



Realitní zákon: Stihne se ještě letos? Je to v plánu.

Rychlý přehled


**KVĚTEN
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: 3,05 %

Byty 2+1: 0,46 %

Byty 3+1: 1,63 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ **Vláda chtěla podat demisi. Pro trh s realitami by to byla dobrá zpráva. Proč?**

Na první pohled se to možná nezdá, ale to že se Bohuslav Sobotka rozhodl poťopit vládu, je z pohledu realitního trhu dobrá zpráva. Proč? Protože jde na prvním místě o peníze. A bez nich, by se trh s bydlením zhroutil. Jak spolu ale rozhodnutí ministerské předsedy a trhu s realitami souvisí?

Více čtěte na str. 6

■ **Koupit nový dům, nebo opravit starý?**

Spousta lidí touží po vlastním bydlení a mnozí z nich mají dilema – koupit nový dům, nebo opravit starý? Pořízení nového domu nebo bytu může být zdánlivě příliš velkou investicí, a tak přichází do úvahy koupě levnějšího staršího domu k rekonstrukci. Prodejní cena bude nižší.

Více čtěte na str. 8

■ **Není makléř, jako makléř.**

Vzhledem k tomu, že se zákon regulující trh s nemovitostmi projednává a upravuje, představuje realitní činnost stále živnost, které se může zatím věnovat kdokoli. Pravděpodobně i z toho důvodu je Česká republika stát s nejvyšším počtem makléřů na jednoho obyvatele, a to v rámci celé Evropské unie. Kvantita by nevalila, kdyby nebyla na úkor kvality.

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

Vláda chtěla podat demisi. Pro trh s realitami by to byla dobrá zpráva. Proč?

Vážení čtenáři, i když možná nesledujete dění na české politické scéně a raději trávíte čas jinak, než posedáváním u televizního zpravodajství, tak jste pravděpodobně zaznamenali krok ministerského předsedy učiněný v prvním květnovém týdnu letošního roku. Hledání spojitosti mezi tímto způsobem řešení vládní situace a trhem s nemovitostmi se na první pohled zdá jako neslučitelné, ale opak může být pravdou. Proto jsme se v článku „Vláda podala demisi. Pro trh s realitami je to dobrá zpráva. Proč?“ rozhodli věnovat možným dopadům tohoto kroku na český trh s bydlením. Stejně tak bych ráda doporučila všem, kteří právě řeší nové bydlení, článek věnovaný změnám



úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Doba rekordně nízkých sazeb je minulostí, ale i přesto lze financovat nákup nemovitosti za stále dostupných podmínek. A pokud již bydlíte ve svém, ale nejste spokojeni s prací, či uvažujete o změně bydliště kvůli rodině, tak si můžete v článku věnovaném stěhování přečíst, kolik lidí je ochotno změnit své rodné město a co patří k nejčastějším důvodům.

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Jakub Seidler (ING Bank)

„ČNB se kvůli pádu vlády nedočká rozšíření pravomocí. Krotit hypoteční trh tak bude muset svými doporučeními.“

napsali o nás...

Přibude zájemců o nájmy. Kvůli zdražování hypoték

MF DNES / 27. 3. 201 (kráceno)

„Pro mnoho lidí se stane vlastní bydlení méně dostupné. Budou nuceni disponovat větší hotovostí. Jde navíc o další negativní zprávu, před koncem loňského roku se totiž na kupující přenesla

úhrada daně z nabytí nemovitosti,“ hodnotí trh s hypotékami Michal Pich ze serveru realitycechy.cz. Byty naopak mohou začít více skupovat investoři, kteří nemovitost plánují pronajímat a mají k dispozici vyšší základní kapitál.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Realitní zákon: Stihne se ještě letos? Je to v plánu

STRANA 6

Vláda podala demisi. Pro trh s realitami je to dobrá zpráva. Proč?

STRANA 7

Češi se kvůli rodině stěhují více než kvůli práci

STRANA 8

Koupit nový dům, nebo opravit starý?

STRANA 9

Není makléř jako makléř. Čím se odlišují profesionálové od zbytku?

STRANA 10

Menší, nebo větší byty? Jak jsou na tom novostavby v Olomouci

STRANA 11

V Brně docházejí nové byty. Prodeje klesají, ceny rostou

STRANA 12

Hypotéky už nákup bytu nezlevní

STRANA 13

Míří letos banky a spořitelny k novým rekordům?



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 zákon: Stihne se ještě letos? Je to v plánu

Vzhledem k tomu, že byl návrh zákona o realitním zprostředkování vrácen k přepracování, dle slov zástupce Legislativní rady vlády, kvůli požadavkům na drobné úpravy, zajímali jsme se, v jaké fázi jsou momentálně prováděné změny, které má do návrhu zakomponovat Ministerstvo pro místní rozvoj.

Podle Viléma Frčka z Odboru komunikace Ministerstva pro místní rozvoj byl hlavním důvodem pro vrácení návrhu především požadavek na rozšíření definice realitního zprostředkování o demonstrační výčet aktivit, které tato činnost obsahuje a zároveň o přesnější úpravu ustanovení vymežujících, která jednání naopak pod tuto činnost nespádají. „V průběhu celého legislativního procesu k těmto ustanovením nebyly vzneseny téměř žádné připomínky, a to ani na prvním projednání Legislativní rady vlády. Proto bylo relativním překvapením, že právě na těchto ustanoveních bylo postaveno přerušení projednávání,“ dodává Frček.

