



Jak se prokazuje původ majetku u nás a jak v zahraničí?

více na straně 4 a 5



Rychlý přehled

%

PROSINEC - LEDEN

2014 - 2015

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,36%

85% LTV: ↘ 2,54%

100% LTV: ↘ 3,49%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,76 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -5,43%

Byty 2+1: -1,26%

Byty 3+1: -2,36%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Proč prodávající neakceptují reálné tržní ceny?

Obchodní i nákupní centra získávají u zákazníků na oblibě nejen díky tomu, že se v nich nachází spektrum obchodů, díky čemuž mají možnost nakoupit vše potřebné v jednom objektu, ale i pro rozličné možnosti zábavy (př. kino, doprovodný program, dětské hry a soutěže). Velkého zájmu investorů se těší města Liberec a Olomouc.

Více čtěte na str. 6

■ Obchodní centra v ČR: Olomouc a Liberec vedou na plné čáře!

Chování bankovních institucí ovlivnilo mnohé, mimo jiné i trh s nemovitostmi. Pokud je však krizí myšlen pokles cen nemovitostí v posledních letech, je třeba si uvědomit, že právě chování bankovních institucí a jejich nastavená obchodní politika znamenaly i nárůst cen nemovitostí, který předcházel „krizi“. Jak zmíněný přístup finančních společností ovlivnil ceny nabízených bytů?

Více čtěte na str. 8

■ Rozdíly mezi realitním trhem v Anglii a České republice

Realitní trh v České republice je poměrně mladý a bohužel se stále vyznačuje určitými nedokonalostmi, které vnímají spotřebitelé i realitní kanceláře. Je proto zajímavé podívat se, jak prodej nemovitostí funguje v ostatních zemích, například v Anglii.

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

Marcus Tullius Cicero: „Každý člověk dělá chyby, ale jen hlupák u nich zůstává.“

Vážené dámy, vážení pánové, nejprve mi dovoluďte dodatečně všechny přivítat v novém roce. Přeji vám zdraví, neboť bez něj se dá jen těžko něco budovat, notnou dávku štěstí, elánu a v neposlední řadě klid s pohodou v rodině, protože dobré zázemí je základ.

Lidé podnikají, aby zvýšili své příjmy, nashromáždili majetek atd. Pojem majetek je definován jako souhrn veškerých statků, s nimiž určitý majitel, tzn. fyzická nebo právnická osoba, může volně disponovat. Součástí majetku jsou fyzické (hmotné) nebo duševní (nehmotné) statky, které náleží konkrétní osobě, firmě či instituci. Majitel s nimi může nakládat, nicméně musí prokázat jejich původ.

V tomto lednovém čísle magazínu jsme se zaměřili právě na tuto problematiku – v České republice se poslední dobou často hovoří o plánovaných změnách, které by mohly ovlivnit majetné jedince i historicky. Pro připomenutí – s návrhem zákona přišel ministr financí Andrej Babiš a náměstkyně ministra pro daně a cla Simona Horňáčková. Tento byl prezentován v říjnu 2014 a setkal se s kritikou, neboť dle mnohých obsahuje sporná/nepřesná místa. Zajímalo



nás, v jaké fázi se tuzemský zákon nachází a jak prokazování původu majetku ošetřili naši sousedé. Bylo pozoruhodné zjišťovat způsob uvažování představitelů Německa, Rakouska, Polska a Slovenska. Věřím, že se jedná o poučné informace, ať už v pozitivním/negativním slova smyslu. Uvidíme, zda se našim odborníkům podaří vymyslet něco praktického a účinného, nebo jestli se bude jednat o extra „papírování“.

S přáním všeho dobrého
za celou redakci
» Hana Muchová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Jak se prokazuje původ majetku u nás a jak v zahraničí?

STRANA 6

Proč prodávající neakceptují reálné tržní ceny nemovitostí?

STRANA 7

Jak využít opuštěné a zanedbané lokality? Inspiraci lze najít u těchto projektů

STRANA 8

Obchodní centra v ČR: Olomouc a Liberec vedou na plné čáře!

STRANA 9

Rozdíly mezi reálním trhem v Anglii a České republice? Tradice, úroveň služeb a přísná pravidla

STRANA 10

Stavební spoření – pokles zájmu o úvěry nezastavil ani rok 2014

STRANA 11

Pětileté fixace jsou nyní levnější o rekordních 3,1 %.

STRANA 12

Hypotéky budou v roce 2015 pokračovat na úspěšné vlně

STRANA 13

Jaký bude hypoteční rok 2015?

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Michal Souček (Qara)

„Bankovní ústavy vymyslely burzovní kvazi produkt a začaly s hodnotou svých hypotečních portfolií obchodovat na mezibankovním trhu. Nikomu bohužel nedošlo, že kvazi produkt není reálná hodnota nemovitostí, na nichž mají banky zástavní práva.“



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.

Jak se prokazuje původ majetku u nás a jak v zahraničí?

V lednu 2015 se bude projednávat návrh zákona o prokazování původu nabytých statků v České republice. Od října loňského roku, kdy byl návrh představen, se o něm baví lidé povolání i nezasvěcení, většinou však negativně. Co je předmětem kritiky? Jako první nedostatek je uváděn samotný název, který nekoresponduje s obsahem – zákon zjišťuje výši nezdaněných příjmů a následné vypočtení daně. Různí se i pohled na výši rozdílu mezi přiznaným a reálným majetkem, přičemž poslední verze zákona o prokazování původu majetku počítá s hranicí 5 000 000 korun. V případě, že se objeví někdo, kdo nebude schopen doložit, z jakých zdrojů pořídil majetek převyšující avizovanou hodnotu, může jej finanční úřad potrestat. Zákon by měl platit od roku 2016.

téma
měsíce

Komplikované může být rovněž rozhodnutí o tom, jak se zákon promítne do minulosti. Je náročné prokazovat původ majetku v delším časovém úseku.

Nynější návrh počítá s limitem 5 mil. korun. Bude-li tato verze přijata, lidé, kteří zdaní např. pět set tisíc korun a koupí si dům za deset milionů, budou pravděpodobně muset prokazovat, kde na nemovitost vzali peníze. Pokud nedodají reálné vysvětlení, úřad by jim mohl vyměřit daň a penále, což by mohlo výši daně až zdvojnásobit. Původně se jednalo o možnosti zabavení majetku bez prokázaného původu; od této varianty však bylo upuštěno, a to mj. z důvodu, že daňové nástroje nemohou sloužit ke konfiskaci majetku. Propadnutí majetku ve prospěch státu znají na Slovensku.

Sousedé Slované

Slovenský zákon o prokazování původu majetku vešel v platnost v lednu 2011. Orgán veřejné moci nebo občané republiky mohou svým jménem, a to po ověření totožnosti, oznámit finanční policii podezření o nabytí majetku nelegální cestou. Finanční policie však může rovněž konat z vlastního podnětu. Podaná oznámení musí být konkrétní - jaké věci se týká, proti komu je podezření směřováno a co se oznamuje.

Po sběru důkazů (přezkoumání příjmů, hodnoty majetku atd.) je podezřelý vyzván, aby prokázal původ majetku. Finanční policie přitom spolupracuje s dalšími subjekty veřejné moci, právníky a fyzickými osobami, přičemž

všichni jsou povinni spolupracovat. V případě, že se zjistí nesrovnalost a skutečný majetek dotyčného přesahuje 150násobek minimální mzdy, pak soud rozhodne o konfiskaci tohoto rozdílu ve prospěch státu.

