



## Hypoték se poskytuje méně. Proč?

více na straně 4-5

### Rychlý přehled



**KVĚTEN  
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: -0,79 %

Byty 2+1: 1,35 %

Byty 3+1: 0,92 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Ceny bytů jsou vyšší než před krizí

Přesně před deseti lety vypadal trh s bydlením nejen u nás, ale i ve světě, téměř idylicky. Zájemců o bydlení bylo víc než dost, banky si pochvalovaly rostoucí zájem o hypotéky a realitní makléři měli víc práce se získáním nemovitosti do nabídky než s následným prodejem. Jen o pár měsíců později se ovšem situace výrazně změnila.

Více čtěte na str. 6

### ■ Cesta k vlastnímu bydlení je nejtěžší za posledních devět let

Příjmy českých domácností loni vzrostly téměř o 4 procenta. Přesto dostáhnout na vlastní bydlení je čím dál těžší. Čím to? Hlavními faktory, které ovlivňují dosažitelnost vlastního bydlení, jsou příjmy českých domácností, ceny nemovitostí a s ohledem na ceny nemovitostí i dostupnost a cena úvěrového financování. Jak jsou na tom nyní české domácnosti?

Více čtěte na str. 9

### ■ Bydlení na vysoké škole raději ve vlastním bytě?

Ne každý má to štěstí, že může studovat vysokou školu natožpak v místě svého bydliště. Dostat se na školu je jedna věc, ale vyřešit bydlení zas druhá. První možnost, která se po úspěšném přijetí nabízí, je bydlení na kolejích. Hned další, která připadá v úvahu, je bydlení v pronajatém bytě. Existuje ovšem ještě jedna varianta, kterou začíná volit stále více rodičů. Bydlení v novém bytě...

Více čtěte na str. 12

# 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](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

#### Nejsou ceny nemovitostí v České republice vysoko?

Milí čtenáři, také jste si kladli v posledních týdnech otázku, jestli nejsou ceny nemovitostí v České republice docela vysoko? Až tak vysoko, že by se mohly nacházet nad hodnotami z jara 2008, tj. obdobím těsně před vypuknutím ekonomické recese? Odpověď i na tuto otázku naleznete v magazínu, který máte právě před sebou. A nejde pouze o ceny bytů, ode dna se postupně odrazily také úrokové sazby úvěrů na bydlení. A aby toho nebylo málo, tak vypadá, že nám ČNB ještě více zpřísní podmínky pro získání hypotečního úvěru. Že by to chtělo něco pozitivního? Souhlasím s vámi. S těmi úrokovými sazbami to nebude zas



jen uvažujete o investici do nemovitosti, tak jsme rádi, že jste si našli čas pro náš realitní magazín, ve kterém snad najdete všechny odpovědi na vaše otázky. Mějte se krásně a užívejte si slunných jarních dnů.

tak horké. Sazby jsou sice vyšší než před rokem, ale stále patří k velmi nízkým. Navíc to vypadá, že se růst sazeb zastavil. Ať už vybíráte dům, byt či pozemek, nebo řešíte úvěr na bydlení, či

» Lucie Mazáčová



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Hypoték se poskytuje méně. Proč?

### STRANA 6 - 7

Potvrzeno, ceny bytů jsou vyšší než před krizí. Která kategorie zdražila nejvíce?

### STRANA 8

Cesta k vlastnímu bydlení je nejtěžší za posledních devět let

### STRANA 9

Praha 5 a 9 v prodeji nových bytů kralují i letos

### STRANA 10

Je nemovitost na investici jistější než Bitcoin?

### STRANA 12

Investoři nechtějí řešit správu nemovitostí. Využívají služeb profesionálů

### STRANA 13

Bydlení na vysoké škole v nájmu, na kolejích, nebo raději ve vlastním bytě?

### STRANA 14

Uvažujete o pořízení nemovitosti na hypotéku? Zbytečně neotálejte, podmínky mají zpřísnit

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



[www.realitycechy.cz/magazin](http://www.realitycechy.cz/magazin)

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH **Kateřina Valachová** (Poslanecká sněmovna PČR)

Lidé, kteří kupují nebo prodávají nemovitost, si zaslouží vyšší ochranu jako například v Německu nebo Rakousku. Nyní jim ani zaplacení provize často nezaručuje skoro nic.

### napsali o nás...

#### Duel: Na nový byt vydělávají Češi dvakrát déle než Němci. Proč to tak je?

**SEZNAM ZPRÁVY / 24. 4. 2018** (kráceno)  
Nejdražší bydlení je v Praze. Za první kvartál se prodalo pouze 1200 bytů za průměrnou cenu 88 552 korun za metr čtvereční. Ukázala to analýza společností Trigema, Skanska Realty a Central

Group. Ceny nemovitostí ale výrazně rostou i na Olomoucku a na Plzeňsku. Zatímco loni v únoru byla průměrná nabídková cena bytů v Česku podle dat serveru **RealityCechy.cz** 2,39 milionu korun, letos to bylo o 400 tisíc korun více.



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](http://www.realitycechy.cz) | Redakce: [redakce@realitycechy.cz](mailto:redakce@realitycechy.cz) | Inzerce: [inzerce@realitycechy.cz](mailto: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.



# Hypoték se poskytuje méně. Proč?

Zájem o hypotéky oproti loňskému roku mírně opadl. Část poptávky místo bank nyní financují stavební spořitelny. Jak se bude trh vyvíjet v následujících měsících?

téma měsíce

**V** dubnu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 7896 hypotečních úvěrů, což je o necelých 8 % méně než loni. Díky rostoucí průměrné částce, kterou si lidé půjčují – v dubnu to bylo 2,137 mil. Kč, objem sjednaných hypoték meziročně klesl jen o 4 % na 16,9 mld. Kč. V součtu za první 4 měsíce letošního roku hypoteční banky zaostávají za loňskými výsledky o 6,6 miliardy Kč.

