



Co vše by měla obsahovat provize realitní kanceláře?

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



**LEDEN
2016**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: → 2,13%

85% LTV: → 2,27%

100% LTV: ↘ 3,15%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,47 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,93%

Byty 2+1: -0,41%

Byty 3+1: -1,33%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

Nově nabývají platnost některá ustanovení v zákoně o DPH u pozemků

Letos vešla v platnost novela zákona o dani z přidané hodnoty. Na první pohled se nejedná o zásadní změny, spíše o upřesnění používané terminologie, ale i to může do některých případů vnést podstatné změny ve vztahu k platbě DPH. Jakých případů se to týká?

Více čtěte na str. 7

Silná poptávka po bydlení bude i v roce 2016

Ceny bytů dál rostou. V meziročním srovnání jsou nyní oproti loňskému prosinci zhruba o 200 000 Kč vyšší. Lidé musí na pořízení průměrného bytu vydělávat déle. Zatímco loni v prosinci na pořízení bytu stačil Čechům zhruba pětinašobek průměrného ročního příjmu, nyní je to již 5,5násobek.

Více čtěte na str. 9

Rok 2015 byl pro trh s byty mimořádně příznivý

Podle analýzy společnosti LEXXUS se pražský realitní trh nacházel po celý rok 2015 ve výborné kondici. Jeho rozvoj byl důsledkem nebyvalého růstu ekonomiky, jejíž progresa předčila podle ekonomických expertů očekávání. Zvýšení poptávky po koupi nemovitostí na bydlení i investici nejvíce ovlivňovaly ceny a velmi nízké úrokové sazby hypoték. Podobný vývoj lze v oblasti rezidenčních nemovitostí očekávat rovněž v letošním roce.

Více čtěte na str. 11

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**



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Úspěšný realitní rok 2015 je za námi a lze předpokládat, že obdobné, by to mohlo být i letos.

Vážení čtenáři, je to již téměř měsíc, co jsme v našich diářích začali zapisovat schůzky s datem končící šestnáctkou. U mnohých obchodních partnerů jsme v listopadu a prosinci slyšeli, jak hektický závěr roku nastal a jak klidný naopak bude leden. Nevím jak u vás, ale v naší redakci tempo nepolevilo, práce spíše přibyla. A je to dobře. Úspěšný realitní rok 2015 je za námi a podle aktuální situace lze předpokládat, že obdobné, ne-li ještě lepší, by to mohlo být i letos. Aby toho nebylo málo, tak i pro tento rok si pro nás zákonodárci připravili mnoho změn. Již od ledna musí mít zájemce o pronájem bytu k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy. Rozšířil se také okruh pozemků podléhající platbě DPH a od 1. dubna bude úhrada Daně z nabytí movitých věcí plně na straně kupujících. Nejdůležitější ovšem bude nabídka kvalitních ne-



prodávající než kupující. Již před rokem jsme vás informovali o zvyšujících se cenách nemovitostí. Pokud nedojde k nějaké zásadní změně, tak lze i letos předpokládat, že budou ceny realit v závěru roku vyšší než na jeho počátku. Ať už to s trhem dopadne jakkoliv, dovolte mi popřát vám úspěšný nový rok, plný jen samých dobrých zpráv.

» Lucie Mazáčová

movitostí. Poptávka po bydlení je díky nízkým úrokovým sazbám v některých regionech natolik enormní, že realitní kanceláře nemají co nabízet. Trh se opět obrátil a o cenách rozhodují více



z obsahu

STRANA 4 - 5

Co vše by měla obsahovat provize realitní kanceláře?

STRANA 6

Nově lze provést platba daně z nemovitých věcí prostřednictvím SIPO

STRANA 7

Nově nabývají platnost některá ustanovení v zákoně o DPH u pozemků

STRANA 8

Realitní trh čekají od Nového roku změny

STRANA 9

Silná poptávka po bydlení bude i v roce 2016. Jen aby bylo co kupovat

STRANA 10

Loni koupili lidé v Brně nové byty skoro za 3 miliardy

STRANA 11

Rok 2015 byl pro trh s byty mimořádně příznivý

STRANA 12

Hypoteční sazby v prosinci zamrzly

STRANA 13

Hypotečních novinek loni přibýlo. Na co se banky zaměří letos?