Na otázku, jak celou situaci vnímá, jsme se zeptali Tomáše Matrase, člena asociace rady Asociace realitních kanceláří ČR. „Je obrovská škoda, že dosavadní práce jednotlivých legislativních a pracovních skupin vyšla na prázdno. Uvidíme, kdy bude k dispozici přepracovaná verze návrhu zákona. Ta původně obsahovala všechny důležité body jako vstup do oboru, ošetření samotného výkonu činnosti, profesní předpoklady, pojištění odpovědnosti a kontrolu i sankce,“ vysvětluje Matras.

V současné době probíhá opětovná úprava návrhu zákona, který bude následně znovu předložen Legislativní radě vlády k projednání. „Chceme a je velmi žádoucí, aby se zákon povedlo schválit ještě v tomto volebním období. Musí ale být i politická vůle. Chránit spotřebitele, tzn. zákazníky realitních společností, by mělo být v zájmu nás všech,“ zdůrazňuje Vilém Frček z Ministerstva pro místní rozvoj.

Zpětná vazba je dle slov Tomáše Matrase největší od samotných realitních kanceláří a od klientů je negativní, protože se na schválení čeká poměrně dlouho. Česká společnost by si podle něj funkční zákon o realitním zprostředkování zasloužila.

K dotazu, zda je již naplánováno další projednání návrhu zákona, se Ministerstvo pro místní rozvoj nevyjádřilo. Nezbyvá než doufat, že nově přepracovaný návrh projde rychleji a skutečně bude sloužit ku prospěchu spotřebitelů i slušných realitních kanceláří.

» Hana Muchová

téma
měsíce



V současné době probíhá opětovná úprava návrhu zákona o realitním zprostředkování, který bude následně znovu předložen Legislativní radě vlády k projednání. Foto redakce

TRH

Koupím byt. Značka: zaplatím vaše dluhy

Na inzertních webech, facebookových skupinkách nebo v podobě letáků se v různých lokalitách objevují inzeráty, který slibují možnost, jak se zdánlivě snadno zbavíte dluhů – prodáte svůj byt, zaplatíte tím dluhy, ale zároveň v bytě zůstanete bydlet jako nájemník. Je to však opravdu tak jednoduché?

„Koupím byt 1+1 nebo 2+1 jako investici. Možná i s nájemcem. Zaplatím váš případný dluh na bytě. Morava.“ Nebo „Koupím nájemní smlouvu na byt u majitele. Zaplatím v hotovosti v případě dluhů či exekuce u družstva, vše vyplácím a mohu nabídnout i náhradní trvalé bydlení.“ Nebo „Vykoupieme domy, byty, vše dle lokality a stavu. Půjčme až 1,5 mil. na vyplacení dluhů, exekucí.“ Pokud takové inzeráty čte člověk, který je zadlužen, nejspíš se zarádaje – konečně někdo, kdo mu chce opravdu pomoci. Za těmito nabídkovými taktikami však určitě nehelejte dobrodře, který se snaží zachraňovat rodiny v nouzi.

„Jisté je, že nejde o seriózní výkup bytu za tržní cenu,“ říká Tomáš Pokorný, jednatel společnosti TANOR, který se již s podobnými návrhy setkal. „Nevyhledává majitele bez dluhu, ale spíše někoho, kdo chce řešit problém ve velké rychlosti. I z toho důvodu se jedná spíše o členskou práva k družstevnímu bytu, protože peníze máte v uvozovkách téměř bez uzavírání smlouvy a prokazování zdroje peněz. Majitel je takto i do značné míry neviditelný.“ Dále Pokorný obdobnou situaci popisuje: „Našemu klientovi přišla taková nabídka v době, kdy jsme jeho nemovitost prodávali. Konkrétní částku se ani po urgencích nedozvěděl. Můžeme se pouze domnívat, kolik by výkup byl. Slibena byla garantovaná nájemní smlouva na pět let.“ Lze se domýšlet, že by nabídka nebyla ani zdaleka taková, jakou prodejce dostal klasickou prodejní cestou. Otázka také je, zda by avizované sliby o době nájmu byly dodrženy.

Letákové kampaně mohou být také nadiktovanými formami nabídkových strategií nových makléřů. Vykoupiť na investici, pak znamená „mám klienta, co hledá investici“, oddlužíme se rovná „máme klienta s hotovostí“. Koupím nájemní smlouvu může znamenat přenechání nájemní smlouvy v obecním bytě či převod družstevního podílu. Tomáš Pokorný je však dnes již považuje za nefunkční. Nebankovní společnosti, které půjčují na oddlužení, půjčují maximálně 50 % hodnoty na vyplacení všech přednostních zástav. „Bohužel v době zpřísňování podmínek hypoték a s navyšujícím se procentem exekucí, tyto praktiky prospívají a není náhodou, že těchto nabídek přibývá,“ dodává Pokorný. Pokud se dostanete do dluhové pasti, zvolte raději jiné metody oddlužení. Konzultujte svou situaci s prověřenými finančními poradci a nejednejte zbrkle. Jinak můžete na neuvážném prodeji vlastní střechy nad hlavou výrazně prodělat.

» Veronika Fiedlerová

Vláda chtěla podat demisi. Pro trh s realitami by to byla dobrá zpráva. Proč?

Na první pohled se to možná nezdá, ale to že se Bohuslav Sobotka rozhodl potopit vládu, je z pohledu realitního trhu dobrá zpráva. Proč? Protože jde na prvním místě o peníze. A bez nich, by se trh s bydlením zhroutil. Jak spolu ale rozhodnutí ministerského předsedy a trhu s realitami souvisí?