Podobné ustanovení, jehož předmětem je majetek, kterému neodpovídají přiznané příjmy, je obsaženo i v polských daňových předpisech. Základ představují výdaje uvedené poplatníkem za dané zdaňovací období a hodnota majetku pořízeného během stejného časového úseku. V průběhu dokazování může být použito cokoli, co pomůže k vyjasnění původu projednávaného majetku a co není v rozporu se zákonem.

Pokud se zjistí nesrovnalost v podobě existujících statků bez doložení prokázaných příjmů, podléhá tato část majetku dodatečnému zdanění, a to ve výši 75 %.

Německy hovořící země

Řešení postihující majetek, jehož hodnota přesahuje zákonem stanovenou výši, představuje daň z bohatství. Tato je zanesena v rakouských i německých daňových předpisech; její zacílení je komplexní – nedohledává neprokázaný majetek. Předmětem zájmu je vše, co přesahuje stanovenou hranici.

Představitelé obou států se rozhodli daně pozastavit, proto se v současnosti výběr peněz nekoná. V Německu byla zmíněná daň uplatňována do konce roku 1996, v Rakousku do konce roku 1993.

Hana Muchová



Řešení postihující majetek, jehož hodnota přesahuje zákonem stanovenou výši, představuje daň z bohatství. Tato je zanesena v rakouských i německých daňových předpisech. Foto redakce

Proč prodávající neakceptují reálné tržní ceny nemovitostí?

Chování bankovních institucí ovlivnilo mnohé, mimo jiné i trh s nemovitostmi. Pokud je však krizí myšlen pokles cen nemovitostí v posledních letech, je třeba si uvědomit, že právě chování bankovních institucí a jejich nastavená obchodní politika znamenaly i nárůst cen nemovitostí, který předcházela „krizi“. Jak zmíněný přístup finančních společností ovlivnil ceny nabízených bytů?

REALITY

Na začátku současného století byly ještě ceny nemovitostí relativně úměrné a potřeby trhu byly vyrovnané. Banky nastavily tak slabé podmínky k získání půjček, úvěrů a hypoték (aby vyděly více peněz), že si lidé zvykli žít na dluh.

„Navíc bankovní ústavy vymyslely burzovní kvazi produkt a začaly s hodnotou svých hypotečních portfolií obchodovat na mezibankovním trhu. Nikomu bohužel nedošlo, že kvazi produkt není reálná hodnota nemovitostí, na nichž mají banky zástavní práva,“ dodává Michal Souček, jednatel společnosti QARA. Nemovitosti stárnou, potřebují údržbu a navíc ekonomický růst, aby byla zachována platební způsobilost, koupěschopnost nebo rovnováha nabídky a poptávky. Ta zmizela, banky se proto propadly do obrovských ztrát. Uvědomily si, že není dobré půjčovat každému jen proto, aby si splnily své interní kvóty. Změna finanční politiky měla vliv i na společnosti, které zaměstnávaly spoustu lidí s úvěry, půjčkami, hypotékami. Firmy začaly propouštět, zvyšovala se nezaměstnanost a nabídka výrazně převyšovala poptávku.

„Ale i přesto je třeba si uvědomit, že jsme se v současné době dostali zpět k „normálním cenám“, za které se nemovitosti prodávaly před zmíněnou krizí. Dostali jsme se do „normální situace“, na niž jsme již po pár letech tak lehce zapomněli. Bohužel to vše vedlo k tomu, že lidé, kteří kupovali nemovitosti během let 2001-2006 většinou prodávali, protože dnes za svou realitu obdrží nižší (opět „normální“) kupní cenu oproti době, kdy bydlení pořizovali,“ vysvětluje Michal Souček.

Na realitních portálech realitycechy.cz a realitymorava.cz je zveřejněn vývoj průměrných cen bytů od září roku 2008, kdy střední nabídková hodnota

tohoto typu bydlení činila 2 259 370 Kč. Již v prosinci téhož roku tato klesla na 2 099 509 Kč (pokles o 7,08 %). Během dalších let se výkyv ještě zvětšil –



Nemovitosti stárnou, potřebují údržbu a ekonomický růst, aby byla zachována platební způsobilost, koupěschopnost nebo rovnováha nabídky a poptávky. Foto redakce

ponížení na 1 680 801 Kč (červen 2010). Od následujícího měsíce se začala průměrná nabídková cena všech typů bytů zvedat až na 1 825 549 Kč (prosinec 2014).

I přes pozvolný návrat k předkrizovým hodnotám je dnešní trh samozřejmě poznamenán neochotou prodávajících akceptovat reálné tržní ceny, které se na dané místo a dobu výrazně změnilo oproti minulosti.

Hana Muchová

Jak využít opuštěné a zanedbané lokality? Inspiraci lze najít u těchto projektů

BROWNFIELD

V České republice se nachází mnoho nevyužitých a zanedbaných prostor, tzv. brownfields. Řada těchto lokalit představuje určité kulturní a architektonické dědictví, je proto vhodné je zachovat a regenerovat. Úspěšnými příklady mohou být následující projekty.

Až stovky lidí mohou získat zaměstnání v průmyslové zóně Dukla Industrial Park v areálu bývalého Dolu Dukla v Havířově-Dolní Suché. V současné době jsou prostory o rozloze 34 ha připraveny pro investory. Areál je situován na dobře dopravně dostupném místě a s plně kapacitní inženýrskou sítí.

Dukla Industrial Park je určen pro lehký průmysl, administrativu či výzkum a vývoj. Centrální část průmyslové zóny nabídne prostory pro občanskou vybavenost, např. malou pekárnu, restauraci, kiosky apod. Cílem je také zpřístupnit areál pro sportovní a rekreační účely a vytvořit kultivované prostředí s vysokým podílem zeleně. V plánu je umístit malou expozici těžební éry, která bude kromě vzpomínky na hornickou činnost připomínat tragickou událost z roku 1961, kdy zahynulo 108 horníků.

Vznikají nové městské části

Na místě bývalého vodního mlýna ze 14. století a později uhelného dolu Karolína vznikl multifunkční

areál Nová Karolína. Nyní zde stojí nákupní a zábavní centrum, rezidence a administrativní prostory. Přestavbou dvou kulturních památek, tj. Elektrocentrály a Ústředny, vznikl moderní prostor Trojhalí Karolína určený pro sportovní, kulturní a společenské účely.

Na území bývalého továrního areálu Milo v Olomouci vyrostla obchodní galerie Šantovka, která byla již několikrát oceněna. Poslední získaný titul je „Stavba roku 2014“ a byl udělen za vytvoření nového městského obchodního bloku se zřetelem k urbanistickým zásahům do městské infrastruktury.

Přeměnu čeká také Rohanský ostrov v Praze. Z tohoto typického brownfieldu má vzniknout nová městská čtvrť Rohan City, která nabídne byty, obchody nebo kanceláře. Záměrem je vybudovat ekologické a komfortní bydlení obklopené pásem zeleně, vodními plochami a řadou míst k relaxaci. Projekt je umístěn na rozhraní Karlína, Invalidovny a Libně, v těsném sepeřel s Vltavou a výhledem na Pražský hrad. Začátek výstavby je naplánován na rok 2015.