„Na trhu se začíná se zpožděním projevovat loňská restrikce maximálních LTV a zpřísnění v oblasti posuzování příjmů. A negativní vliv na objemy sjednávaných hypoték má také nedostatek vhodných nemovitostí ke koupi a s ním spojený růst cen nemovitostí,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Kromě výše uvedeného také platí, že část hypoteční produkce se realizuje v úvěrech ze stavebního spoření. Hypoteční trh však i přes letošní mírné zpomalení směřuje k 3. nejlepšímu výsledku v historii. Podle našeho expertního modelu by se objem sjednaných hypoték měl v letošním roce pohybovat okolo 210 mld. Kč.

## Reálné sazby dohánějí nabídkové

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla v souladu s naším očekáváním odvozeným od vývoje nabídkových sazeb na 2,51 %. Oproti loňskému dubnu je nyní průměrná úroková sazba sjednaných hypoték o půl procentního bodu výše. Data Fincentrum Hypoindexu vycházejí ze skutečných produkčních dat a vlivem časové prodlevy mezi žádostí a podpisem hypoteční smlouvy mají minimálně měsíční zpoždění za vývojem nabídkových sazeb, jak je monitorují indexy GOFI. Titulní GOFI 70 v dubnu již přestal růst a stagnoval na březnové hodnotě 2,64 %. Tuto stagnaci v reálných sazbách očekáváme v příštím měsíci nebo červnu.

## Zájem o stavební spoření roste

Stavební spořitelny v dubnu sjednaly 37 320 ks (y/y +47,9 %) nových smluv. Celková cílová částka sjednaných smluv činí 17,9 mld. Kč (y/y +77,5 %). Spořitelny zároveň v dubnu sjednaly 6572 ks (y/y +11,6 %) nových úvěrů a celkový objem úvěrů meziročně vzrostl o 26 % na 6,226 mld. Kč. Průměrná výše úvěru vzrostla na 947 352 Kč (y/y +107 991 Kč). Stavebním spořitelnám se nebyvale daří a podle našeho odhadu budou letos objemem sjednaných úvěrů útočit na 70miliardovou metu. » Luboš Svačina



Oproti loňskému dubnu je nyní průměrná úroková sazba sjednávaných hypoték o půl procentního bodu výše. Foto redakce



# Potvrzeno, ceny bytů jsou vyšší než před krizí. Která kategorie zdražila nejvíce?



Ti, kteří si pořídili byt 1+1 před deseti lety a neprodali jej, chybu s nákupem neudělali. Investice byla ještě výhodnější u těch, kteří se rozhodli pořízený byt pronajímat. Foto redakce

## CENY BYTŮ

Přesně před deseti lety vypadal trh s bydlením nejen u nás, ale i ve světě, téměř idylicky. Záměrců o bydlení bylo víc než dost, banky si pochvalovaly rostoucí zájem o hypotéky a realitní makléři měli víc práce se získáním nemovitosti do nabídky než s následným prodejem. Jen o pár měsíců později se ovšem situace výrazně změnila.

Z aktuálních dat portálu realitycechy.cz vyplývá, že bylo v roce 2008 možné pořídit byt kategorie 1+1 v České republice za průměrnou cenu 1 253 507 Kč. V září 2013 se tentýž byt dal koupit za 911 664 Kč a o dalších pět let později se cena dostala na hodnotu 1 329 805 Kč. Ti, kteří si pořídili byt 1+1 před deseti lety a neprodali jej, tedy chybu s nákupem neudělali. Investice byla ještě výhodnější u těch, kteří se rozhodli pořízený byt pronajímat. Obdobná situace byla u bytů kategorie 2+1. V roce 2008 se v ČR prodával průměrný byt 2+1 za

1 714 553 Kč. Pět let poté se jeho cena snížila na 1 163 204 Kč a nyní se byty této kategorie nabízí za průměrnou cenu 1 787 189 Kč. I zde platí, že se cena vrátila nad hodnotu z roku 2008.