LEGISLATIVA

Než se podíváme na možné důsledky, bude potřeba nahlédnout trochu do historie. Český trh s bydlením je poslední čtyři roky v nebyvalé kondici. Poptávka po nemovitostech je dokonce tak silná, že v některých regionech došlo v posledních čtyřech letech k navýšení cen o více než 50 %. Důvodů je hned několik. Ekonomice se daří, nezaměstnanost se snížila, investoři skupují volné nemovitosti, lidé chtějí bydlet více ve vlastním než v nájmu. To nejdůležitější ovšem souvisí s financemi a jejich dostupností.

Nízké úrokové sazby úvěrů na bydlení totiž poslaly do realitních kanceláří i ty, kteří o koupi nemovitosti příliš neuvažovali. A je de facto jedno, jestli kvůli vlastnímu bydlení či za účelem následného pronájmu. Sečteno, podtrženo, velká poptávka přináší vždy růst cen. A to platí hlavně u nemovitostí, kterých nemusí být v určitých lokalitách dostatek. A když jsou k dispozici „levné zdroje,“ tak proč toho nevyužít. Jenže všeho moc škodí, řekli si nejspíš v České národní bance (ČNB) a rozhodli se trh s úvěry na bydlení regulovat. A jak? Přimět kupující k úhradě vyšší částky z vlastních zdrojů. Od 1. dubna totiž nemohou banky poskytovat hypotéky nad 90 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV). Pokud si tedy právě vybíráte byt, např. za 2 mil. Kč, tak budete potřebovat mít naspořeno min. 300 000 Kč.

Jenže z kraje letošního roku vláda schválila návrh novely zákona o ČNB, díky níž by dle Marka Zemana, ředitele komunikace ČNB, mohla centrální banka stanovit právně závazné limity na vybrané úvěrové ukazatele týkající se spořitelenských úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Co to znamená pro kupující? Pokud by bylo potřeba, tak by ČNB mohla LTV změnit ještě více v neprospěch kupujících. Nyní je totiž výše LTV bankovním domům komunikováno jako doporučení. Nově by ovšem mohlo jít o nařízení.

Tím, že Bohuslav Sobotka demisi vlády do rukou prezidenta republiky podal, se výše zmíněná novela zákona o ČNB nestihne schválit. Což komentoval pro Hospodářské noviny Jakub Seidler z ING Bank a dodal: „ČNB se kvůli pádu vlády nedočká rozšíření pravomocí. Krotit hypoteční trh tak bude muset svými doporučeními.“

Situace tak může být pro kupující nadějnější. Nutnost vyšší hotovosti k hodnotě nemovitosti nemusí být zatím na pořadu dne, vše je ale v rukou politiků. Stále tedy platí, že od letošního dubna může být maximální LTV 90 %. Zároveň ovšem centrální banka určila, že hypotéky v pásmu od 80 – 90 % LTV mohou tvořit jen 15 % celkové hypoteční produkce. Pokud se tedy zájemci nepodaří dostat do oněch 15 % zájemců o hypoteční úvěr, tak musí počítat s naspořenou hotovostí ve výši alespoň 20 % k hodnotě nemovitosti.

Libor Ostátek ze společnosti Golem Finance k tomu dodává: „Je první týden v květnu a některé

» Lucie Mazáčová



Tím, že Bohuslav Sobotka podal demisi, se nestihne schválit novela zákona o ČNB. Foto redakce

banky výrazně zvyšují úrokové sazby u hypoték nad 80 % LTV, sazby se tak pohybují v tomto pásmu nad 3 % a ukazuje to, že 15% limit se tak u některých bank blíží vyčerpání, po čtyřech týdnech od zavedení. To jen dokládá jak silná je poptávka mezi 80 a 90 % LTV. Právě regulací v tomto pásmu považují za silně omezující, jakkoli chápu horní limit na 90 %. Novelou zákona o ČNB by centrální banka dostala velkou pravomoc, kterou by mohla silně ovlivňovat trh s bydlením, ale i související ekonomické aktivity navázané na investice domácností do bydlení.“

Z pohledu zájemců, kteří uvažují o koupi nemovitosti, je každé snížení dostupnosti bydlení vnímáno velmi negativně. „Očekával bych spíše, že vláda bude motivovat mladé lidi k zakládání rodin. Vždyť kdo by chtěl plánovat děti bez vlastní střechy nad hlavou? Čím více by vláda, potažmo ČNB, komplikovala přístup rodin k vlastnímu bydlení, tím méně se může rodit dětí,“ doplnil Michal Pich, provozovatel realitních serverů realityčechy.cz a realitymorava.cz, který se problematice dostupnosti bydlení dlouhodobě věnuje.

Češi se kvůli rodině stěhují více než kvůli práci

TRENDY

Češi se nejčastěji stěhují kvůli rodině a nejméně často kvůli práci. Neradí také opouštějí místo svého rodiště, podle údajů Českého statistického úřadu tvoří rodáci v průměru polovinu obyvatel všech obcí. Pokud už se rozhodnou místo svého narození opustit, míří nejčastěji do Prahy, kde je největší meziroční přírůstek obyvatel v České republice. Situaci na trhu s byty v hlavním městě to neusnadňuje. Zájem o byty je velký. Silící poptávka je i o rozvíjející se předměstské lokality.

„Trend z devadesátých let, kdy lidé odcházeli do menších obcí a vesnic, už dávno pominul. V současné době zaznamenáváme trend stěhování lidí z centra města na předměstí. Jedním z důvodů je samozřejmě cena. V centru může stát byt 2+kk až pět milionů korun, za stejnou cenu pořídíte na předměstí byt 3+kk,“ vysvětlil ředitel společnosti Star Group Tal Grozner.