Prostředí pro kulturní a volnočasové aktivity Příkladem uplatnění nevyužitých prostor je rovněž revitalizace 14. a 15. budovy bývalého továrního areálu firmy Baťa. V architektonicky cenných etážových budovách ze 40. let vznikly prostory pro tři kulturní instituce: Krajská galerie výtvarného umění ve Zlíně, Muzeum jihovýchodní Moravy ve Zlíně a Krajská knihovna Františka Bartoše ve Zlíně, která je největší knihovnou ve Zlínském kraji.

Markéta Szarowská



Na místě bývalého vodního mlýna ze 14. století a později uhelného dolu Karolína vznikl multifunkční areál Nová Karolína. Foto www.nova-karolina.cz

REALITY

Dá se pořídit rodinný dům ve Strašnicích za 5,5 milionu?



V posledních dnech se v médiích začaly množit informace o výjimečných podmínkách koupě nemovitostí v pražských Strašnicích. Zaměřili jsme se tedy na reálné nabídkové ceny rodinných domů v této lokalitě, abychom vyvrátili/potvrdili případné spekulace.

Podíváme-li se na aktuální výběr rodinných domů v pražských Strašnicích a nejbližším okolí (prezentováno na realitním portálu realitycechy.cz), zjistíme, že mezi nejlevnější objekty patří řadový rodinný dům v ulici Solidarita se třemi pokoji, kuchyní a sociálním zařízením. Obytná plocha činí 100 m² a tutéž rozlohu zabírá zahrada. Jedná se o menší rodinný dům, jehož nabídková cena je 6 900 000 Kč.

Pokud hledáte prostornější bydlení, můžete zvolit 1,5 km vzdálenou vilu 6+3 v ulici Šibřinská s užitnou plochou 380 m² a zahradou. V domě se nachází 3 bytové jednotky dispoziční 2+1. K pořízení této nemovitosti budete potřebovat 8 320 000 Kč.

Jestli toužíte po ještě větší vile, můžete sáhnout po rodinném domě 9+1 v ulici Nad Třebešínem. K dispozici budete mít nejen dostatek místa, ale také zahradu a o něco málo lepší dostupnost do centra města. Dům je situován v klidné části Prahy 10. Připravít si ovšem budete muset 12 900 000 Kč.

Nemovitostí je na výběr mnohem víc. Snažili jsme se však vybrat takové objekty, u nichž je předpokládána rekonstrukce, aby bylo porovnání co nejobektivnější. Pokud se zajímáte o bydlení v městské části Praha 10, počítejte s tím, že na pořízení rodinného domu vám 5,5 milionu bude sotva stačit. Pod tuto hranici totiž aktuálně žádnou vilu v nabídkách realitních kanceláří na portálu realitycechy.cz nenajdete.

Další variantou by mohla být výstavba nového domu. Pokud byste si chtěli pořídit pozemek o výměře 750 m² např. v ulici U krbu, dle aktuální cenové mapy za něj zaplatíte 5 563 200 Kč. Ani v tomto případě nebudete tedy bydlet tak výhodně jako hradní kancelář.

Lucie Mazáčová

REALITY

Realitní trh čeká na jarní oživení poptávky

Stejně jako každý rok i letos patří zimní měsíce k těm slabším, alespoň co se poptávky po nemovitostech týče. Budoucí kupující navštěvují realitní kanceláře zpravidla nejvíce od března do listopadu. Značnou měrou se nad tímto převísem podepisuje počasí. Mnoho kupujících si chce prohlédnout nejen interiér, ale i exteriér včetně nejbližšího okolí, což za deště či ve sněhové vánici nelze.

S prodejem rodinných domů (popř. pozemků) je to tedy přes zimu horší. Zejména stavby vyžadují důkladnou kontrolu technického stavu. Nezřídka se stává, že se kupující chtějí podívat na střechu, komín a další části objektu. To je dobře. Koupě nemovitosti patří mezi největší životní investice a podcenit prohlídku se nemusí vyplatit. Největší

vlna poptávky se u tohoto typu nemovitostí zvedá s příchodem jarních měsíců a končí až těsně před zimou.

Výjimkou jsou naopak byty, a to všech kategorií. Okolí bytového domu je sice pro kupující důležité, ale mnohem více je zajímavá byt samotný. Ten je totiž hlavním předmětem transakce, okolí již není přikládán tak velký význam. Na rozdíl od rodinného domu, který pořizují celý i s pozemkem, plotem, garáží atd. I ve sněhové vánici lze např. zjistit, zda byl bytový dům nově zateplen, jestli jsou okna původní/nová aj. Ani s prohlídkou společných prostor nebývá problém. S poklesem poptávky ovšem dochází v zimních měsících i k mírnému snížení nabídkových cen u bytů. Např. od prosince

2014 do ledna 2015 došlo k poklesu cen bytů, dle dat portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, u kategorie 2+1 o -1,26 %. Přesně o rok dříve činil v této kategorii meziměsíční rozdíl -0,18 %. Naopak na jaře a v létě dochází k růstu, čímž je pomyslné „manko“ srovnáno.

Vzhledem k tomu, že jsou hodnoty nemovitostí stále vzdáleny cenám z let 2007 – 2008, a díky pozitivnímu přístupu bank (co se výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů týče) lze i v letošním roce předpokládat převládající silnou poptávku po vlastním bydlení. U cen bytů predikujeme roční nárůst v rozmezí 4 – 6 %, u pěkných stavebních pozemků to může být až 10 % ve srovnání s rokem 2014.

Lucie Mazáčová

LEGISLATIVA

Snížení limitu pro platby v hotovosti se dotkne i realitních kancelářů

S příchodem nového roku vešla v platnost novela zákona č. 261/2014 Sb., která snižuje limit pro platby v hotovosti. Tato úprava se dotkne mnoha podnikatelských subjektů, realitní kanceláře nevyjímaje. Většina finančních transakcí v realitních kancelářích je řešena bankovními převody, nicméně např. u skládání kaucí se můžeme stále s hotovostní platbou setkat.

Do konce roku 2014 bylo možné přijímat v hotovosti částky do výše 350 000 Kč, od 1. ledna 2015 se limit snížil na 270 000 Kč. Nesmí tak být realizována hotovostní platba překračující tuto hranici. Zákon jasně stanovuje, že je každý člověk povinen odmítnout fyzický příjem finančních prostředků nad výše uvedenou mezní hodnotu.

I přes snížení tohoto limitu se nepředpokládá omezení počtu realizovaných transakcí v realitních kancelářích. Kupující dražších nemovitostí většinou preferují bezhotovostní platby a u levnějších realit by měla být tato maximální povolená výše dostačující. *Lucie Mazáčová*

Sněmovna schválila odklad 21% DPH na stavební pozemky

Poslanecká sněmovna 22. 12. 2014 schválila novelu zákona o dani z přidané hodnoty (DPH) i s pozměňovacími návrhy, se kterými ji vrátil zpět poslaneckým Senát. Jedním z ustanovení, které Senát v původním znění zákona změnil, bylo i odložení zavedení jednadecetiprocentní sazby daně z přidané hodnoty na prodej stavebních pozemků o rok, na 1. leden 2016.