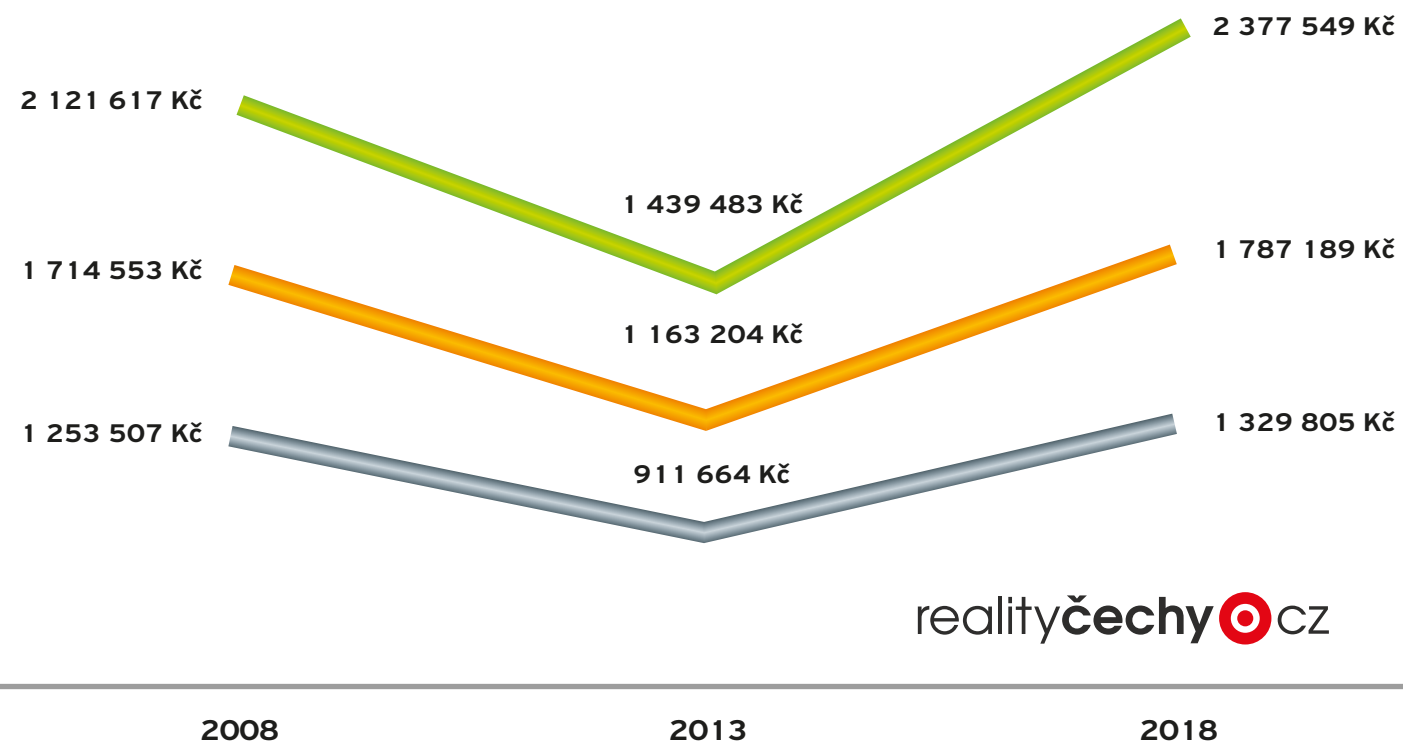
Největší výkyv cen za posledních deset let zaznamenaly ale byty 3+1. Před deseti lety se byt 3+1 nabízel za průměrnou cenu 2 121 617 Kč, ovšem po pěti letech se jeho cena snížila o třetinu na 1 439 483 Kč. Byty 3+1 byly ekonomickou recesí zasázeny nejvíce ze všech sledovaných kategorií. Aktuálně se cena průměrného bytu 3+1 dostala na hodnotu 2 377 549 Kč.

Vývoj cen u jednotlivých kategorií bytů je indikátorem aktuální situace na realitním trhu. V době před recesí si lidé kupovali velké byty, protože na ně se svými příjmy dosáhli. V době recese, kdy bylo navíc obtížnější získat úvěr na bydlení, poptávka po velkých bytech výrazně klesla. Když se ovšem situace v ekonomice začala zlepšovat, tak se lidé k velkým bytům začali vracet. Zejména pro mladé rodiny jsou velké byty lepší volbou. Nemusí řešit nákup menšího bytu, a o pár let později jeho prodej a stěhování do většího. Aktuální úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou stále nízké. I to je jeden z důvodů, proč vzrostl za posledních pět let zájem o byty větších výměr.

Kam až mohou ceny růst lze ovšem jen těžko predikovat. Po velkém růstu zpravidla přichází korekce. Tou by měl projít i český realitní trh. Není ovšem příliš pravděpodobné, že by měl ceny bydlení klesnout tak jak tomu bylo například před pěti lety u velkých bytů. Mnoho vlastníků nemovitostí přistoupí v případě nové recese raději k dlouhodobému pronájmu než k ukvapenému prodeji. Navíc jsou lokality, ve kterých je nyní velký nedostatek volných nemovitostí. Nejhuře je na tom města Praha a Brno. Zejména v oblasti novostaveb je aktuální výstavba nedostačující.

Co ovšem predikovat lze, je postupné rozevírání nůžek mezi jednotlivými regiony. Již nyní dochází ke zlevňování nemovitostí v některých městech Moravskoslezského kraje. Naopak v Praze či Brně jsou ceny bytů stále na vzestupu. Tento trend by mohl pokračovat i v dalších letech. Rozdíly cen bydlení v jednotlivých regionech mohou ještě více ovlivnit případné další zásahy ze strany ČNB. Čím vyšší budou nároky na vlastních úspory, k tím větší rozdíly v regionech může docházet. Mnoho lidí navíc na hypotéku nedosáhne již nyní. Ceny nemovitostí jsou vysoké a vlastních prostředků není tolik, aby došlo k dorovnání rozdílu mezi kupní cenou nemovitosti a částkou půjčenou bankou. » Lucie Mazáčová

## VÝVOJ CEN BYTŮ ČR 2008 - 2018



BYTY 1+1 BYTY 2+1 BYTY 3+1



# Cesta k vlastnímu bydlení je nejtěžší za posledních devět let

Příjmy českých domácností loni vzrostly téměř o 4 procenta. Přesto dostatnout na vlastní bydlení je čím dál těžší. Čím to? Hlavními faktory, které ovlivňují dosažitelnost vlastního bydlení, jsou příjmy českých domácností, ceny nemovitostí a s ohledem na ceny nemovitostí i dostupnost a cena úvěrového financování. Jak jsou na tom nyní české domácnosti?

## Příjmy domácností rostou. Ale ani to nestačí

Nezaměstnanost je na historických minimech a nové zakázky se firmám stále hromadí. Na trhu chybí volná pracovní síla, takže mzdy a tím i celkové příjmy domácností rostou. Reálné příjmy domácností vzrostly podle dat ČSÚ v roce 2017 o 3,9 %, přičemž meziroční tempo růstu ve 4. čtvrtletí bylo dvojnásobné oproti 1 a 2. kvartálu.

## Hypotéky zdražují. I tak jsou ale relativně levné

Úrokového dna dosáhly hypotéky v listopadu 2016. Od té doby hypoteční sazby prakticky jen rostou a z 1,85 % se za 18 měsíců vyšplhaly na 2,64 %. Z dlouhodobého pohledu jsou hypotéky stále ještě levné, a navíc v kombinaci s rychle rostoucími příjmy by situace na trhu s bydlením nemusela být vůbec špatná. Tou hlavní překážkou k pořízení vlastního bydlení jsou však ceny nemovitostí.