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Ondřej Diblík (LEXXUS Norton)

„S příchodem ekonomické krize na českém trhu došlo k citelnému poklesu zahraničních kupujících a zvýšení počtu tuzemských zájemců.“



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.

Co vše by měla obsahovat provize realitní kanceláře?

Pokud se lidé rozhodnou prodat svou nemovitost, většinou využijí služeb realitní kanceláře. Pro prodávající bez zkušeností s realitními obchody je to ta nejlepší volba. Samozřejmě pokud je pro prodej vybrána seriózní realitní kancelář. Jedno z nejčastějších kritérií, podle kterého prodávající vybírá, je výše provize. Avšak samotná procentuální výše kupní ceny, která bude po uskutečnění obchodu finanční odměnou realitní kanceláři, by měla být druhořadá. První by se budoucí klient měl ptát, co vše za smluvnou částku dostane.

Pokud kupující hledá výhodnou nabídku realitní kanceláře, neměl by se řídit jen uvedenými procenty provize. Naopak výrazně nižší požadovaná částka by mohla být důvodem k pochybnostem, zda se jedná o seriózní společnost. To si samozřejmě musí kupující ověřit v každém případě. Výše provize by měla být vždy úměrná poskytovaným službám. Někdy láká makléř kupujícího na nízkou provizi, ale již nezmíní, že některé služby budou hrazeny zvlášť. Cena se tak později může vyšplhat mnohem výš. Nízká provize je také nezajímavá pro makléře, kteří zastupují kupujícího. Polovina z tak nízké nastavené ceny pro ně není příliš motivující.

Průměrná výše provize se pohybuje kolem 2 – 5%. Svou roli hraje i region, v které majitel svou nemovitost prodává. Například Brno je vyhlášeno vyššími provizemi. Mezi místními lidmi je to ale nastavený standard, který je akceptován. V krajích s vysokou nezaměstnaností, které se potýkají s úbytkem obyvatel, realitní kanceláře požadují spíše menší provize.

Jak bylo již v úvodu naznačeno, není nejdůležitější výše provize, ale co za ní klient dostane. Tyto informace by si měl každý kupující zjistit ještě před podepsáním smlouvy a při jejím sepisování vše důsledně uvést. Spoléhat na slovo makléře se bohužel nemusí vyplácet. V první řadě by měla provize obsahovat služby spojené s nabízením nemovitosti. Možnosti inzerce jsou různé a s nimi se různí i jejich dosah k potenciálnímu kupujícímu. Pokud realitní kancelář zveřejní nabídku nemovitosti na svých stránkách a čeká, až se zájemci začnou ozývat, je to nedostačující. Proto by se majitel nemovitosti měl vždy ptát, kde bude jeho nabídka umístěna a jakou má taková inzerce úspěšnost. Při samotné realizaci nabídky by měl být také realitní makléř nápomocen. Určení vhodné ceny, profesionální nafození nemovitosti, zajištění podkladů pro prodej a další nezbytné úkony jsou pro nezkušeného prodávajícího nesnadným úkolem, tudíž pomoc je nezbytná. Součástí provize by mělo být také sjednávání schůzek a přímá účast makléře při prohlídkách.

Pokud realitní kancelář najde vhodného zájemce o koupi nemovitosti, měl by běžně v rámci provize

zajistit bezpečný průběh obchodu. Smlouvy by měly být vždy sepsány právníkem a kupní částka uložena do úschovy, než proběhne zápis do katastru nemovitostí. Také se samotným výběrem smlouvy by měla být nápomocná realitní kancelář. Někdy je například vhodné sepsat rezervační smlouvu nebo budoucí smlouvu. Pokud je klientem prodávající, může mu být poskytnuta výpomoc při zařizování hypotéky. V neposlední řadě může být službou v rámci provize také vyplnění daňového přiznání.