Podle Tala Groznera bydliště mimo centrum vyhledávají především lidé, kteří se do Prahy stěhují z menších měst a obcí a rodiny s dětmi. „Lidé, kteří nejsou zvyklí na ruch velkoměsta, obvykle kupují nemovitosti dál od centra v blízkosti zeleně, kde mají také veškeré zázemí, jako je supermarket, restaurace



a místa pro sport. Většina klientů našeho projektu jsou obyvatelé z celé Prahy a mimopražští, kteří přišli do Prahy za prací a kupují si zde první bydlení,“ upřesnil Tal Grozner.

Rozhodnutí změnit bydliště pro Čechy není jednoduché, obyvatelé větších měst neradí opouštějí svá rodiště. Podle statistik OECD jen tři až pět procent Čechů změnilo své bydliště kvůli práci, zato kvůli rodině se jich přestěhovalo až šedesát procent. „Mladí lidé

dnes zůstávají co nejdéle u rodičů a potom si obvykle pořizují byty s partnerem. Výběr bytu tak představuje jedno z nejdůležitějších rozhodnutí v životě, a je tedy často doprovázen emocemi,“ uvedl Tal Grozner.

V současné situaci na realitním trhu, kdy poptávka převyšuje nabídku, mohou mít lidé tendenci koupit byt co nejrychleji. To je podle Groznera chyba. „Je třeba si uvědomit, že lidé v novém bytě nejen vychovávají děti, ale pravděpodobně i zestárnou. Proto by měli vybírat byty, které budou prostorově odpovídat potřebám rostoucí se rodiny, stejně jako době, kdy děti takzvaně vyletí z hnízda a manželé zůstanou sami,“ řekl Tal Grozner. Také by si měli vytvořit vztah k lokalitě, v níž budou žít, a podílet se na jejím zvelebování a komunitním životě. To znamená nechat se ovlivnit emocemi, které v nich dané místo vzbuzuje.

„Lokalita je hned vedle ceny hlavním kritériem při výběru nemovitosti. Při stále rostoucích cenách bytů si lidé dobře rozmyslí, kam své peníze investovat. Ideální jsou právě rozvíjející se městské čtvrti, kde cena nemovitosti dosáhne vrcholu až za několik let. V poslední době také přibývá případů, kdy rodiče darují větší byt dospělým dětem a sami se přestěhují do menšího. V těchto případech by měli myslet na co největší zhodnocení nemovitosti do budoucna,“ doplnil Tal Grozner.

» Lucie Mazáčová

INZERCE



projekt
REBS

Nejrozšířenější realitní software Realco a nejsilnější nebankovní zprostředkovatel hypotečních úvěrů Partners Vám nabízí možnost výhodné spolupráce ve společném projektu REBS.

Co je projekt REBS

- sdílení vybraných klientů mezi RK a společnostmi Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

Co získáte

- realitní software Realco zcela ZDARMA
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na www.realco.cz

REALITNÍ RÁDCE



Koupit nový dům, nebo opravit starý?

Spousta lidí touží po vlastním bydlení a mnozí z nich mají dilema – koupit nový dům, nebo opravit starý? Pořízení nového domu nebo bytu může být zdánlivě příliš velkou investicí, a tak přichází do úvahy koupě levnějšího staršího domu k rekonstrukci. Prodejní cena bude nižší. Jenže, než se do takové koupě pustíte, rozhodně si spočítejte, jaké náklady vás čekají. Může se totiž stát, že nakonec investice do oprav překročí i cenu nové nemovitosti.

Proč se tedy vůbec pouštět do rekonstrukce? Některým lidem nevyhovují nové trendy v bydlení a moderní designy. Touží po poctivosti, rustikálním stylu nebo splynutí s přírodou. Jmenované parametry nejlépe splňují právě nemovitosti jako historický statek či zemědělská usedlost. Co je staré, nemusí být nutně ošklivé a nefunkční.

Posuďte celkový stav nemovitosti

Existují případy, kdy je stav nemovitosti naprosto nevyhovující – vlhkostí narušené závoje, porušená statika, nízké stropy, mechem pokrytá střeška se shnilými trámy, chátrající hospodářské přístavky. V takovém případě je lepší nemovitost zbořit a postavit novou. Ale... Vepřovice neboli cihly z nepálené hlíny jako materiál nemusejí být vůbec špatné, mají lepší akumulační vlastnosti než pálená cihla, pohlcují ze vzduchu vodní páry a pachy. Stejně tak střešní trámy natřené volskou krví mohou přežít bez problémů dalších sto let. Chlívěk pro prase můžete proměnit v útulnou dílnu a kumbál na uhlí třeba v zastřešenou pergolu.

Rozpočet a plán oprav

Vytvořte si rozpočet a plán oprav. Uvědomte si, že některé opravy na sebe navazují a podmiňují se. Jednoduše, když víte, že budete ještě kopat do zdi, nemá smysl těšně předtím malovat. S každou opravou se pojí nepořádek a jeho uklizení. Čím víc prací naráz, tím méně se to celé potáhne.

Načasování

Nejlepší je bezpochyby udělat maximum oprav naráz. Pokud si myslíte, že to nějakou dobu vydržíte se starými netěsnícími okny nebo dveřmi, kterými táhne, pamatujte na to, že jakákoli investice nejen zhodnocuje dům jako celek, ale zároveň šetří náklady. Nové vchodové dveře nebo okna se vám na snížených zálohách za plyn nebo elektřinu vrátí i do dvou let. Pokud chcete jednou využít půdní vestavbu jako dětské pokoje, nemusíte spěchat, jestliže v blízké době žádná děti neplánujete.

Nemilá překvapení

Počítejte s tím, že stav před rekonstrukcí na první pohled nemusí být takový, jak se jeví. V průběhu rekonstrukce můžete zjistit, že je mnohem horší, než jste si původně mysleli, a bude nutné doplnit plán o další nutné opravy.