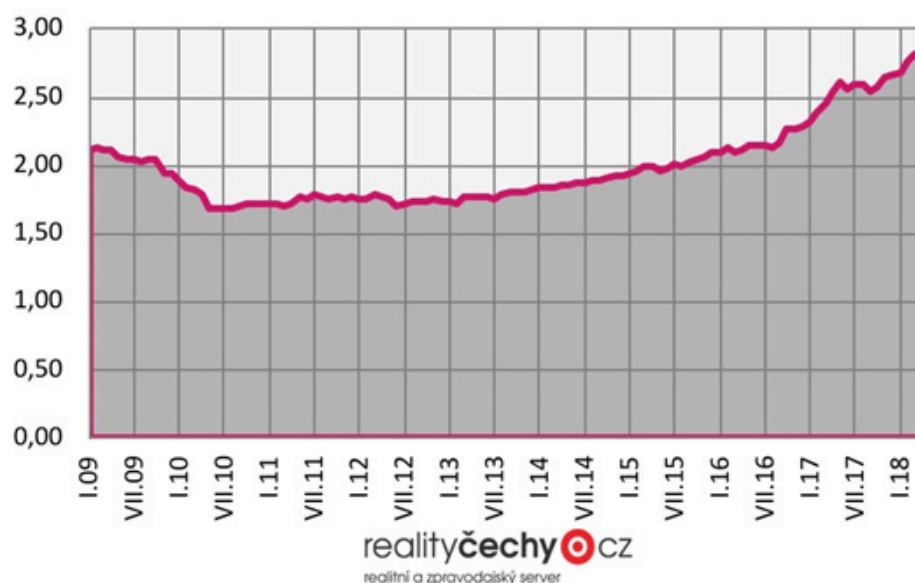
## Po pauze ceny bytů opět rostou

Ceny nemovitostí, především bytů, u nás loni rostly podle některých statistik nejrychleji ze všech zemí EU. V druhé polovině loňského roku to podle našich statistik nabídkových cen vypadalo na začátek stagnace, nicméně tento obrát trendu se nakonec nepotvrdil a od začátku letošního roku nabídkové ceny bytů opět rostou. Průměrná nabídková cena českých bytů v dubnu meziměsíčně vzrostla o dalších 20 000 Kč na 2,84 mil. Kč. V meziročním srovnání jsou nyní byty v průměru dražší o 11,4 %, jak vyplývá z dat realitního portálu RealityČechy.cz. Nejvíce za poslední rok zdražily byty v Plzeňském (+24 %) a Olomouckém kraji (+33 %).

## Za průměrný byt více než 6násobek ročního příjmu

Index návratnosti bydlení, který měří poměr mezi průměrnou cenou bytů a příjmy českých domácností říká, že průměrná česká domácnost by nyní za byt o průměrné ceně 2,84 mil. Kč vydala 6,67násobek svých čistých měsíčních příjmů. Loni v dubnu to bylo 6,2. Ovšem v období let 2010 – 2013 se tento index pohyboval pod 5násobkem čistých ročních příjmů. Aktuální situace rozhodně není pro pořízení bydlení příznivá.

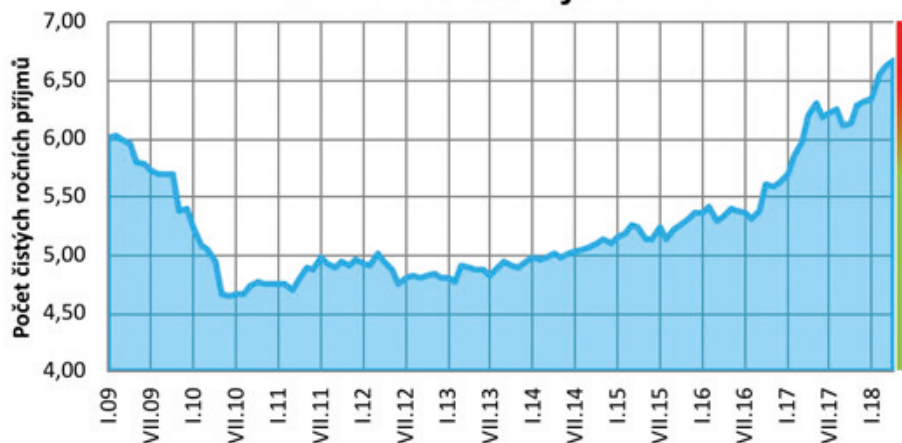
## Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů (mil. Kč)



měrné ceně 2,84 mil. Kč vydala 6,67násobek svých čistých měsíčních příjmů. Loni v dubnu to bylo 6,2. Ovšem v období let 2010 – 2013 se tento index pohyboval pod 5násobkem čistých ročních příjmů. Aktuální situace rozhodně není pro pořízení bydlení příznivá.

## Pětina českých domácností na pořízení bydlení použila úvěr

## Index návratnosti bydlení v ČR



Index návratnosti bydlení vyjadřuje kolik průměrných ročních příjmů potřebuje česká domácnost na pořízení průměrného bytu

Vzhledem k vysokým cenám realit většina lidí si vlastní bydlení pořizuje s využitím hypotečního úvěru nebo úvěru od stavebních spořitelů. Úvěry na bydlení je podle nedávno zveřejněných dat ČSÚ zatíženo 21,1 % českých domácností. Proto je vhodné sledovat, jak velký podíl z rozpočtu českých domácností si ukusuje splátka hypotéky. Bohužel s ohledem na růst cen nemovitostí i sazeb hypoték také zde dochází k rapidnímu zhoršování. Statisticky nyní česká domácnost vynaloží na měsíční splátku hypotéky na zmíněný byt o průměrné ceně 2,84 mil. Kč zhruba 43 % svých čistých měsíčních příjmů, což je nejhorší hodnota od konce roku 2009, kdy jsme s monitorin-

gem dostupnosti bydlení začali. Loni v dubnu to bylo 38 % a rok před tím necelých 33 %.