Pokud se zdá majiteli nemovitosti výše provize vysoká, může samozřejmě s realitní kanceláří smlouvat. Je ovšem nutné uvědomit si, že nejde o čistý zisk makléře, ale spousta úkonů stojí nemalé peníze. V první fázi určitě není levnou záležitostí inzerce a zpracování odhadu ceny nemovitosti. Různé poplatky jsou hrazeny i při samotném realizování obchodu. Právníkové služby při sepisování smluv bývají také finančně náročnou položkou. Součástí některých provizí je i poplatek za vklad do katastru, poplatek za úschovnu či úhrada daně z nabítek nemovitých věcí. Při určování výše provize by měl klient brát ohled na všechny tyto výdaje. Nabídka realitních kanceláří je velká a zájemci o jejich služby, ať už ze strany prodávajících nebo kupujících, si mohou vybírat. Najít kompromis mezi rozumnou výší provize a poskytovanými službami je vždy při výběru jedním z nejdůležitějších rozhodnutí. Určitě se vyplácí srovnat více nabídek.

téma
měsíce

» Lenka Doležalová



Průměrná výše provize se pohybuje kolem 2 – 5%. Svou roli hraje i region, v které majitel svou nemovitost prodává. Foto redakce

PENB

Energetické průkazy zkomplikují pronájmy bytů

Už od 1. ledna 2016 každý, kdo pronajímá jakýkoliv byt jediný byt, bude muset předložit průkaz energetické náročnosti budovy (PENB). Až dosud tato povinnost platila pouze při pronájmu celého domu. Energetická třída musí být jasně uvedena také u inzerátu na byt. Pokuta tak hrozí nejen pronajímateli, ale také realitní kanceláři, která pronájem bytu inzeruje. „Nařízení je jen další zbytečnou byrokratickou překážkou, která ztíží pronájmy

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Ulice, číslo: _____
 PSČ, město: _____
 Typ budovy: _____
 Plocha obývacího prostoru: m² _____
 Obvyklý počet místností: m² _____
 Celková energeticky využitelná plocha: m² _____

ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (E_{tot}) [kWh/m²/rok] _____
 Neobnovitelná primární energie (E_{np}) [kWh/m²/rok] _____

Menší hodnoty = lepší výsledek

Energetická třída	Barva	Symbol
A	zelená	▲
B	světle zelená	▲
C	žlutá	▲
D	oranžová	▲
E	červená	▲
F	tmavě červená	▲
G	černá	▲

Hodnoty pro celou budovu: XXX.X XXX.X

bytů. Pronajímatel bytu v bytovém domě totiž bude muset tento průkaz získat od společenství vlastníků jednotek (SVJ), což může trvat velmi dlouho. Navíc vystavení není zdarma, náklady na jeden byt mohou činit až několik tisíc korun. Kromě toho mnohem vypovídající a přehlednější jsou faktury za energie, které jasně ukáží, na kolik peněz provoz daného bytu opravdu vyjde. Energetický průkaz reálnou spotřebu daného bytu příliš přesně neukáže,“ tvrdí Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospol. Druhou výraznou novinkou platnou hned od začátku roku 2016 počítí hlavně státní a veřejní investoři. Novostavby veřejných budov s energeticky vztáznou plochou větší než 1 500 metrů čtverečních, u kterých investoři podávají žádost o stavební povolení po 1. lednu 2016, budou muset být projektovány a stavěny v standardu budovy s „téměř nulovou spotřebou“. Postupně se budou přidávat i další typy budov a od roku 2020 by se tohle nařízení mělo týkat všech nově povolovaných budov včetně těch určených k bydlení.