Najděte si prověřenou firmu

Uzavřete řádnou smlouvu s prověřenou firmou. Sehnat v dnešní době kvalitní a spolehlivou firmu pro rekonstrukci je problém. Firmy mají spoustu zakázek, takže může nastat situace, že si právě na tu vaši najmou neprověřené externisty. Vždy je lepší platit firmu nebo jednotlivé řemeslníky za sjednaný úkol, než za počet odpracovaných hodin. Jinak byste mohli zjistit, že práce dlouho tráví a stále není nic hotovo.

Stavební dozor

Každý majitel nemovitosti také nemá čas nebo potřebné znalosti, aby kontroloval průběh rekonstrukce. Sežeňte si stavební dozor. Musí to být člověk, kterému důvěřujete, nejlépe odborník, který rozumí vašemu projektu a ví, co a jak má objednaná firma udělat.

Využijte dotace

Zjistěte si, jestli na některé opravy musíte sáhnout do vlastní kapsy, nebo na ně dostanete dotace. Státní dotace lze získat na zateplení, výměnu kotle nebo sběr dešťové vody. Pokud splníte potřebné podmínky, můžete ušetřit nezanedbatelnou část nákladů.

Udělejte si něco sami

Největší výhodou rekonstrukce je, že do ní snadno otisknete vlastní duši. Pokud nelpíte na stoprocentní dokonalosti nebo jste naopak šikovní, na některých pracích ušetříte. Natřete si starou skříňku nebo si vymalujete. Vyrobtě si mozaiku ze starých rozbitých kachlíček, bude unikátní a jenom vaše. » Veronika Fiedlerová

Parkovací místo je dnes nezbytné

Zájemci o novou nemovitost často uvažují v první řadě o věcech spojených s vlastním bydlením – jakou má rozlohu obytná plocha, kolik místností, jaká je cena... Málodky přemýšlejí o ostatních okolnostech, které se budou týkat komfortu užívání, jako je například parkování. Jestli máte dojem, že všude je místa dost, realita každodenního hledání parkovacího místa na sídlišti vás velice rychle vyvede z omylu.

Hledáte-li nové bydlení, koupit parkovací místo nebo garážové stání není zbytečná investice, naopak. Parkovací místa nejsou, někdy lze stav označit jako zoufale chybí. Města v posledních letech upravují stará sídliště tak, aby vzniklo více parkovacích ploch – z podélného parkování vytváří příčná na úkor původních trávníků nebo širokých chodníků. Solva k takové úpravě dojde, hned se jako mávnutím kouzelného proutku všechna zaplní a rázem je situace stejná. Počet aut v České republice stále roste – už je to více než 5,3 milionů aut. Shání-li bydlení průměrná česká rodina, potřebuje minimálně dvě parkovací místa. Dva vozy v rodině nejsou výjimkou, spíše nutností, bez které se rodiče nedostanou do práce, děti do školy a na kroužky. Na parkovací místo nezanevřete, ani pokud aktuálně žádné auto nemáte. Může za vámi přijet návštěva. Pokud budete

bydlet např. v Praze v modré zóně, kde je parkování jen pro rezidenty (a i ti musí platit za parkovací kartu), bude taková návštěva opravdu zoufalá. Ne-spolehejte ani na to, že „nějak“ zaparkujete. Parkováním na chodníku, před vchody domů, u popelnic, na nebezpečné ploše nebo na stání pro autobus si můžete vysloužit pokutu. Promyslete tedy raději koupit nebo pronájem parkovacího místa či garážového stání, abyste podobné útrapy nemuseli řešit. Parkovací místo lze zabezpečit parkovacími zábranami a sklopnými sloupky, které po opuštění místa zvednete a uzamknete. Takto máte jistotu, že vám místo po dobu, kdy budete pryč, opravdu nikdo neobsadí. Kdo se spoléhá pouze na ceduli s evidenčním číslem vozu, ten se podiví, že ani ta některým řidičům nezabrání na místo vjezdu.

Jestliže uvažujete o koupi bytu v novém projektu, zeptejte se developera, jak je tato problematika řešena, zda je možnost koupit místo v podzemní garáži přímo v budově nebo poblíž. Chtějte vidět plány komunikací, podívejte se na letecký snímek okolí. Nečekejte, co na vás zbude. Ceny parkovacích míst a garážových stání se samozřejmě odvíjí od lokality, stavu a typu projektu. V menších městech zaplatíte několik desítek tisíc korun. V krajských městech to může být zhruba padesát až tři sta tisíc. V Praze se částka může v lukrativních čtvrtích vyšplhat až na milion dvě sta tisíc. Zdá se vám to příliš? Zvažte tedy pronájem, stejně jako u garáží se dá sehnat od několika set korun měsíčně. » Veronika Fiedlerová

Není makléř jako makléř. Čím se odlišují profesionálové od zbytku?



Odborník se z nováčka stane studiem dané problematiky, a to nejen z knih či internetu, ale především na seminářích, které připravují zkušení školitelé. Foto redakce

Vzhledem k tomu, že se zákon regulující trh s nemovitostmi projednává a upravuje, představuje realitní činnost stále živnost, které se může zatím věnovat kdokoli. Pravděpodobně i z toho důvodu je Česká republika stát s nejvyšším počtem makléřů na jednoho obyvatele, a to v rámci celé Evropské unie. Kvantita by nevalila, kdyby nebyla na úkor kvality.