## Na lepší časy se zatím neblýská

Ačkoliv příjmy českých domácností rychle rostou, tempo růstu cen nemovitostí a úrokových sazeb je rychlejší a v dohledné době se to nejspíše nezmění. A co víc, ČNB zvažuje zpřísnění svého doporučení ohledně monitoringu příjmů a výdajů žadatelů o hypotéku, což by mohlo dostupnost úvěrového financování ještě více přiškrtnout. „Extrémně příznivé podmínky pro pořízení vlastního bydlení jsou minulostí. Přesto pořízení vlastního bydlení má smysl a lokálně se navíc podmínky výrazně liší. Všem zájemcům o vlastní bydlení však doporučujeme zachovat při výběru nemovitosti chladnou hlavu a při sestavování plánu financování počítat s dostatečnou rezervou pro případ nenadálých událostí a pro případ budoucího růstu úrokových sazeb,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. Stejnou obezřetnost potvrzuje i Michal Pich, provozovatel realitního serveru RealityČechy.cz a dodává: „Aktuální situace na trhu bydlení není pro kupující nikterak příznivá, zejména pokud jde o ceny bytů. Ti, kteří neplánují nákup nemovitosti za účelem spekulace, ale k bydlení, by se měli ovšem měli dívat na cenu z delšího časového úseku. Možná dojde k recesi, ale za 10 let předpokládáme, že budou ceny minimálně takové, jako nyní. Spekulace na výrazný pokles by se tedy nemusela z dlouhodobého hlediska vyplatit.“

» Luboš Svachna



Hlavními faktory, které ovlivňují dosažitelnost vlastního bydlení, jsou příjmy českých domácností, ceny nemovitostí a s ohledem na ceny nemovitostí i dostupnost a cena úvěrového financování. Foto redakce

## DEVELOPMENT

## Praha 5 a 9 v prodejkách nových bytů kralují i letos

Zájemci o nové bydlení stále preferují dvě městské části – Prahu 9 a 5. Právě zde se dlouhodobě prodává nejvíce nových bytů a nejinak tomu je i letos. Třetí místo s odstupem drží Praha 10. Vyplývá to z podrobných statistik společnosti Ekospol, která pražský rezidenční trh monitoruje už jedenáct let. Z pražských lokalit jsou nejvyhledávanější Smíchov, Letňany či Vysočany.

V Praze se během prvního čtvrtletí letošního roku prodalo celkem 1160 nových bytů. „Z toho se 301 bytů nacházelo na území Prahy 9 a 257 bytů bylo v Praze 5. Na třetím místě s odstupem zůstala Praha 10 se 186 prodanými byty. Největší zájem je letos o stále atraktivnější Smíchov, kde si zájemci během prvních třech měsíců letošního roku pořídili 138 nových bytů,“ přibližuje prodejní statistiky analytik společnosti Ekospol Matyáš Hančl. Mimo hlavní zájem kupujících zůstávají centrální části Praha 1 a 2, kde se celkem prodalo 30 nových bytů. Jde o úplně stejné číslo, jako v posledním čtvrtletí loňského roku. „Statistiky prodaných bytů nejlépe ukazují, o jaké lokality je mezi kupujícími největší zájem. Lidé dlouhodobě upřednostňují místa s dostatkem zeleně, plnou občanskou vybaveností a skvělou dopravní dostupností. To všechno jim mohou nabídnout pouze projekty v širším centru a okrajových částech Prahy. Naopak nejužší centrum některé z těchto benefitů nenabízí. Pokud k tomu přidáme výrazně vyšší cenu bytů v centru, je důvod nezájmu o tyto lokality jasný,“ podotýká Evžen Korec, generální ředitel Ekospolu.

Podle něj by proto měl z reálné poptávky po nových bytech vycházet také připravovaný Metropolitní plán, který v představené podobě jde spíše opačným směrem. „Rekultivace opuštěných a zanedbaných brownfieldů je správným krokem, horší už je to s deklarovaným zahušfováním už tak přetíženého centra města. Prodejní statistiky jasně dokazují, že lidé centrum nevyhledávají a raději bydlí o něco dále, avšak uprostřed či blízko zeleně. Metropolitní plán by to měl vzít v potaz a připravit dostatek vhodných pozemků v lokalitách, kde lidé opravdu chtějí bydlet,“ apeluje Korec. Data dostupných bytů doplňují prodejní statistiky, které Ekospol zveřejnil začátkem května. Podle nich se v prvním čtvrtletí letošního roku prodalo v hlavním městě celkem 1160 nových bytů, což bylo meziročně o čtvrtinu méně. Šlo o druhé nejhorší čtvrtletí za posledních pět let. Počet dostupných bytů se už šesté čtvrtletí v řadě pohyboval kolem kritické třítisícové hranice.

» Lucie Mazáčová



## INVESTICE



## Je nemovitost na investici jistější než Bitcoin?

Křivka vývoje cen nemovitostí v Česku má již delší dobu rostoucí směr a odborníci včetně České národní banky předpovídají jejich růst i pro další výhledová období. Maximálně očekávají zpomalení samotného tempa růstu. Při zvyšujících se cenách začínají někteří lidé pochybovat, zda má smysl do nemovitostí v takové době investovat a poohlížejí se po jiných možnostech investic, například do módních kryptoměn. Jejich obavy jsou ale zbytečné a byty zůstávají jednou z nejjistějších forem investice.