„Výrazná menšina rádoby ekologických aktivistů prolobovala v Evropské komisi něco, co zásadně zhorší dostupnost vlastního bydlení pro stovky tisíc domácností. Zákazník totiž přijde o možnost koupit si levnější, přesto velmi kvalitní bydlení. Zájem o energeticky úsporné bydlení je stále zcela marginální, nařízením z Bruselu se ale tento minoritní trh nuceně povýší na majoritu,“ dodává šéf EKOSPOLU Korec. » Lucie Mazáčová

Nově lze provést platba daně z nemovitých věcí prostřednictvím SIPO

Jednou z novinek letošního roku je možnost platby daně z nemovitých věcí přes SIPO. Zatímco na samotnou platbu daně mají vlastníci nemovitostí ještě několik měsíců, na přihlášení k placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím SIPO na zdaňovací období roku 2016 mají čas jen do 31. ledna 2016. Jak na to?

Pro spoustu lidí je platba daně z nemovitých věcí nepříjemnou záležitostí a často ji nechávají na poslední chvíli nebo dokonce zapomenou. Nedodržení lhůty se však může prodati a platbu těsně před koncem termínů doprovází stres ve frontách na pokladnách finančního úřadu či pošty. SIPO se tak může stát pohodlným způsobem, jak dodržet lhůtu pro platbu a vynaložit minimální starosti s firmou spojené. V podstatě stačí zažádat o zřízení služby do konce ledna.

K zřízení této služby je potřeba vyplnit Oznamení k platbě daně z nemovitých věcí prostřednictvím SIPO a přiložit k němu doklad o přidělení spojovacího čísla nebo aktuální rozpis bezhotovostní platby SIPO. Žádost musí majitel nemovitosti doručit na finanční úřad, u kterého je poplatníkem daně z nemovitých věcí. Formulář si lze vyžádat na podatelkách finančního úřadu nebo na internetových stránkách www.financnisprava.cz. Pokud žadatel není držitelem spojovacího čísla SIPO, musí samozřejmě vyplnit formulář SIPO a osobně ho odevzdat na kterékoliv poště. Po získání spojovacího čísla pro něj platí stejný postup.

Může se zdát, že zřízení této služby je stejně náročné, jako platba daně z nemovitých věcí dosud standardním způsobem. Proto je nutné podotknout, že výše uvedený postup stačí absolvovat pouze jednou. Následující roky, i kdyby došlo ke změně výše daně, proběhne placení přes SIPO zcela automaticky. » Lenka Doležalová



Vlastníci nemovitostí mají na přihlášení k placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím SIPO čas pouze do 31. ledna 2016. Foto redakce

Nově nabývají platnost některá ustanovení v zákoně o DPH u pozemků



Od daně jsou osvobozeny pozemky, na kterých není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť. Foto redakce

Letos vešla v platnost novela zákona o dani z přidané hodnoty. Ačkoli se samotnou novelou musí plátcí DPH řídit již od 1. 1. 2015, účinnost některých jejích ustanovení nastala až 1. 1. 2016. Na první pohled se nejedná o zásadní změny, spíše o upřesnění používané terminologie, ale i to může do některých případů vnést podstatné změny ve vztahu k platbě DPH. Jakých případů se to týká?

Podnikatelé většinu změn, které jsou upraveny zákonem č. 360/2014 Sb., již registrují více než rok.

Změny, které přináší rok 2016, se týkají zejména některých pozemků, které jsou nyní osvobozeny od platby DPH, ale novou úpravou se to změní. Konkrétně ustanovení § 56 zákona č. 360/2014 upravuje podmínky pro osvobození od DPH při prodeji pozemků. Od daně jsou osvobozeny pozemky, na kterých není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť. Nejsou však osvobozeny pozemky, na kterých může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba. To se týká nově i těch pozemků, které jsou pouze součástí správního řízení za účelem zhotovení stavby, tím se myslí například podání návrhu na změnu územního plánu.

