.

Klesající trend vykazují také zbývající indexy hypoték s vyšším LTV. Index GOFI 85 meziměsíčně klesl o 2 setiny na 2,17 %. Oproti stejnému období loňského roku jsou nyní hypotéky v pásmu 70 – 85 % LTV úrokově levnější o necelou desetinu procentního bodu, což v měsíční splátce milionové hypotéky s 20letou splatností představuje necelých 50 korun.

Výraznější pokles mají za sebou hypotéky do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Index GOFI 100 oproti loňsku (3,34 %) klesl o 24 bazických bodů na 3,10 %. V porovnání s dubnem 2010 jsou však nyní sazby na polovině. Před šesti lety byl již index na sestupu, ale i tak dosahoval úrovně 6,21 % a nad šesti procenty se udržel až do srpna 2010.

Floatové sazby dál beze změn

V letošním dubnu oslavila 6leté výročí od uvedení na trh Převratná hypotéka od UniCredit bank, díky které se do většího povědomí dostaly hypoteční úvěry s variabilní nebo také plovoucí (floatovou) sazbou. Aktuální situace na trhu, kdy fixní sazby dosahují rekordních minim a spíše se očekává růst sazeb, hypotékám s plovoucí sazbou nepřeje a ani banky tento typ hypoték aktivně nenabízejí, takže úrokové sazby již několik měsíců stagnují vysoko nad průměrem fixních sazeb, což je do jisté míry evropský unikát.

» *Luboš Svačina*

Výraznější pokles mají za sebou hypotéky do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Index GOFI 100 oproti loňsku klesl o 24 bazických bodů na 3,10 %. Foto redakce

Hypotéky na novém minimu. Dvouprocentní hranice padla

Poprvé v historii sazba sjednaných úvěrů klesla pod 2 procenta. Banky během března poskytly hypotéky za 18 miliard. Hypoteční boom však začíná narážet na své hranice. Limitovaná je kapacita bank i nabídka nemovitostí.

Lidé si půjčují větší částky

Tuzemské banky poskytly během března 9375 (y/y – 1,3 %) hypotečních úvěrů v celkové hodnotě 17,906 miliardy korun (y/y + 7,7 %). Poptávka po hypotékách v meziročním srovnání nepatrně klesla, ale objemově byl letošní březen opět rekordní, výrazně totiž vzrostla průměrná půjčená částka, která vlivem rostoucích cen nemovitostí a výbornou cenovou dostupností úvěrů s vysokými LTV tentokrát vystoupala na 1,910 mil. Kč.

„V květnu nebo červnu, kdy zpravidla kulminuje poptávková vlna, by banky mohly překonat hranici 20 miliard Kč sjednaných hypoték. Je to dost pravděpodobné, průměrná výše hypotéky je výrazně vyšší než v minulých letech, takový skokový růst byl naposledy před příchodem finanční krize v roce 2008, letos bude výzvou počty hypoték zpracovat," říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Úrokové sazby poprvé pod 2 procenty

Hypotéky dosáhly další mety. Průměrná úroková sazba hypoték sjednaných v uplynulém měsíci poprvé v historii klesla pod dvě procenta. Ukazatel Fincentrum Hypoindex se tentokrát zastavil na hodnotě 1,97 %. Oproti loňskému roku jsou nyní sazby hypoték o 19 setin procentního bodu níže a podle našeho odhadu, který stavíme na vývoji indexu průměrných nabídkových sazeb nedosáhl ještě Fincentrum Hypoindex minima a klesat bude i v tomto měsíci.

Průměrná úroková sazba sjednaných úvěrů pod 2 procenty – ještě před dvěma lety jen těžko uvěřitelné. Tím spíš, pokud si uvědomíme, že ve výsledku jsou započítány všechny hypotéky včetně 100% úvěrů, hypoték bez dokládání příjmů apod.

» *Luboš Svačina*

Hypotéka s plovoucí sazbou. Jaké výhody před šesti lety přinesla?

Převratná hypotéka od UniCredit Bank před šesti lety přinesla malou revoluci na trh hypoték. Díky výbornému načasování, klesajícím sazbám a marketingové kampani zaznamenala UniCredit bank s tímto produktem výrazný úspěch. Foto redakce

Hypotéky s plovoucí sazbou slaví 6leté výročí na českém trhu. Jak jsou na tom klienti, kteří tehdy dali přednost plovoucí sazbě před hypotékou s fixací?

Převratná hypotéka od UniCredit Bank před šesti lety přinesla malou revoluci na trh hypoték. Díky výbornému načasování, klesajícím sazbám a marketingové kampani zaznamenala UniCredit bank s tímto produktem výrazný úspěch. Do té doby tento typ hypotéky nabízela pouze mBank a Oberbank. Od roku 2010 začala hypotéky s variabilní sazbou postupně nabízet také Česká spořitelna, GE Money Bank, Raiffeisenbank, Expobank, Hypoteční banka a Komerční banka a Air Bank.