**P**rvním důvodem je, že v dlouhodobém horizontu ceny nemovitostí rostou, a to platí v jakékoli době. Toto vám potvrdí každý investor nebo bankéř. Zde je základem setrvat v dlouhodobém záměru a nezačít prodávat, jakmile by se objevil náznak poklesu. To dokládá i pohled na křivku vývoje cen nemovitostí po ekonomické krizi, která udeřila v roce 2009 – po propadu v pokřivových letech nastoupil opět rostoucí trend. Kdo tedy nezaznamenal a neprodával (pokud z ekonomických důvodů vložení nemusel), může si dnes mnohu ruče. Ceny poté začaly opět růst a tempo růstu se velmi zrychlilo zejména v posledních dvou letech. To je způsobeno také nižším počtem nabízených bytů vlivem průtahů u povolovacích řízení k novým projektům. I proto se očekává, že růst cen reální bude určitě v tomto i dalším roce pokračovat i nadále.

Dalším důvodem pro volbu bytu jako investice je, že ceny nájmu, byť s mírným zpožděním, kopírují prodejní ceny nemovitostí. Pokud tedy rostou

ceny nemovitostí, dráže sice nakoupíte, ale utřítíte zároveň více na nájmu a výnosnost zůstává zachována. „Navíc je tu další efekt rostoucích cen nemovitostí: Ve spojení se zpřísněnými pravidly pro poskytování hypoték si koupí vlastní bydlení může dovolit stále méně lidí. To bude nahrávat rozvoji nájemního způsobu bydlení. Kdo tedy má prostředky, investice do bytů je jistotou, protože nájemníci tu určitě budou a bude jich spíše čím dál více,“ říká Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

Výnosnost investičního bytu se nejčastěji pohybuje mezi 4 až 8 procenty, přesnou výši ovlivňuje několik faktorů, těmi hlavními jsou lokalita bytu a jeho rozloha. Jak bylo uvedeno výše, jde o investici jistou, která přečká různé výkyly trhu nebo ekonomického cyklu. Je pravým opakem například módního bitcoinu, který postihují během krátkých období výkyvy v řádech desítek procent, a to oběma směry. „Bitcoin je neřízená sířela. Když se teď zeptáte zkušených bankéřů nebo investorů,

nikdo vám není schopen dát odhad, jakým směrem se bude vyvíjet, připouštějí možnost výrazného růstu stejně jako dalšího masivního propadu a ztrát. To se vám u bytu nestane. Tam je dlouhodobou ekonomickou realitou prověřena jeho ziskovost. A v ruce stále za jakékoli situace držíte nemovitost s materiální hodnotou a využitelností. Tu u virtuální měny rozhodně nemáte,“ dodává k tomu Korec.

Současné ceny nemovitostí ani jejich další předpokládaný růst tedy nikterak nebrání tomu, aby i nadále byly velice spolehlivou a výnosnou investicí. Díky vysokým cenám nemovitostí a omezenější dostupnosti hypoték lze naopak očekávat zvyšování zájmu o nájemní bydlení – tedy růst právě toho, na čem je výhodnost a úspěšnost investice do bytu založena. Aby se koupě investičního bytu opravdu vyplatila, je nicméně nutné dodržet jednoduché Korcovo pravidlo. To říká, že cena menšího bytu do 50 metrů čtverečních nesmí přesáhnout dvacetinásobek ročního nájemného. » Lucie Mazáčová

### ■ Nájem bytu a nebytových prostor

22. 5. 2018

Asociace reálních kancelářů České republiky  
www.arkcr.cz

Účastníci kurzu se seznámí se všemi podstatnými skutečnostmi, které by měl reální makléř a správce nemovitostí znát při zprostředkování pronájmu, resp. při řešení nájemních vztahů při správě nemovitostí – to vše ve světle současně platné legislativy a dosavadních praktických zkušeností.

### ■ Rekvalifikační kurz Obchodník s reálnitami Brno

22. 05. – 22. 06. 2018

Asociace reálních kancelářů České republiky  
www.arkcr.cz

#### Termíny jednotlivých částí:

- 1) 22.05. - 24. 05. 2018
- 2) 29.05. - 31. 05. 2018
- 3) 05.06. - 07. 06. 2018
- 4) 19.06. - 22. 06. 2018

### English & Communication Skills for Real Estate

12. – 13. 06. 2018

Asociace reálních kancelářů České republiky  
www.arkcr.cz

Intenzivní a interaktivní kurz zaměřený na specializovanou terminologii při obchodování s nemovitostmi a na komunikační dovednosti při jednání s anglicky hovořícími klienty. Kurz vede rodilá mluvčí.

## VZDĚLÁVACÍ KURZY



### Facebook pro reální kanceláře

11. 6. 2018

VRK Academy  
www.vrkacademy.cz

Seznámíme vás se základními pojmy a pravidly, zjistíte co je to osobní x firemní účet, naučíte se zadávat reklamy, obeznámíte se s Business managerem a na závěr vše prakticky vyzkoušíme.

### Facebook pro reální kanceláře

9. 7. 2018

VRK Academy  
www.vrkacademy.cz

Seznámíme vás se základními pojmy a pravidly, zjistíte, co je to osobní vs. firemní účet, naučíte se zadávat reklamní kampaně a obeznámíte se s programem Business manager. Na závěr se můžete těšit na praktické vyzkoušení jednotlivých bodů kurzu.

### Obchodník s reálnitami

6. 6. – 29. 6. 2018

VRK Academy  
www.vrkacademy.cz

Na kurzu se dozvíte teoretické i praktické informace z oblasti obchodu, práva, stavebních pojmů, finančního minima, time managementu, marketingu i nových trendů na reálním trhu. Rekvalifikační kurz Obchodník s reálnitami je akreditován MŠMT.

### Obchodník s reálnitami

11. 7. – 3. 8. 2018

VRK Academy  
www.vrkacademy.cz

Na kurzu se dozvíte potřebné teoretické i praktické informace z oblasti obchodu, práva, stavebních pojmů, finančního minima, time managementu, marketingu i nových trendů na reálním trhu. Rekvalifikační kurz Obchodník s reálnitami je akreditován MŠMT.