REALITNÍ KANCELÁŘE

Svět realit představuje obsáhlý obor, neboť je nezbytné orientovat se v problematice práva, financování bydlení, znát aktuální trendy marketingu, ovládat obchodní dovednosti a v neposlední řadě psychologii. „Bohužel se v praxi běžně stává, že neprofesionální makléři řeší s klienty úschovu peněz na účtu realitní kanceláře, připravují sami veškeré smlouvy bez pomoci právníků. Dochází tak k četným podvodům, následným stížnostem, medializaci a ve finále to mj. poškodí i ty, kteří realitní branži rozumí a dělají svou práci společně a svědomitě,“ vysvětluje Jan Píbil, jednatel společnosti Comstar, majitel Virtuální realitní kanceláře.

Odborník se z nováčka stane studiem dané problematiky, a to nejen z knih či internetu, ale především na seminářích, které připravují zkušení školitelé. O kvalitě kurzů vypovídá např. akreditace Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky, čemuž předchází splnění mnoha požadavků vyplývajících z tuzemské legislativy. V současné době představuje kurz s názvem „Obchodník s realitami“ zatím jediné prokazatelné vzdělání realitního makléře na základě zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání).

Při tomto kurzu nestačí samotná fyzická účast na jednotlivých seminářích. „Kurz je zakončen písemnou a následně ústní zkouškou od autorizovaných osob.

Pro splnění písemného testu, jenž má časový limit (60-90 minut), je nezbytné dosáhnout alespoň 70% shody. Následně je uchazeč připuštěn k ústní části, která trvá cca 60-120 minut a během níž je nezbytné zodpovědět dotazy ke třem vylosovaným okruhům,“ upřesňuje Jan Píbil ze společnosti ComStar. Samozřejmě vše v souladu s kritérii hodnocení.

Pro úspěšné absolvování se nabízí pokračování v MBA modulu vedeném pod názvem „Řízení obchodu s realitami“, který zaštituje Ligs university. Výhodou kombinace obou stupňů vzdělání je úspora finanční i časová. Primárně je studium určeno majitelům realitních kanceláří a jejich manažerům, nicméně se tohoto vzdělávacího cyklu může zúčastnit i laik se zájmem o trh s nemovitostmi. Po schválení nového zákona by se měl vyselektovat realitní trh s tím, že v oboru zůstanou pouze kvalifikovaní makléři s potřebným vzděláním a praxí. Tím se naplní očekávání klientů, kteří požadují profesionalitu jak od jednotlivých seminářích, „Kurz je zakončen písemnou a následně ústní zkouškou od autorizovaných osob.

» Hana Muchová

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Hypotéky už nákup bytu nezlevní

	1Q2016	1Q2017
Průměrná cena	2 110 000 Kč	2 390 000 Kč
Průměrná úroková sazba	2,09 %	2,04 %
Doba splatnosti	20 let	20 let
Měsíční splátka	10 764 Kč	12 136 Kč
Rozdíl	1372 Kč	

Vlastní bydlení je stále méně dostupnější, ukazují čerstvá data Golem Finance a portálu RealityČechy.cz. K růstu cen nemovitostí se totiž přidaly i zdražující hypotéky. Průměrná česká domácnost nyní na splátku úvěru vynakládá zhruba 37 % svých čistých příjmů.

Růst cen bytů a pozvolný nárůst úrokových sazeb mají za důsledek prudké zhoršování dosažitelnosti vlastního bydlení ve většině regionů ČR. Zatímco loni v prvním čtvrtletí bylo možné průměrný byt pořídit za 2,11 milionu Kč, letos ve stejném období lidé zaplatili o 280 000 Kč více (průměrná cena činí 2,39 milionu Kč). V procentuálním vyjádření stouply ceny meziročně o 13 procent.

Druhým faktorem, který se negativně promítá do zvýšených nákladů na pořízení bydlení, je růst úrokových sazeb. Oproti loňskému 1. čtvrtletí jsme na tom sice ještě stále o něco lépe (průměrná nabídková sazba tehdy činila 2,09 %), ale od úrokových minim dosažených v září 2016 (1,85 %) jsme se přece jen už celkem dost vzdálili. Průměr za první čtvrtletí 2017 činí 2,04 %.

Jaký je rozdíl v měsíční splátce loni a letos ilustruje následující tabulka. Abychom však měli obrázek o dostupnosti bydlení kompletní, je potřeba se podívat také na příjmy českých domácností.

Obrat v dostupnosti bydlení dirigují ceny nemovitostí

Index dostupnosti bydlení (IDB), který krom úrokových sazeb a cen bytů zohledňuje i vývoj příjmu českých domácností, v prvním čtvrtletí dosáhl hodnoty 36,7 % (v samotném březnu 37,6 %). Jinými slovy: Průměrná česká domácnost vynaloží na splátku hypotéky, jejíž výše by odpovídala průměrné ceně bytů (2,39 mil. Kč) zhruba 37 % svých čistých měsíčních příjmů. V následujícím grafu je vidět vývoj hodnoty indexu v uplynulých 7 letech. Z grafu je jasné patrné, že situace není zdaleka tak hrozná, jako dejme tomu v roce 2009, nicméně určité obavy budí rychlé tempo růstu a fakt, že ve dvou regionech již index překročil 40 procent a v Praze dokonce směřuje k 70% hranici.