„Za společnost Ekospol, ale i celý tuzemský developerský trh toto rozhodnutí poslanců velmi vítám a věřím, že novelu zákona v nejbližší době podepíše i prezident republiky, aby mohla v tomto znění od 1. ledna 2015 začít i platit,“ řekl v den schválení Evžen Korec ze společnosti Ekospol. „Tristní však je, že se celá záležitost takto řešila na poslední chvíli a ještě pár dní před koncem roku developeři nevěděli, zda se od Nového roku bude daň platit či nikoliv. Poslanci tak doslova za minutu dvanáct odvrátili legislativní Kocourkov,“ dodává Korec.

Zvýšení sazby by se nejvíce projevilo právě u developerských projektů. Ceny nových bytů by se musely zvýšit právě o 21% sazbu DPH na stavební pozemky. Roční odklad platnosti zákona otvírá prostor pro případné námitky. Pokud by ovšem nedošlo ke změně, tak zvýšená sazba DPH na stavební pozemky vstoupí v účinnost 1. 1. 2016. *Lucie Mazáčová*

Obchodní centra v ČR: Olomouc a Liberec vedou na plné čáře!

KOMERCE

Obchodní i nákupní centra získávají u zákazníků na oblibě nejen díky tomu, že se v nich nachází spektrum obchodů, díky čemuž mají možnost nakoupit vše potřebné v jednom objektu, ale i pro rozličné možnosti zábavy (př. kino, doprovodný program, dětské hry a soutěže). Velkého zájmu investorů se těší města Liberec a Olomouc.

Kvůli vysoké hustotě obchodních center a nákupních parků v České republice omezili developeři další výstavbu. To se projevilo na ročním přírůstku roku 2014, kdy v tuzemsku vzniklo přes 85 tisíc metrů čtverečních moderních obchodních ploch. Dle analýzy společnosti DTZ se jedná o nejslabší rok od konce devadesátých let. Paradoxně by měl být rok 2015 o poznání optimističtější, neboť je očekávána nová výstavba na úrovni cca 114 tisíc čtverečních metrů. V současné době připadá na tisíc Čechů 318 metrů čtverečních maloobchodních ploch. V Olomouci nebo Liberci je však na tisíc

zdejších obyvatel téměř 1500 čtverečních metrů obchodních center a nákupních parků.

Aby Liberec nebyl před Olomoucí, vzniká místo pily centrum nákupu

Ke stávajícím olomouckým obchodním centřům - OC HANÁ, Olympia, Galerie Moritz, Olomouc CITY a Galerie Šantovka – se přidá během letošního roku další, a to Nákupní park Bělidla.

Je možné, že právě podtitul článku vystihuje záměr investorů, který na ploše 24 000 metrů čtverečních buduje zmíněný Nákupní park Bělidla, jehož realizace proběhne ve dvou etapách. V areálu bývalých dřevařských závodů postupně roste objekt, jehož součástí mají být instituce a prodejny jako např. lékárna, hypermarket, banka, kavárna, restaurace, textil. Na projekt byla užita dotace z Evropské unie ve výši 45 milionů korun, zbývající náklady (cca 160 milionů) jsou předmětem investice společnosti Moravoinvest CZ. Podobu nákupního parku navrhl ateliér Knesl + Kynčl, jenž připravoval i nový územní plán města Olomouce. *Hana Muchová*



Na místě bývalého vodního mlýna ze 14. století a později uhelného dolu Karolina vznikl multifunkční areál Nová Karolina. Foto redakce

Prodej nových bytů v Praze loni překonal předkrizový rok 2007

DEVELOPMENT

Trh s novými byty v Praze v loňském roce překonal předkrizovou úroveň. Developeři prodali celkem 5950 nových bytů, což bylo o 18,6 procenta více než v roce 2013. V samotném čtvrtém čtvrtletí developeři prodali 1700 nových bytů, oproti stejnému období roku 2013 tak prodeje vzrostly o 9,6 procenta. Další 6750 bytů mají developeři v současné době připravených k prodeji. Vyplývá to ze společných dat společností Ekospol, Trígema a Skanska Realty, které na jaře loňského roku spojily své síly s cílem poskytnout objektivně co nejpřesnější údaje o situaci na trhu v Praze. *Lucie Mazáčová*

Rozdíly mezi realitním trhem v Anglii a České republice? Tradice, úroveň služeb a přísná pravidla

EVROPA

Realitní trh v České republice je poměrně mladý a bohužel se stále vyznačuje určitými nedokonalostmi, které vnímají spotřebitelé i realitní kanceláře. Je proto zajímavé podívat se, jak prodej nemovitostí funguje v ostatních zemích, například v Anglii.

Prvotní rozdíl lze najít v hluboké tradici realitního trhu, která v ČR chybí. Oproti tomu v Anglii najdeme realitní kanceláře (dále „RK“) až se stoletou tradicí. Poskytovat realitní služby pro ně znamená dodržovat pevně daná pravidla. Naproti tomu samozřejmě je registrace u některého z kontrolního orgánu, bez které by RK nemohly působit.

Těmi nejrozšířenějšími a nejdůležitějšími orgány s ohledem na vnímání ze strany veřejnosti jsou The National Association of Estate Agents a The Association of Residential Lettings Agents. Ačkoli se jedná o nezávislé orgány nespádající pod vládní úřad, jsou vládou plně uznávané a mají řadu pravomocí. Členem se může stát pouze ta RK, která na trhu působí minimálně dva roky a zároveň projde přísnou kontrolou.

„Tady spatřuji trochu kámen úrazu v porovnání podobných institucí u nás, které nemají z mého pohledu příliš vysokou výpovědní hodnotu jak pro koncového spotřebitele, tak ani pro samotné RK. Věřím, že jejich záměr je dobrý, ale každá realitní společnost se může u těchto sdružení registrovat bez ohledu na svou realitní historii, stačí zaplatit. A to bohužel postrádá hlavní smysl těchto subjektů, které by měly mít nástroje k tomu, jak selektovat RK na ty, které respektují etický kodex a obchodní principy, od těch, které bohužel pravidla porušují, své klienty uvádí v omyl a chovají se neeticky. Věc ochrany samotných RK je potom další kategorie. V Anglii je registrace u podobných orgánů předmětem nejen prestiže a respektu, RK tím především vysílá signál spotřebiteli o své důvěryhodnosti a kvalitních službách. A to je něco, co se nám v ČR ještě úplně tak nedaří,“ uvedl Viktor Podivínský, majitel realitní společnosti Czech4home, jenž v Londýně působil jako realitní makléř několik let.

Mezi zásadními vládními institucemi následně figuruje CMA – Competition and Markets Authority, která funguje podobně jako u nás Úřad pro kontrolu hospodářské soutěže. Druhou důležitou institucí je Tenancy Deposit Scheme, u níž se musí registrovat každá RK manipulující s depozitem a poskytující služby v oblasti pronájmu nemovitostí. Důvodem je zákonem stanovená povinnost ukládat depozit

na zvlášť určené místo. Depozit tak nesmí být držen majitelem nemovitosti ani RK.

Provizi platí vždy majitel

Výrazné odlišnosti najdeme rovněž v práci realitního makléře. Je zcela vzácné vidět jednu nemovitost v nabídce více RK a sledovat tak závod o nejrychlejší prodej. Provizi nikdy neplatí kupující nebo nájemce. Avšak v případě podpisu rezervační smlouvy skládá zájemce o pronájem určitý administrativní poplatek. Částka není regulována a pohybuje se v rozmezí 0 – 300 liber. Provizi z prodeje si RK účtuje v průměru 1,5%. Administrativní poplatek se zde pohybuje mezi 400 – 1 000 librami; hrají jej kupující.