INZERCE

## Software pro reální makléře a RK



Více na [www.reální-spravce.cz](http://www.reální-spravce.cz)

### ► Profesionalita • Jednoduchost • Funkčnost

- na trhu již od roku 2014
- 100+ klientů
- 35 exportů v základu
- prémiové www stránky v ceně
- neomezený počet makléřů a poboček
- jednoduchá správa inzerce
- nákladovost inzerce
- hlídání práce makléřů

REALITNÍ SPRÁVCE.cz



## SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

**Investoři nechtějí řešit správu nemovitostí. Využívají služeb profesionálů**

Koupit byt, vyhledat nájemníka, sepsat nájemní smlouvu, kontrolovat, jestli nájemné chodí včas, a čas od času zjistit, jestli je nemovitost v takovém stavu, v jakém byla předána. Tak přesně tohle chce řešit málokterý investor. Naštěstí existuje možnost, jak se podobným starostem vyvarovat.

Firem, které se správě nemovitostí věnují, jsou na trhu stovky. Většinou jde ovšem o správu bytů či komerčních prostor spočívající pouze v řešení plateb spjatých s danými jednotkami (rozpočítání nákladů na energie, řešení drobných oprav apod.). Investorům výčet těchto služeb ovšem již nestačí. Obrací se na společnosti, které jsou navíc schopny vyhledat nájemníka, připravit k podpisu nájemní smlouvy a postarat se o řádné vybírání nájemného. V některých případech jde dokonce o využití služby garance nájmu.

Majitel nemovitosti sepíše se správcovskou společností smlouvu, která mu garantuje, že bude mít každý měsíc na svém účtu připsánu předem sjednanou částku, aniž by řešil, zdali je či není nemovitost aktuálně pronajata. Tato služba ovšem není zadarmo. Ze zkušeností Tomáše Musila ze společnosti Správní, který se komplexní službě správy nemovitostí dlouhodobě věnuje, jde o provizi v rozmezí 20-30 % nájemného. Svou nemovitost v tomto případě ale pronajímá vlastník správcovské společnosti, která ji následně podnají.

„Představa pravidelného, pasivního příjmu je jistě velmi lákavá. I běžná správa nemovitostí vás ale stojí mnoho času a starostí. A to i v případě, že je ve vašem bytě, domě, bytovém domě, kanceláři či jiném typu objektu slušný, platící a dlouholetý nájemce. Musíte být alespoň částečně znalí problematiky správy nemovitostí, nastudovat spoustu právních předpisů a zákonných ustanovení, vyznat se v příslušných daňových zákonech a mnoho dalšího,“ doplňuje Tomáš Musil ze společnosti Správní.

Pokud tedy vlastníte nemovitost určenou k pronájmu zvažte, zdali se budete o vše starat sami nebo využijete služeb společnosti, které se na správu specializuje. Je-li to možné, zjistěte si reference od vlastníků nemovitostí, jenž služeb těchto firem dlouhodobě využívají. Ve finále vás totiž může služba kompletní správy vyjít výhodněji, než kdybyste vše řešili sami.

» Lenka Novotná

# Bydlení na vysoké škole v nájmu, na kolejích, nebo raději ve vlastním bytě?



## STUDENTSKÉ BYDLENÍ

Ne každý má to štěstí, že může studovat vysokou školu natožpak v místě svého bydliště. Dostat se na školu je jedna věc, ale vyřešit bydlení zas druhá. První možností, která se po úspěšném přijetí nabízí, je bydlení na vysokoškolských kolejích. Hned další, která připadá v úvahu, je bydlení v pronajatém bytě. Existuje ovšem ještě jedna varianta, kterou začíná volit stále více rodičů. Bydlení v novém bytě...

**M**noho rodičů si velmi rychle spočítá, kolik vydadí na bydlení po dobu vysokoškolského studia svých dětí. Koleje vychází stále nejlevněji, ale ne všichni jsou s nimi spokojeni. Velký počet rodičů tedy zvažuje myšlenku, zdali by nebylo lepší koupit byt a v něm nechat syna či dceru bydlet. Po dokončení vysoké školy by bylo možné byt prodat, pronajmout nebo by v něm mohl čerstvý absolvent bydlet, pokud by si následně našel práci v tomtéž městě.

Koupit byt v univerzitních městech jakými jsou např. Praha, Brno či Olomouc ovšem není nijak levnou záležitostí. Navíc je nabídka nemovitostí v posledních třech letech výrazně omezená. Naopak, úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou stále nízké. Nutné je však počítat s tím, že v bytě nemusí bydlet pouze jedna osoba. Student se může domluvit na spolubydlení s jedním či dvěma kamarády, kteří by hradili nájemné. A právě v této chvíli se může jednat o velmi zajímavou investici.

Časový rozestup mezi přijímacími zkouškami a nástupem do prvního ročníku je naprosto dostačující pro vyhledání vhodné nemovitosti. Čím dříve se s výběrem začne, tím lépe. Některé, zejména starší byty, je potřeba alespoň částečně zrekonstruovat. Studium většinou trvá pět let, což je shodou okolností doba, po jejímž překročení se nemusí platit daň ze zisku. Pokud by po dokončení studia rodina dospěla k závěru, že nabídnou byt k prodeji, tak by nemuseli hradit žádnou daň. Při prodeji za vyšší cenu, než za jakou byla nemovitost pořízena, by mohlo jít o velmi zajímavé zhodnocení rodinných financí. Nehledě na úsporu spojenou s poplatky za vysokoškolské koleje či bydlení v pronajatém bytě.