Změny se týkají také způsobu počítání pětileté lhůty pro osvobození od DPH při prodeji nemovitých věcí. Pětiletá lhůta se nyní počítá znovu v návaznosti na podstatnou změnu nemovité věci. Zákon přesně nedefinuje, co lze za podstatné změny považovat, ale obecně jsou tím myšleny změny, které mají vliv na hodnotu nemovitosti nebo rozlohu stavby atd. Konkrétně pětiletá lhůta poběží znovu v případě vydání kolaudačního souhlasu po změně na stavbě, inženýrských sítí atd.

Okruh pozemků, které podléhají platbě DPH se tak výrazně rozšiřuje. Developeři pochopitelně nejásají. Na nově vzniklou situaci mohou někteří podnikatelé reagovat navýšením prodejní ceny pozemku. » Lenka Doležalová

Přiznání k dani z nemovitosti se musí odevzdat do konce ledna

Zatímco na platbu daně z nemovitých věcí je ještě čas, tak přiznání je potřeba odevzdat do konce ledna. Podávat přiznání k dani z nemovitosti nemusí zdaleka každý. Koho se to týká? Jaké kroky podniknout, aby bylo přiznání řádně odevzdáno?

Majitel má povinnost platit daň ze svých nemovitých věcí. Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí, stavby i bytové jednotky. Většinou vlastníků však postačí daň uhradit v řádném termínu. Ten je stanoven do konce května. Pokud majitel nabytí (koupil) nebo dostal nemovitost v roce 2015,

je povinen v roce 2016 podat přiznání k dani. Může se to však týkat i majitelů, které vlastní nemovitost již delší dobu, ale měnili v loňském roce skutečnosti, které jsou zásadní pro vyměření daně. Tím se myslí přístavba, změna pole na stavební pozemek a jiné změny, které ovlivňují hodnotu nemovitosti.

Pokud se majitele nemovitosti přiznání týká, měl by jej včas podat osobně na příslušném územním pracovišti finančního úřadu, zaslat poštou, či elektronicky. Majitelé aktivní datové schránky jsou povinni zaslat přiznání elektronicky. Jelikož letos poslední lednový den připadá na víkend, lze odevzdat přiznání k dani z nemovitých věcí ještě 1. února. V případě odeslání poštou se vždy uznává datum podání na poštu.

Pokud majitel nemovitosti nepodá přiznání ve stanovené lhůtě, může být pokutován. Finanční úřad zpravidla pár dní zpoždění odpouští bez pokuty. Pokud je zpoždění delší než 5 dní, tak pravděpodobně majitel zaplatí penále. Úroky z prodlení pak dosahují 0,05% stanovené daně za každý den prodlení a dosáhne maximálně pěti procent daně. Vždy hodně záleží na finančním úřadě, jak vyhodnotí situaci.

Přiznání k dani z nemovitosti se týká mnoha lidí, proto se nevyplácí nechávat osobní podání na finančním úřadě na poslední možný den. V takovém případě musí majitel nemovitosti počítat s většími frontami u přepážek. Obdobně tomu může být i krátce po uvedeném termínu. » redakce

LEGISLATIVA

Realitní trh čekají od Nového roku změny

Při výstavbě a při pronájmu budov čekají majitele nemovitostí od ledna 2016 dvě zásadní změny v oblasti energeticky úsporných standardů. Již od 1. ledna 2016 musí být průkazy energetické náročnosti budov (PENB) předány i při pronájmech bytů, doposud se tato povinnost týkala pouze pronájmu celých domů. Každý pronajímatel tedy musí od společenství vlastníků jednotek (SVJ) průkaz získat, jinak se vystavuje sankci.

Možné pokutě se vystavuje i realitní kancelář, která byt pronajímá. Podle platného zákona musí i ta zřetelně uvést u inzerátu na byt energetickou třídu. V případě, že jí pronajímatel průkaz nepředá, musí vystavit nejhorší třídu G.