Dalším rysem, jenž značí úroveň anglického realitního trhu, je absence frančiz. Místní RK mají několik desítek svých poboček, které se striktně řídí danou firemní kulturou a podléhají absolutní kontrole ze strany vedení.

Nejen ve Velké Británii, ale i v ostatních vyspělých zemích je v případě koupě, prodeje nebo pronájmu nemovitosti zvykem svěřit se do rukou profesionálů. Není zde běžné, aby majitelé svou nemovitost prodali nebo pronajali vlastní cestou tak jako Češi, kteří tím zbytečně riskují. *Markéta Szarowska*



V Anglii najdeme realitní kanceláře až se stoletou tradicí. Poskytovat realitní služby pro ně znamená dodržovat pevně daná pravidla. Foto redakce

DOSTUPNOST
BYDLENÍNízké úrokové
sazby zlepšují
dostupnost
bydlení

Rok 2014 v oblasti hypoték byl jak z pohledu klientů, tak bank nadprůměrně příznivý. Nízké úrokové sazby, jejichž celoroční průměr klesl poprvé v historii pod 3 procenta, v kombinaci s pozitivními zprávami z české ekonomiky a obratem v oblasti cen nemovitostí, přinesl nárůst poptávky po novém bydlení a spolu s tím i zájem o nové hypotéky.

Objem sjednaných hypoték za rok 2014 dosáhl zhruba 155 miliard korun, přičemž v tomto čísle je započtena i produkce bank neregulované své výsledky MMR ani serveru hypoindex.cz. Zároveň odhadujeme, že podíl nových hypoték vzrostl na úkor refinancování z 64 % na 77 %.

Pokles úrokových sazeb a redukce poplatků přinesly výrazné zlevnění hypoték jak stávajícím klientům, kterým skončilo fixační období, tak novým klientům požádajícím nové nebo lepší bydlení. Levnější hypotéky a přístupnost bank znamenají lepší dosažitelnost úvěrového financování a přenesené také dostupnosti bydlení. Na reálném trhu sice došlo v uplynulém roce k obratu a ceny nemovitostí začínají v průměru růst. Stále se však jedná o statistiku a existuje mnoho regionů a typů nemovitostí, kde zlevnění hypoték v konečném efektu převyšuje případný nárůst pořizovací ceny nemovitosti.

Hypotéky ukrajují z příjmů
domácností čím dál méně

Společnost Golem finance s.r.o. ve spolupráci s reálním portálem realitycechy.cz míru dostupnosti bydlení dlouhodobě monitoruje prostřednictvím indexu Dostupnost bydlení, který vyjadřuje, jak velkou část čistého příjmu průměrné české domácnosti si ukrojí splátka hypotéky, jejíž výše odpovídá průměrné ceně bytu v daném segmentu. Souhrnný index dostupnosti bydlení zahrnující celou ČR a všechny velikosti bytů v prosinci 2014 klesl na 30 %. V součtu za celý rok 2014 a navzdory nárůstu cen bytů index dosáhl hodnoty 30,1 %.

Mezi regiony s nejlepším dostupností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj, Vysočina a Liberecký kraj. Na opačném konci a vysoko nad celorepublikovým průměrem je hlavní město Praha, kde v roce 2014 průměrná domácnost vynaložila na splátku hypotéky bezmála 65 % svého čistého měsíčního příjmu.

Luboš Svačina

Stavební spoření – pokles zájmu o úvěry nezastavil ani rok 2014

Stavební spořitelny v loňském roce sjednaly úvěry za 40,2 mld. Kč. Propad zájmu o úvěry zaznamenaly všechny spořitelny až na Modrou pyramidu. Spořitelny se musejí dočasně smířit s konkurencí rekordně levných hypoték, nestavět před klienty zbytečné překážky a maximálně využívat příležitosti na trhu.

Stavební spořitelny naplnily náš odhad a v loňském roce sjednaly úvěry za 40,2 mld. Kč, což je o 10 % méně než v předchozím roce. Maxima přitom stavební spořitelny dosáhly v roce 2008, kdy částečně suplovaly výpadek hypoték (tou dobou vrcholila hypoteční krize) a celkově tehdy poskytl úvěry za 73,6 miliardy korun. Od roku 2008 objemy sjednávaných úvěrů - s výjimkou loňského roku - neustále klesají.

Propad zájmu o úvěry loni zaznamenaly všechny stavební spořitelny až na Modrou pyramidu, kde objem sjednaných úvěrů meziročně vzrostl o 3 %. Úvěrová produkce ostatních spořitelen meziročně klesla v rozmezí od 10 - 17 %, jak dokládá následující tabulka. Trhu i nadále dominovala Českomoravská stavební spořitelna s bezmála 57 % podílem objemu sjednaných úvěrů.

Propad v úvěrové oblasti spořitelna částečně kompenzuje vysoký zájem o nové smlouvy, i když i tam se růstový trend v závěru roku téměř zastavil. Celkový počet sjednaných smluv (včetně navýšení cílové částky) v loňském roce dosáhl 613 000 kusů,

což je zhruba o 2000 více než v předchozím roce. Větší zájem o nové spořicí smlouvy zaznamenaly ČMSS, Modrá pyramida a Wüstenrot.

Jedním z hlavních důvodů propadu úvěrové produkce jsou rekordně levné hypotéky, kterým stavební spořitelny mohou jen těžko konkurovat. Doménou stavebních spořitelen byly ještě donedávna menší úvěry, které se klientům nevyplácelo řešit formou hypotéky, neboť by musely platit vysoké poplatky za vyřízení a správu úvěru. Během 2 let však většina poplatků ze sazebníků hypotečních bank zmizela a banky začaly stavebním spořitelnám konkurovat i v tomto segmentu.

Spořitelny se brání refinancování restrikcemi Kromě klesajících objemů nově sjednávaných úvěrů však stavební spořitelny čelí ataku bank ve formě refinancování jejich kmenů překlennovacích úvěrů. Stavební spořitelny jsou tak ze dvou stran tlačeny trhem ke zdi a bohužel stále častěji sahají po praktických na hranici obchodní etiky. Jednou z nich je nevydávání souhlasu s předčasným splacením překlennovacího úvěru, často dokonce ani za cenu úhrady sankčního

poplatku. Z pohledu spořitelny zdánlivě logický krok. Z pohledu klienta bezprecedentní bariéra.

Klient se dostává do situace vazala stavební spořitelny bez možnosti změny způsobu úvěrování své bytové potřeby. V konečném důsledku se tímto opatřením snižuje možnost využití překlennovacího úvěru jako dočasného zdroje financování. Vhodnějším způsobem by bylo zvýšit atraktivitu parametrů překlennovacího úvěru tak, aby klient byl pozitivně motivován u spořitelny setrvat a ne stavět administrativní překážky, rozhodne-li se klient ze závazku odejít.

Stavební spořitelny v tuto chvíli jen těžko dokážou konkurovat cenou úvěrů a měly by kolísání trhu a přelévání klientů brát jako fakt. Při prodeji musejí stavět na výjimečných vlastnostech produktu, jako je financování bez nutnosti zástavy, možnost mimořádných splátek řádného úvěru nebo mírnější nároky na bonitu klientů. Čas stavebního spoření opět přijde a nemusí to trvat dlouho. Česká národní banka zvažuje restriktory hypoték v oblasti maximálního LTV poskytovaných úvěrů, čímž by se otevřela příležitost pro stavební spořitelny, které mohou zbývající část záměru profinancovat. Ovšem základním předpokladem je zachování transparentnosti a dostupnosti produktů stavebních spořitelen včetně jejich dosavadních výhod, mezi které patří i možnost předčasného splacení.

Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.



Na místě bývalého vodního mlýna ze 14. století a později uhelného dolu Karolina vznikl multifunkční areál Nová Karolina. Foto redalce

Hypotéky 2014:
Prosincový pokles sazeb
korunoval rekordní rok

HYPOTÉKA

Úrokové sazby hypoték klesají bez přestání již 13 měsíců. Titulní index GOFI, který mapuje vývoj průměrných nabídkových sazeb hypoték všech bank na trhu, klesl v prosinci meziměsíčně o 3 setiny procentního bodu na 2,40 %. Roční průměr úrokových sazeb poprvé klesl pod 3 %. Z levných hypoték těží klienti i banky. Objem poskytnutých hypoték se přiblíží 155 mld. Kč.

Aktivita bank v uplynulém měsíci odrážela blížící se konec roku. Změnu nastavení úrokových sazeb jsme zaznamenali u Fio banky, mBank, Komerční banky, Oberbank a České spořitelny, která zároveň přišla v předvánočním období se zajímavým konceptem slev - Štědrá hypotéka. Výsledkem je posunutí indexů fixních úrokových sazeb na další rekordní minima.

Titulní index GOFI 70, který napříč všemi bankami mapuje vývoj průměrných nabídkových sazeb hypoték do 70 % LTV, klesl v prosinci meziměsíčně o 3 setiny procentního bodu. Jeho aktuální hodnota činí 2,40 %. V prosinci 2013, kdy pokles indexu odstartoval, průměrná nabídková sazba dosahovala hodnoty 3,09 %. V meziročním srovnání to znamená rozdíl bezmála 70 bazických bodů. Pokud bychom tento rozdíl promítnuli do výše splátky 2 milionové hypotéky s 20letou splatností, rozdíl ve splátce by

aktuálně činil 681 Kč. Zatímco v prosinci 2013 by splátka té samé hypotéky vycházela na 10 501 Kč.

Kromě hypoték poskytovaných do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (70 % LTV) úrokové zlevňovaly také hypotéky ve vyšších pásmech LTV. Tzv. 100% hypotéky banky v prosinci nabízely v průměru za 3,49 %, což je o 2 setiny p.b. méně než v předchozím měsíci a o 95 setin procenta méně, než v prosinci 2013!

V případě 85procentních hypoték klesl úrokový index GOFI85 meziměsíčně o 3 setiny p.b. na 2,55 %, čímž se dorovnal na dosavadní úroveň indexu variabilních sazeb GOFI 70 VAR. Hodnota indexu variabilních úrokových sazeb kromě říjnového skokového nárůstu dlouhodobě oscilovala právě kolem 2,55 %. V prosinci vlivem cenových změn ve Fio banke index klesl na 2,51 %, přesto rozdíl mezi indexy činí 11 bazických bodů stále ve prospěch fixních sazeb. Variabilní sazby jsou v tuto chvíli na okraji zájmu jak klientů, tak bankéřů, z čehož plyne tento úrokový paradox.

Index GOFI70 s vysokou mírou přesnosti predikuje vývoj respektovaného ukazatele Fincentrum hypoindex. Ten měří průměrnou úrokovou sazbu skutečně sjednaných hypoték a jeho hodnota v listopadu propadla na 2,44 %. S ohledem na vývoj indexu GOFI70 a s přihlédnutím k silnému konkurenčnímu boji, očekáváme v prosincových statistikách Hypoindexu další pokles směrem k hranici 2,4 %.

Ing. Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

Pětileté fixace jsou nyní
levnější o rekordních 3,1 %.

HYPOTÉKA

Úrokové sazby u pětiletých fixací jsou nyní na historickém minimu a rekordní je rovněž rozdíl oproti období před pěti lety. Dokládá to index nabídkových sazeb společnosti Golem finance, kdy u hypoték do 70 % LTV dostávají nyní klienti úrokovou sazbu o 3,08 % nižší než před pěti lety. Rozdíl na měsíční splátce je -3 234,- Kč!

Klienti, kterým končí pětiletá fixace, těží z rekordního rozdílu úrokových sazeb. Průměrná sazba pětileté fixace u hypoték do 70 % LTV byla totiž přesně před pěti lety 5,48 %, zatímco nyní je to 2,40 %. Rozdíl je tedy -3,08 % a jde o historicky největší hodnotu. Vezmeme-li případ hypotéky na 2 mil. Kč, splatnost 20 let, pak byla měsíční splátka před pěti lety 13.735,- Kč, nyní činí 10.501,- Kč. Klienta nyní vyjde měsíčně hypotéka o 3.234,- Kč levněji než před pěti lety. U 100% hypoték je situace obdobná, pětileté fixace byly před pěti lety na hodnotě 6,37 %, zatímco nyní je to 3,50 %, rozdíl činí -2,87 %, což je u příkladové hypotéky o 3.360,- Kč měsíčně méně než před pěti lety.

Rozdíly sazeb při refinancování
můžeme vidět v níže uvedeném
grafu, který uvádí hodnoty
za posledních pět let.

U tříletých fixací je situace odlišná, historický rozdíl zde byl již překonán. U hypoték do 70 % byl v prosinci 2012 na hodnotě -2,13 % a u hypoték na 100 % bylo



maximum rozdílu -1,77 % v březnu 2013. Aktuální rozdíl je u hypoték do 70 % -1,15 % což znamená, že nyní klienti zaplatí u příkladové hypotéky měsíčně o 1.150,- Kč méně než před třemi lety. U stoprocentní hypotéky je pak měsíční splátka o 1.618,- Kč nižší než před třemi lety, rozdíl činí -1,52 %. Rozdíly sazeb tříletých fixací ukazují graf níže.

Tento graf je také nazýván Rate shock, neboť zjed-

noušeně říká, jaké pocity má klient při sdělení nové úrokové sazby na další fixační období. V případě, že je hodnota sazby nižší a klient bude platit méně (což je období posledních let) je šok z úrokové sazby negativní (záporné hodnoty grafu), nedochází k němu

Reálný scénář

Situace se však s léty otočí a hodnoty rozdílů se dostanou do kladných čísel. To znamená, že klienti budou dostávat vyšší úrokové sazby na příští fixační období. Tato situace však bude trvat ještě několik let. Čím rychleji porostou úrokové sazby, tím dříve dojdeme do bodu nula (shodná sazba s minulým fixačním obdobím) a ke kladným hodnotám (nové fixace budou dražší). Scénář rychlého navýšování úrokových sazeb je zatím v nedohlednu, produkuje se tak i doba, kdy klienti budou dostávat stejné nebo vyšší úrokové sazby pro další fixační období.

V příštím roce je reálné, že úrokové sazby nebudou výrazně růst. Pak budou rozdíly sazeb při refinancování odvislé od situace v roce 2010 (pětileté fixace) a v roce 2012 (tříleté fixace). Právě u pětiletých fixací došlo v roce 2010 k výraznému poklesu sazeb a to znamená, že se v průběhu příštího roku začne zmenšovat rozdíl u nové pětileté fixace. Rozdíl se však začne zmenšovat velmi postupně a za předpokladu, že nebudou růst úrokové sazby v roce 2015. Obecně očekáváme, že podmínky pro nové fixační období budou u obou fixací i nadále výhodnější než původní úroková sazba, a to po celé období roku 2015.