A jaké požadavky by měl takový byt splňovat? Velkou výhodou je dobrá dostupnost do školy, stejně jako do centra města. V Praze je velkým přínosem bydlení nedaleko stanice metra, v Brně či Olomouci je stejným benefitem bydlení poblíž tramvajové zastávky. Většina rodičů, kteří se pro nákup takového bytu rozhodnou, volí spíše starší byty nedaleko centra města. Novostavby na okrajích měst příliš vhodné nejsou. Nejen že jsou cenově mnohem náročnější, ale největší problém bývá s dopravní dostupností. Student totiž tráví většinu času v centru a nejbližším okolí.

Pokud se vaše dítě dostalo na vysokou školu mimo vaše bydliště a řešíte, jestli zvolit bydlení na kolejích nebo v pronájmu, zvažte tedy možnost bydlení ve vlastním. Třeba vás vyjde ve finále výhodněji než koleje či nájemní bydlení.

» Lucie Mazáčová

Mnoho rodičů zvažuje myšlenku, zdali by nebylo lepší koupit byt a v něm nechat syna či dceru bydlet. Po dokončení vysoké školy by bylo možné byt prodat nebo pronajmout. Foto redakce



## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Uvažujete o pořízení nemovitosti na hypotéku? Zbytečně neotálejte, podmínky mají zpřísnit

Jestli zvažujete pořízení vlastního bydlení a nemáte naspořenou celou kupní cenu, tak si s vyřízením hypotéky raději pospěšte. Nejen, že ceny nemovitosti stále rostou, ale podmínky pro získání úvěrů na bydlení pravděpodobně zpřísní. Navíc vše nasvědčuje tomu, že mohou jít v letošním roce úrokové sazby opět nahoru.

**P**o zpřísnění pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů, ke kterým již ze strany České národní banky došlo (zvýšení úrokových sazeb, omezení výše hypotéky do maximálně 80 až 90 procent ceny nemovitosti, a to ještě jen pro omezené množství hypoték v daném čtvrtletí atd.), se totiž centrální banka chystá k dalším krokům, které opět ovlivní hypoteční trh.

Dopad chystaných změn nám popsal Evžen Korec ze společnosti Ekospol: „Guvernér ČNB Jiří Rusnok už před časem uvedl, že prognóza ČNB letos počítá ještě s jedním zvýšením základních úrokových sazeb. Bylo to už ostatně ve hře na zasedání ČNB nyní. Návrh neprošel, když pro hlasoval jen jeden centrální bankéř. Ale na tom, že zvýšení přijde během druhého pololetí, panuje mezi ekonomy a analytiky poměrně jasná shoda. Každé zvýšení úrokových sazeb samozřejmě splátka hypotečního úvěru prodražuje, očekává se, že hodnota úrokové sazby hypoték by se ke konci roku mohla přiblížit až k 3 %.“

Zvýšení úrokových sazeb ovšem nemusí mít pro realitní trh tak velký vliv jako další chystaná opatření. Prvním je nutnost splnění podmínky poměru mezi dluhem žadatele o hypotéku a jeho ročními příjmy a druhým pak splátka úvěru vs. měsíční příjmy domácnosti. „Už nyní na květnovém zasedání má totiž rozhodovat ČNB o možném zavedení tzv. příjmových stropů pro žadatele o hypotéky. Výsledek má oznámit 12. června a hovoří se o tom, že spíše než „zda“ stojí otázka, od kdy budou stropy zavedeny. Nařízení s největší pravděpodobností (detaily zatím ČNB tají, ale v minulosti už o některých opatřeních centrální bankéři hovořili) plánuje zavést dva limity: Dluh žadatele o hypotéku nebude moci být vyšší než 8násobek jeho ročního příjmu a zároveň splátka všech jeho dluhů nebude smět být vyšší než 40 % měsíčního disponibilního důchodu. To učiní hypotéky nedostupné pro další část lidí, zejména těch mladých,“ doplňuje Korec a dodává: „Chápu, že Česká národní banka má starost o stabilitu finančního sektoru, ale toto opatření podle mě trhu s bydlením spíše uškodí. Již předchozí zpřísnění pravidel pro poskytování hypoték snížilo jejich dostupnost zejména pro mladé lidi a počet hypoték meziročně poklesl. Nemyslím si, že další zpřísnění pravidel je na místě. Tímto dalším nekonceptním zásahem ČNB dojde k tomu, že o možnost vlastního bydlení přijde celá střední třída. Obdobné opatření, kdy žadatel o hypotéku musí prokazovat svou finanční stabilitu, zavedla již například Národní banka Slovenska. Ta ale alespoň uvolnila kritéria pro mladé – lidé do 35 let, jejichž příjem nepřesahuje 1,3násobek průměrného příjmu, se budou moci zadlužit až do výše 9násobku svého ročního příjmu. O podobné úlevě pro mladé lidi prý u nás ale ČNB dle dosavadních vyjádření neuvažuje a zmiňovaný limit osminásobku ročního příjmu plánuje uplatňovat na všechny bez rozdílu.“

Pokud tedy zvažujete nákup nemovitosti na hypotéku, nerozmýšlejte se zbytečně dlouho. Již brzy se může stát, že vás vyjde draž, nebo že vám vaše příjmy k jejímu dosažení nebudou stačit. » Lucie Mazáčová



Zvýšení úrokových sazeb ovšem nemusí mít pro realitní trh tak velký vliv jako další chystaná opatření. Prvním je nutnost splnění podmínky poměru mezi dluhem žadatele o hypotéku a jeho ročními příjmy a druhým pak splátka úvěru vs. měsíční příjmy domácnosti. Foto redakce



# NÁBOR NEMOVITOSTÍ

Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** neslouží pouze k nalezení zájemců o vlastní bydlení. Nově je možné přes tyto servery získávat do nabídky také nemovitosti těch, kteří zvažují, která z realitních kancelář jejich dům, byt, či pozemek potenciálním novým vlastníkům zprostředkuje.