Ředitel aliance Šance pro budovy Petr Holub novou povinnost hájí. „Informace na energetickém průkazu poskytne zájemci o nemovitost cennou informaci o tom, jak je byt energeticky náročný. Nájemník se tak může lépe rozhodnout, jaký byt si vybrat. Rozdíl mezi energetickými třídami B a G může v případě středně velkého bytu činit až 15 000 korun na energiích ročně. Vzhledem k tomu, že energie většinou platí nájemník sám, měl by vědět, do čeho jde. Vyúčtování za minulé období pomoci nemusí, protože nájemník neví, zda a kdo před ním v bytě bydlel a jak ho užíval,“ upozorňuje Holub.

Druhou novinkou je, že novostavby veřejných budov nad 1 500 m² energeticky vztahné plochy, kde stavebník požádá o stavební povolení po 1. lednu 2016, budou muset splnit standard budovy s téměř nulovou spotřebou. „Tento standard je sice kvalitnější než nyní, ale mnozí si takovou budovu představí jako budovu bez spotřeby energie. Tak to určitě není, je to pouze název. Ve skutečnosti jde o standard dva až třikrát horší než je tzv. pasivní standard a dokonce i ten je dnes ekonomicky i technicky snadno dosažitelný. Ale i tak jde o posun správným směrem,“ komentuje náběh povinnosti ředitel aliance.

» Lucie Mazáčová

*Průkaz se zpracovává na celý dům. Majitel bytu tedy požádá výbor SVJ o dodání průkazu. Výbor to pod sankci až 200 tis. Kč musí učinit. Pokud přesto majitel průkaz nedodá, ten může předat zájemci o pronájem i tři poslední vyúčtování za energii. V inzeraci však v takovém případě musí uvést nejhorší energetickou třídu G. Pokud pak pronajme svůj byt za nižší nájem, než při uvedení skutečně energetické třídy, může vymáhat škodu na výboru SVJ.



Ceny nemovitostí dál rostou. Průměrná cena bytů, jak vyplývá z dat realitního portálu realityčechy.cz, v prosinci povyskočila meziměsíčně o dalších 30 000 Kč na 2,10 milionu korun. Foto redakce

Silná poptávka po bydlení bude i v roce 2016. Jen aby bylo co kupovat

TRH

Ceny bytů dál rostou. V meziročním srovnání jsou nyní oproti loňskému prosinci zhruba o 200 000 Kč vyšší. Lidé musí na pořízení průměrného bytu vydělat déle. Zatímco loni v prosinci na pořízení bytu stačil Čechům zhruba pětinašobek průměrného ročního příjmu, nyní je to již 5,5násobek. Českým domácnostem se však daří lépe, což bude mít pozitivní vliv na míru dostupnosti bydlení v roce 2016.

Ceny nemovitostí dál rostou. Průměrná cena bytů, jak vyplývá z dat realitního portálu realityčechy.cz, v prosinci povyskočila meziměsíčně o dalších 30 000 Kč na 2,10 milionu korun. V meziročním srovnání jsou nyní byty oproti loňskému prosinci zhruba o 200 000 Kč vyšší. Největší meziroční nárůst vykazuje Karlovarský kraj a Praha.

Výsledkem rostoucích cen nemovitostí je horší dostupnost vlastnického bydlení. Lidé musí na pořízení průměrného bytu vydělat déle. Zatímco loni v prosinci na pořízení bytu stačil obyvatelům ČR zhruba pětinašobek průměrného ročního příjmu,

nyní je to již 5,5násobek a s rostoucími cenami se tento rozdíl bude i nadále navyšovat. V roce 2016 však očekáváme menší zpomalení růstového tempa v souvislosti s očekávaným nárůstem průměrných čistých příjmů českých domácností.

Cenová dostupnost bydlení se zhoršila v 12 krajích ze 14

Nejvyšší hodnoty indexu návratnosti bydlení (poměr mezi kupní cenou a lokálním průměrným příjmem) a tím i nejhorší dostupnost vlastnického bydlení dlouhodobě vykazuje Praha (10,7 roku), na druhém místě s velkým odstupem je Jihomoravský kraj - 6,35 roku. Ve všech zbývajících krajích ČR je již index návratnosti bydlení pod úrovní celorepublikového průměru.