„Na trhu vidíme jasný obrat trendu dosažitelnosti vlastního bydlení. Bodem zlomu bylo loňské září, kdy se zastavil pokles úrokových sazeb hypoték. Následující měsíc index skokově povyroste o více

než 1 procentní bod a nyní už je o 4 body výše,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

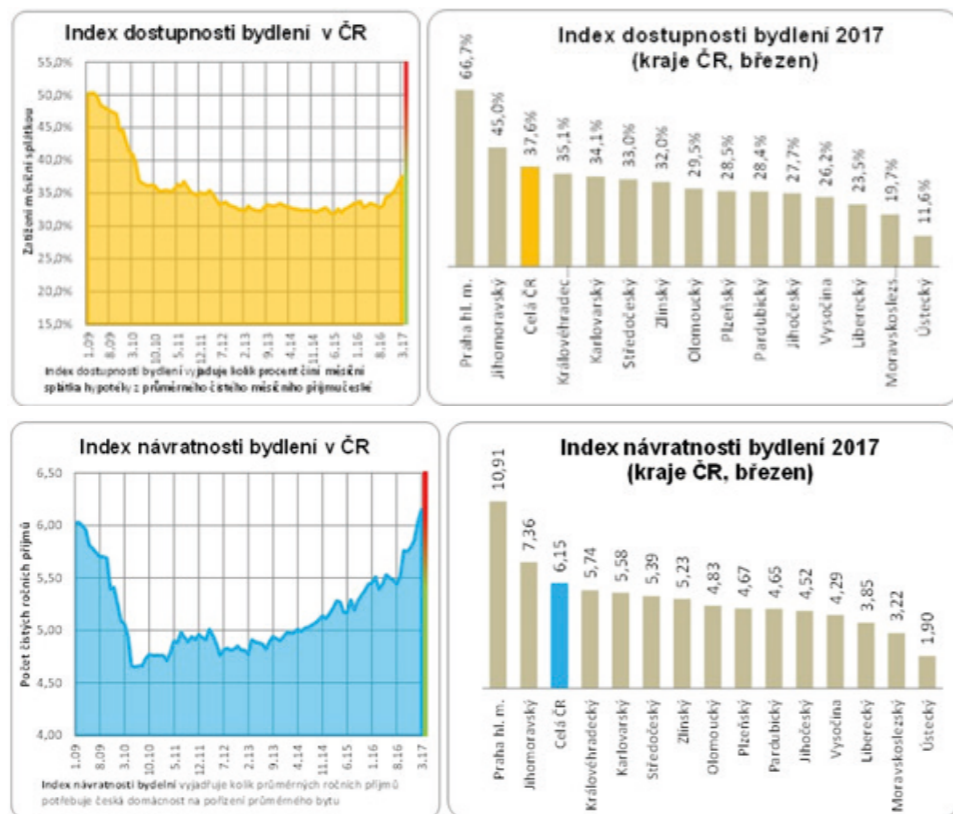
Pokud se však podíváme na data podrobněji, zjistíme, že skutečný obrat nastal zhruba v polovině roku 2013, kdy začaly byty růst výrazně rychleji než příjmy českých domácností. Ještě lépe je to vidět na indexu návratnosti bydlení, který počítá, kolik čistých ročních příjmů by česká domácnost potřebovala na pořízení bytu o průměrné ceně.

Index návratnosti bydlení na 7letém maximu

Index návratnosti bydlení v březnu dosáhl 6,15 násobku čistého ročního příjmu, čímž překonal dosavadní maximum z ledna 2009. Tehdy měl index hodnotu 6,03 násobku.

„Aktuální čísla dokládají, jak je finančně náročné pořízení vlastního bydlení. A že se situace nezlepšuje, ba naopak. Od dubna letošního roku navíc začíná platit doporučení ČNB, které znemožňuje bankám financovat celou pořizovací cenu nemovitosti. Člověk, který si chce nyní pořídit vlastní bydlení, musí počítat s tím, že hypotékou bude moci financovat pouze 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Zbývající část musí doplatit ze svého nebo si na ni půjčit jinde,“ uzavírá Libor Ostatek.

» Luboš Svačina



Míří letos banky a spořitelny k novým rekordům?

Banky a stavební spořitelny rozpůjčovaly v prvním čtvrtletí téměř 72 miliard korun, což je skoro o třetinu více než loni. Co je příčinou takto rychlého růstu a kdy to skončí?

Hypoteční banky v březnu poskytly 10 388 hypotečních úvěrů (y/y + 10,8 %) v celkovém objemu 21,1 mld. Kč (y/y + 18 %). Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla proti únoru o 7 setin procentního bodu na 1,95 % (y/y - 2 bps.). Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,034 mil. Kč (y/y + 124 000 Kč).

Čtvrtletní hypoteční výsledky vyrazí dech

V součtu za celé první čtvrtletí pak objem sjednaných hypoték dosahuje 57,6 miliard Kč. Přitom loni ve stejném období to bylo o 12,4 miliardy méně. Meziroční nárůst vidíme i v ukazateli průměrné výše hypotéky. Zatímco letos v 1. kvartálu banky v průměru půjčovaly 2,024 mil. Kč, loni v první čtvrtletí to bylo „jen“ 1,958 mil. Kč.

„Meziroční nárůst objemu sjednaných hypoték je výsledkem působení několika faktorů. V první řadě je to hrozící zhoršení dostupnosti hypoték související s regulativou ČNB. Lidé zvažující pořízení vlastního bydlení na nic nečekají a poprávka akceleruje. Ale důvodem zrychleného rozhodování jsou také rostoucí ceny nemovitostí a rostoucí sazby hypoték. Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství

v oblasti financování bydlení. „Průměrná úroková sazba v březnu sjednaných hypotečních úvěrů vzrostla meziměsíčně z 1,87 na 1,95 %, nicméně průměry nabídkových sazeb, které bez časového zpoždění indikují trend, již dávno 2procentní hranici překonaly a dál rostou,“ dodává Libor Ostatek.