Ing. Libor Ostatek

Hypotéky budou v roce 2015 pokračovat na úspěšné vlně

Banky v listopadu prostřednictvím hypoték rozpůjčovaly 12,5 miliardy korun, z nichž bezmála 2/3 tvoří úvěry na koupi nemovitosti. Nízké úrokové sazby umožňují klientům dosáhnout na větší částky, takže průměrná výše úvěru pozvolna roste k 1,7 milionům Kč. Stavební spořitelny bojují s konkurencí rekordně levných hypoték.

HYPOTÉKY

Tuzemské banky v předposledním měsíci letošního roku sjednaly 7351 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 12,5 miliardy korun, jak vyplývá ze statistik portálu hypindex.cz. Průměrná výše úvěru tentokrát opět vyšplhala na bezmála 1,7 mil Kč. Jak v mezi-měsíčním, tak meziročním srovnání počet i objem sjednaných úvěrů klesl, stále se však jedná o výsoce nadprůměrné výsledky. V listopadu se nad hranici 12 miliard banky dostaly pouze v letech 2007, 2012, 2013 aletos jde o druhý nejlepší výsledek v historii.

Loni v listopadu banky sjednaly rekordních 8267 hypoték v hodnotě 13,4 miliardy korun, tedy o 7 % víc. Z pohledu účelovosti dominují koupě nemovitostí (62 %), výstavba tvoří 14 % a na ostatní účely připadá zbývajících 24 %.

Průměrná výše úvěru dosáhla v listopadu 1,7 milionu korun. Za letošní rok dojde k výraznému navýšení průměrné půjčované částky. Loni to bylo 1,63 mil. Kč, letošní roční průměr vystoupá na 1,67 mil. Kč. Tento posun vzhůru je způsoben jednak příznivou cenou hypoték s vyšším LTV, rostoucími cenami nemovitostí a faktem, že klienti v době levných úvěrů raději volně prostředky investují jinak nebo si je nechávají jako rezervu pro nečekané události.

V letošním roce jednoznačně oslabuje trend refinancování. Podle našeho odhadu, který vychází z dat České národní banky, míra refinancování v letošním roce dosahuje zhruba 23 %, což v listopadové produkci znamená zhruba 2,9 miliardy korun.

Zbývajících 9,6 mld. Kč jsou nové hypotéky. Loni při odhadované 35% míře refinancování objem refinancovaných úvěrů dosahoval téměř pěti miliard, jak je patrné z následujícího grafu. Pro banky, ale obecně i ekonomiku jako celek jsou to pozitivní čísla, která reflektují oživení na realitním trhu a menší fluktuaci klientů na trhu hypoték.

Úrokové sazby hypoték míří ke 2 procentům. Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték dál klesá. Oproti předchozímu měsíci ukazatel Fincentrum Hypoindex propadl o 7 setin procentního bodu. Jeho aktuální hodnota činí 2,44 % a s ohledem na vývoj indexu nabídkových úrokových sazeb GOFI 70 a aktivně bank očekáváme, že jeho hodnota v následujícím měsíci pravděpodobně ještě nepatrně klesne. Index nabídkových sazeb GOFI 70 aktuálně dosahuje hodnoty 2,41 %.

Stavební spořitelny v útlumu

Stavební spořitelny v listopadu půjčily svým klientům 3,358 mld. Kč, což je o 100 mil. méně než v říjnu, a o 9 % méně než loni. Největší tržní podíl v objemu nově sjednaných úvěrů si udržuje Českomoravská stavební spořitelna. V listopadu ČMSS rozpůjčovala 1,8 mld. Kč, což je výrazný propad, oproti říjnovým výsledkům, minulý měsíc to bylo 2,05 mld. Kč. Na druhé pozici je Raiffeisen stavební spořitelna, jejíž produkce naopak meziměsíčně posílila z 0,56 mld. Kč na 0,72 mld. Kč. Třetí místo patří Buřince (SSČS) s 0,41 mld. Kč. Modrá pyramida meziměsíčně také

a sjednala úvěry za 0,34 mld. Kč. Pětici uzavírá Wüstenrot stavební spořitelna se stabilním objemem 0,09 mld. Kč.

Zatímco v poskytování úvěrů stavební spořitelny meziročně měsíc co měsíc ztrácí. V počtu uzavřených nových smluv vykazují rostoucí trend. Počet nových smluv o stavebním spoření roste meziročně o 3 procenta. Celkem od začátku roku spořitelny sjednaly 555 950 smluv (počítáno včetně navýšení cílové částky).

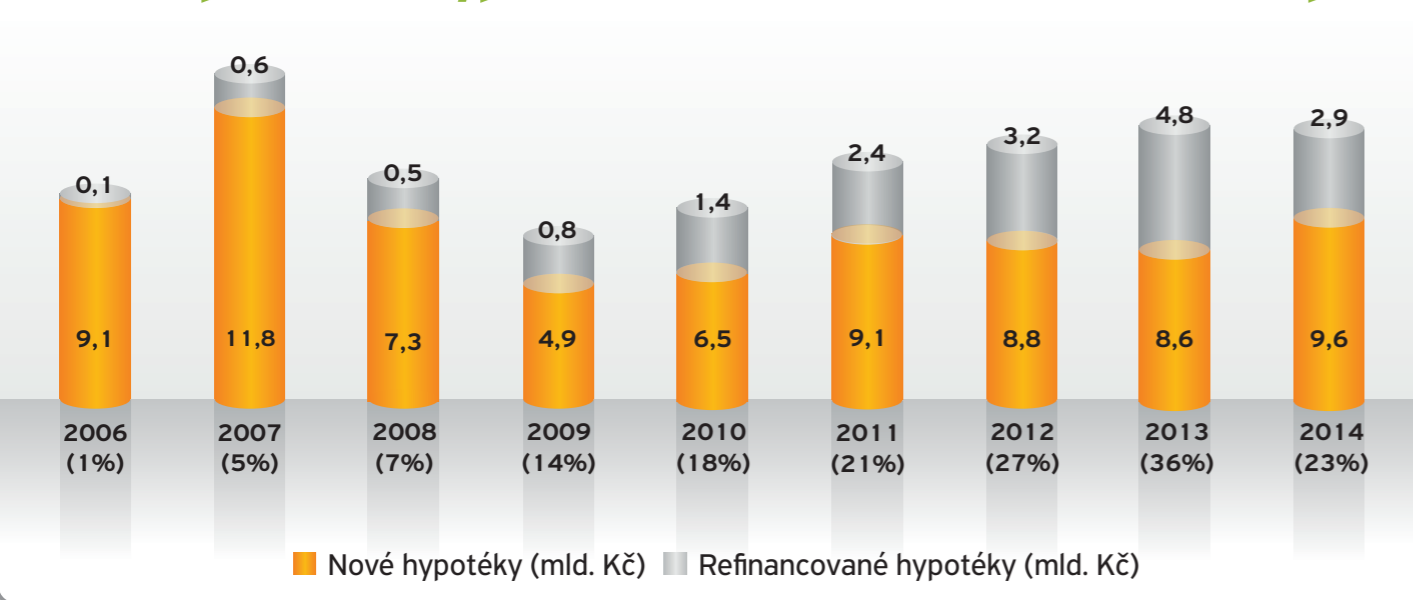
Meziročně objem úvěrů na bydlení klesá o 6,5 % Konec roku se kvapem blíží. Za 11 měsíců banky a stavební spořitelny společně rozpůjčovaly v součtu na bydlení 172 miliard korun. Za loňskými výsledky již banky zaostávají o bezmála 12 miliard, což je jednak způsobeno menším zájmem o refinancování na straně hypoték a na druhé straně také poklesem úvěrů ze stavebního spoření. V součtu si však banky vedou velice dobře. Nyní chybí pouze statistiky za poslední měsíc a už je zřejmé, že naše odhady byly správné. Stavební spořitelny nejspíš dosáhnou na metu 40 miliard korun. Objem poskytnutých hypoték včetně bank nereportujících své výsledky MMR ani Hypoindexu se vyšplhá ke 195 miliardám korun.