Porovnáním celoročních průměrů byl v roce 2015 patrný trend zhoršování cenové dostupnosti bydlení v 12 krajích ze 14. Pouze v Ústeckém a Olomouckém kraji byl ukazatel návratnosti bydlení v roce 2015 lepší, než v roce 2014. Ve všech zbývajících regionech jsou na tom lidé díky růstu průměrných cen bytů

meziročně hůře, přičemž největší skok má za sebou Praha a Karlovarský kraj, kde se doba návratnosti bydlení meziročně zhoršila o 10 resp. 11 %. Navzdory horší dostupnosti bydlení však poptávka po nemovitostech nepolevuje a silný zájem očekáváme i v roce 2016.

Pozitivním faktorem motivujícím obyvatele ČR k investicím do nemovitostí je výborná dostupnost úvěrového financování. Úrokové sazby jsou na rekordních minimech a na hypotéku dosáhne stále větší skupina žadatelů. Pokles sazeb hypoték už není tak silný, jako v předchozích letech, kdy dokázal úspěšně eliminovat negativní vliv nárůstu cen nemovitostí, stále však platí, že z ekonomického pohledu jsou nyní podmínky pro pořízení vlastního bydlení jedny z nejlepších v dosavadní historii.

Hypotéky si ukusují 1/3 příjmů domácností

Index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje, jak velkou část čistého příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na splátku hypotečního úvěru,

v prosinci vzrostl na 33,6 %. Jinými slovy průměrná česká domácnost v současnosti vynakládá na splátku hypotéky 1/3 svých čistých příjmů, což je zhruba stejně jako v roce 2013 a 2014, ale o 15 procentních bodů méně, než v pokrizovém roce 2009, kdy ceny nemovitostí byly stále ještě vysoké a průměrná úroková sazba hypoték se pohybovala nad 5,50 procenty.

Rozdíl mezi celoročními průměry v jednotlivých krajích ilustruje následující graf, kde je zřejmé, že v polovině krajů ještě zlevňující hypotéky dokázaly přetlačit růst cen nemovitostí a v roce 2015 zde bylo zatížení hypoteční splátkou menší než v roce 2014. Tam kde to sazby již nedokázaly, jsou řádky zbarveny do červena. Mezi kraje s největším meziročním propadem dostupnosti bydlení patří Praha a Plzeňský kraj spolu s Karlovarským.

Porostou příjmy. Dostupnost bydlení bude stále výborná

Vzhledem k růstu cen nemovitostí, jejichž průměr se pozvolna dostává na úroveň cen před vypuknutím globální ekonomické krize, předpokládáme postupně

zhoršování dostupnosti vlastnického bydlení. Na druhou stranu očekáváme zlepšování ekonomické situace domácností, což v kombinaci s rekordně levnými úrokovými sazbami hypoték bude znamenat zachování příznivých podmínek pro pořízení vlastního bydlení i v roce 2016. Realitní trh a s tím i trh hypoték a úvěrů ze stavebního spoření má výborně nakročeno do nového roku. Pokud tedy bude s čím obchodovat.

Brzdou letošního růstu se totiž může stát vysychající příliv nemovitostí nabízených k prodeji. Tento fakt bude působit na růst cen. Situace se liší samozřejmě podle lokality a typu poptávané nemovitosti. Dynamika růstu cen nemovitostí se bude v letošním roce, podle našeho odhadu, zvyšovat, ceny porostou rychleji než v předcházejících letech. Zároveň můžeme konstatovat, že současná cenová hladina je u bytů těsně pod cenovým vrcholem roku 2009. Během příštích měsíců bude úroveň maximálních cen roku 2009 překonána a ceny bytů se vydají směrem k novým rekordním hodnotám. To je jeden z hlavních důvodů, proč doporučujeme neodkládat pořízení nemovitosti.