Stavební spořitelny profitují z menší dostupnosti hypoték

Stavební spořitelny v březnu sjednaly 7530 nových úvěrů v celkové hodnotě 5,635 miliard korun. Průměrná výše úvěru činila 748 340 Kč. Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření činil 37 342 ks a objem cílových částek těsně přesáhl 15,5 miliardy korun.

Pokud se na čísla stavebních spořitelen podíváme čtvrtletní optikou, tak čekem bylo v prvním čtvrtletí sjednáno 18475 nových úvěrů v celkové hodnotě 14,4 miliardy korun. Průměrná výše úvěru tedy činila 779 432 Kč. Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření činil 101 183 ks a objem cílových částek dosáhl 38,4 miliardy korun.

V meziročním srovnání je evidentní růst v úvěrové oblasti. Počet sjednaných úvěrů meziročně vzrostl o 13 % a objem dokonce o 41 %. Znatelný je také nárůst průměrné výše úvěru. Oproti loňsku tento

ukazatel narostl o 155 000 Kč. (1Q 2016 624 732 Kč)

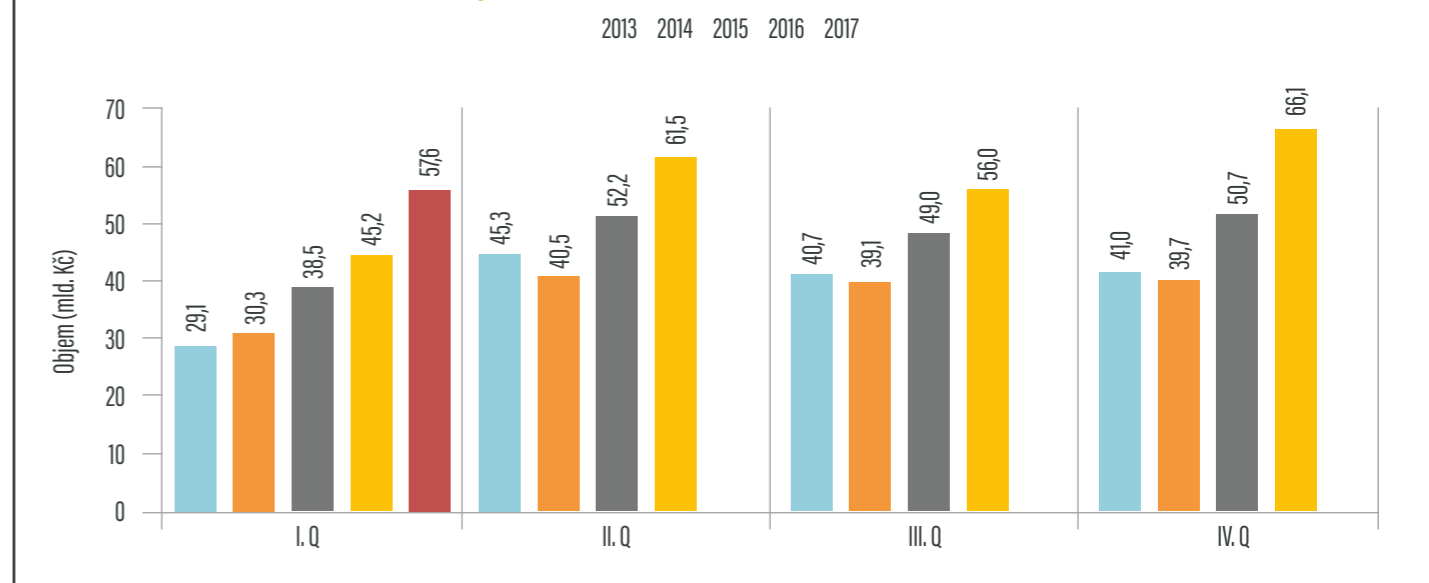
Největší podíl na objemu sjednaných úvěrů má Českomoravská stavební spořitelna. S 6,4 mld. Kč jí náleží 44,5 % trhu. Druhá v pořadí je Modrá pyramida (3,36 mld. Kč). S menším odstupem následuje Buřinka (2,195 mld. Kč) a Raiffeisen stavební spořitelna (2,02 mld. Kč). Pořadí pětice stavebních spořitelen uzavírá Wüstenrot s 410 mil. Kč. Stavební spořitelny rostou hlavně díky omezování hypotečních úvěrů, kde Česká národní banka zpřísňuje parametry poskytování hypoték

Banky a spořitelny v soustu nasbíraly 72 mld. Kč

Hrozící regulace bude objemy sjednaných hypoték dále přifukovat. „Lidé, kteří uvažují o vlastním bydlení a povedlo se jim najít vhodnou nemovitost, což je na stávajícím přebraném trhu docela kumšt, skutečně nemají důvod se žádat o hypotéku vyčkávat. Zlom však může přijít v chvíli, kdy Česká národní banka bude mít zákonnou pravomoc bankám diktovat, komu půjčit a komu ne. V takovém případě dojde na trhu k zřetelnému ochlazení a poklesu počtu i objemu sjednaných hypoték. Na druhou stranu sektor stavebního spoření díky zmíněným regulacím bude letos spíše posilovat. Náš letošní odhad i nadále předpokládá objem sjednaných úvěrů na bydlení zhruba okolo 250 miliard Kč,“ uzavírá Libor Ostatek.

» Luboš Svačina

Čtvrtletní objemy poskytnutých hypoték (mld. Kč)



EFFEKTIVNÍ PREZENTACE NEMOVITOSTI

Vlastníte nebo řídíte realitní kancelář a chcete využívat efektivní nástroj pro prezentaci vašich nemovitostí? Využijte možnost inzerce vašich nemovitostí na realitních portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz**, a přidejte se tak k více než 950 realitním kancelářím, které tyto služby již využívají.