Hypotéky v roce 2015

Pokles sazeb v letošním roce předčil naše očekávání. Blíží se přelom roku, takže pokles by se mohl zastavit. Ovšem další zlevňování v rámci jarních kampaní je reálné. Index nabídkových sazeb GOFI 70 by mohl na jaře oscilovat v pásmu +/- jedné, dvou desetín. Příští rok by mohl být rok s historicky nejnižší průměrnou roční sazbou. Co se týče objemů poskytnutých úvěrů, očekáváme obdobný vývoj jako letos a objem poskytnutých hypoték v rozmezí 140 až 155 mld. Kč.

Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

Měsíční produkce hypoték očištěná o refinancování (listopad)



Jaký bude hypoteční rok 2015?



Úrokové sazby hypoték v loňském roce průběžně přepisovaly jeden rekord za druhým, když padaly 12 měsíců v řadě a na konci roku se průměr nabídkových sazeb zastavil na 2,36 %. Foto: redalce

HYPOTÉKA

Banky poskytnuly v roce 2014 hypotéky za více než 150 miliard korun, což je druhý nejlepší výsledek v historii. Úrokové sazby loni zároveň klesly na rekordní minimum a k dosažení dna se zatím nemají. Jaký bude rok 2015 v oblasti hypoték a na co se mohou letos klienti těšit?

Úrokové sazby dál hledají dno

Úrokové sazby hypoték v loňském roce průběžně přepisovaly jeden rekord za druhým, když padaly 12 měsíců v řadě a na konci roku se průměr nabídkových sazeb zastavil na 2,36 %. Vzhledem ke zlevňování peněžních zdrojů na mezibankovním trhu a vytrvalému konkurenčnímu soupeření o velikost tržního podílu, očekáváme, že klesající trend bude pokračovat i v úvodu letošního roku.

Roční průměr v roce 2015 s vysokou pravděpodobností klesne na rekordní minimum. Největší prostor pro pokles sazeb se na začátku letošního roku otevřel u 5letých a delších fixací. Navzdory očekávanému poklesu úrokových sazeb však v tomto roce očekáváme dosažení úrokového dna a stabilizaci sazeb.

Z pohledu klientských preferencí očekáváme stabilní zájem o 3 a 5leté fixace a nárůst popularity po delších 7 a 10 letých fixacích. I v roce 2015 bude platit, že klienti, kterým nyní končí fixace úrokové sazby, mají jedinečnou příležitost výrazného snížení měsíční splátky. Úrokové sazby za posledních pět let klesly na polovinu a oproti situaci před 3 roky jsou o více než 1 procentní bod níže, což v závislosti na výši úvěru a době splatnosti může znamenat snížení splátky o stovky či dokonce jednotky tisíc korun.

Objem poskytnutých hypoték by mohl opět vystoupat k 150 mld. Kč

Tuzemské hypoteční banky podle odhadu Hypoteční banky poskytl v loňském roce hypotéky za 144 miliard korun. V čísle 144 mld. Kč jsou banky reportující MMR, avšak není zde obsažena produkce dalších 6 bank (Expobank, Equa Bank, mBank, Fio bank, Oberbank a WSPK). Po započtení produkce zmíněných nereportujících bank, jenž podle našeho expertního odhadu činí zhruba 9 miliard korun, vyšplhá celková suma sjednaných hypoték za rok 2014 na 153 miliard korun. V letošním roce očekáváme obdobnou situaci jako v roce uplynulém. Objem poskytnutých hypoték se podle našeho odhadu bude pohybovat okolo 150 mld. Kč (včetně nereportujících bank). Bude pokračovat loni nastolený trend oslabování míry refinancování. Bankám se daří klienty lépe udržet, navíc roste segment prodeje nových bytů. Objem refinancování se tím pádem v letošním roce bude pohybovat mezi 20 – 25 %, což by v přepočtu na koruny znamenalo zhruba 35 mld. Kč.

Co se týče klientských preferencí, budou i nadále převládat koupě bytů a výstavby. Průměrná výše poskytnuté hypotéky se po 6 letech opět začne vlivem nárůstu cen nemovitostí a podílu výstavby přibližovat hranici 1,7 milionům korun.

Airbank uvede na trh svou hypotéku. Jaké další inovace nás čekají?

Rok 2014 byl rokem pilování retenčních nástrojů, jejichž cílem bylo upevnit vztah s klientem a zamezit „přetahování“ klientů konkurenční bankou. Nejen díky tomu došlo v loňském roce k rapidnímu poklesu míry refinancování. V letošním roce očekáváme, že budou banky v oblasti produktových inovací aktiv-

nější. Očekáváme nárůst nabídky hypoték s delšími fixacemi a možnou kombinací různých délek fixací. Vstup na trh hypoték avizovala Airbank, která se chce výrazně odlišit od konkurence a slibuje nový koncept hypotéky, přičemž jednou z avizovaných novinek by měla být možnost předčasného splacení hypotečního úvěru bez sankčních poplatků.

Stavební spoření. Úvěry v útlumu

I v případě segmentu stavebního spoření očekáváme pokračování trendu z loňského roku. Vzhledem k bezkonkurenčním cenám hypoték očekáváme slabší úvěrovou produkci zhruba na úrovni loňského roku. Nízké úrokové sazby však znamenají také slabé zhodnocení na spořicí účtech, proto očekáváme i v letošním roce zachování nadstandardního zájmu o nové spořicí smlouvy stavebního spoření. Stavební spořitelny na úvod letošního roku rozjely celou řadu marketingových kampaní, což potvrzuje jejich zájem o nové klienty – potenciální žadatele o úvěr.

Dál poroste tlak na odbornost poradců

Rostoucí produktová nabídka, časté cenové změny a nebyvalé množství akčních nabídek vznášejí stále vyšší nároky na odbornost finančních poradců a kvalitu jejich technické podpory, která je v současném prostředí pro objektivní srovnání aktuálních nabídek a výběr optimálního řešení téměř nezbytností. Rok 2015 přinese tlak na kvalitu poradensví nejen v oblasti zprostředkování hypoték a povede ke specializaci poradenských společností či propojování odborníků na jednotlivé oblasti rodinných financí. Podíl externího prodeje hypoték se bude podle našich odhadů pohybovat zhruba na 75 % objemu sjednaných hypoték.

Ing. Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

1003

Přesně tolik návštěv zaznamenaly portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** v den před uzávěrkou vydání tohoto realitního magazínu (19. ledna 2015). A to patří leden k slabším měsícům...

Zdroj: Google Analytics