Díky rychle rostoucímu počtu poskytovatelů a klesajícím sazbám podíl hypoték s variabilní sazbou vystoupal v prvních letech až k 10 procentům. V druhé polovině roku 2013 však Česká národní banka výrazně snížila základní úrokové sazbu a další prostor pro pokles sazeb PRIBOR a přeneseně i hypoték s variabilní sazbou se tím vyčerpal. Navíc po dosažení extrémně nízké cenové hladiny a minimálních cenových rozdílů klienti dávají logicky přednost hypotékám s fixními sazbami. V tuto chvíli se podíl hypoték sjednávaných s plovoucí sazbou pohybuje mezi 1 – 2 procenty. Pojďme se však podívat jak se v čase vyvíjela výhodnost fixní a variabilní sazby.

Vývoj zmíněných dvou variant hypoték sledujeme od roku 2010 na modelovém příkladu dvou klientů, kteří si v dubnu 2010 sjednali v UniCredit Bank téměř identickou hypotéku, která se lišila pouze v konstrukci úrokové sazby. Výše hypotéky činila 1,7 milionu Kč, oba si sjednali úvěr na 70 % hodnoty nemovitosti (LTV) se splatností 20 let a součástí hypotéky je vedení běžného účtu a pojištění proti smrti a trvalé invaliditě. Konzervativní klient dal přednost frekventované 3leté fixaci se sazbou 4,59 %, což byla jedna z nejnižších na trhu. Druhý klient zvolil Převratnou hypotéku, kde v dubnu 2010 získal sazbu 3,63 % (PRIBOR, respektive referenční sazba banky navázaná na 1 měsíční PRIBOR ve výši 1,22 % plus marže banky 2,41 %).

2010 – 2013 Po 3 letech vítězem floatová sazba

Z vývoje na trhu hypoték v prvních 3 letech jednoznačně profitoval klient s variabilní úrokovou sazbou. Na rozdíl od klienta s fixní sazbou, který měsíčně platil po celou dobu 10 838 Kč, splátka v případě variabilní hypotéky díky vytrvalému poklesu sazeb postupně klesla z 9 973 Kč na 9 225 Kč. Takže klient v celkovém součtu na splátkách zaplatil o 40 705 Kč méně, ale vedle toho ještě díky nižším úrokům z úvěru rychleji umořoval svůj dluh a po třech letech dlužil bance 1 511 296 Kč, což je o 21 718 korun méně, než v případě klienta s fixovanou sazbou.

Zásadní měna nastala v roce 2013. Konzervativní klient po skončení fixačního období konečně mohl svůj úvěr refixovat a přejít z původní sazby 4,59 % na sazbu 2,74 %, čím se rozdíl v měsíčních splátkách vytratil, ba dokonce klient s variabilní sazbou krátkodobě platil o 18 Kč více. Následně však PRIBOR ještě na přelomu let 2014 a 2015 jednou propadl a splátka klienta s plovoucí sazbou klesla na 9 141 Kč.

2010 – 2016. Jak jsou na tom klienti po 6 letech splácení?

Lépe je na tom klient s plovoucí sazbou jak z pohledu sumy zaplacených splátek a úroků, tak z pohledu zůstatku úvěru. Oproti klientovi s fixní sazbou nyní dluží o 17 408 Kč méně. A na splátkách dosud ušetřil dalších 48 845 Kč. Celkově je na tom tedy o 66 253 Kč lépe. A co víc, v praxi by klient mohl v mezidobí využít možnosti refinancování úvěru a přechod na produkt s menší úrokovou marží, čímž by dosáhl na nižší sazbu a tím i nižší splátku.

V tuto chvíli předpokládáme, že by konzervativní klient dal tentokrát při refixaci přednost delší – 5leté fixaci, kde by díky excelentní platební historii dosáhl na sazbu 1,69 %. Měsíční splátka by mu tím pádem klesla na 8 736 Kč. Vzhledem k tomu, že očekáváme minimálně do poloviny roku 2017 stabilní vývoj sazeb, dynamický klient by i nadále preferoval plovoucí sazbu, ale využil by možnosti buď interního nebo externího refinancování hypotéku s menší marží, a jeho konečná sazba by rovněž činila 1,69 %. Další vyhodnocení učiníme v dubnu příštího roku.

» *Luboš Svačina*

3D&VIDEO

Rádi byste se podívali na jiný způsob prezentace nemovitostí? Chcete si projít váš vysnění byt či dům pomocí virtuální prohlídky nebo dáváte přednost klasickému videu? Realitní portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** prezentují nemovitostí také v těchto nevšedních formátech. Prohlédněte si je ještě dnes.

realityčechy.cz
realitní a zpravodajský server

realitymorava.cz
realitní a zpravodajský server