» Luboš Svachna

Loni koupili lidé v Brně nové byty skoro za 3 miliardy

REGIONY

Hranici tisícovky prodaných bytů rok 2015 nepokořil, přesto to byl rok rekordní. Celkově se v Brně prodalo 954 bytů v novostavbách, to je 16% nárůst proti roku 2014. Meziročně brněnské nové byty zdražily o 8% a lidé za ně utratili 2,9 miliardy korun. I to je rekord.

V roce 2014 se prodaly byty za 2,5 miliardy. Noví majitelé bytů zabydleli celkem 57 tisíc metrů čtverečních. Nejdražší byt roku 2015 stál zákazníka dle ceníku prodejce necelých 12 milionů korun, nejlevnější jen 1,2 milionu korun. Údaje vyplývají z pravidelné analýzy brněnského trhu novostaveb, kterou připravuje Tri kaya.

Podle očekávání rosla poptávka po nových bytech a spolu s ní se zvedaly také jejich ceny. Průměrná cena nabízeného bytu vzrostla meziročně o 8% na 3,6 milionu korun včetně DPH. Cena za metr čtvereční narostla v průměru o 4 tisíce na 54 tisíc korun s DPH. Kromě rostoucí poptávky stojí za růstem cen také komplikovaná a finančně náročná příprava projektů spojená s nejasnou situací ohledně územního plánu města Brna.

Nejvíce práce měli realitní makléři na jaře, kdy byl zájem zákazníků o nové byty největší. Po tradičním letním poklesu pak následovala druhá, podzimní vlna zvýšené poptávky. „Letošní vývoj prodeje byl prakticky učebnicový, křivka krásně kopíruje roční trendy. Lidé hledají nové bydlení nejvíce na jaře a na podzim, funguje to tak v Brně už několik let,“ vysvětluje ředitel Tri kaya Alexej Veselý.

2+kk je stále nejpobulárnější, zájem o 3+kk roste

Mezi zákazníky stále vedou byty 2+kk, loni tvořily 43% prodaných bytů. Garsoniéry zvolilo v Brně 25% zájemců, kupují je ale často lidé také jako investice pro uložení úspor, aniž by v nich potřebovali bydlet. Pomalu ale jistě roste zájem o 3+kk. Silné ročníky z osmdesátých let zakládají rodiny a potřebují tedy větší bydlení. Loni tvořily dispozice 3+kk čtvrtinu prodaných bytů a lidé je aktuálně poptávají u developerů stále častěji. Byty o více než třech pokojích si vybralo jen 7% majitelů.

Nejlevnější byt: 1,2 milionu v Králově Poli

Největší zájem je o koupi bytů v městských částech Slatina a Brno-střed, kde se nacházelo téměř 50% všech prodaných bytů. Hned v závěsu pak následují Královo Pole (142 bytů), Líšeň (93 bytů) a Bystrc (69 bytů). Brněnský trh není orientován pouze na jeden typ výstavby, ale poptávající mohou vybírat jak z levnějších projektů na periferii, tak z městských projektů v centru, o které je stále velký zájem. Právě výstavba v centru je preferencí také radnice Brna, která prosazuje model kompaktního města. Tento model upřednostňuje zahušťování sídla města na úkor jeho rozrůstání do krajiny. Nejlevnější byt uplynulého roku stál 1,2 milionu a prodal se v Králově Poli, nejdražší byty s cenou šplhající k 12 milionům byste našli v městských částech Brno-střed a Bohunice.

Neprodaných bytů je hodně, polovina už je ale zamluvena

V nabídce brněnských stavitelů je aktuálně 1 160 neprodaných bytů. Ačkoliv by se toto číslo mohlo zdát velmi vysoké, skutečně volná je pouze část z nich. Téměř polovina z tohoto počtu už je rezervována. „Jedná se o častý jev, někteří developéři podepisují pouze rezervací smlouvy. Kvůli tomu máme v Brně projekty, kde jsou například všechny byty zarezervovány a přitom není ani jeden prodaný,“ doplnil Alexej Veselý. Průměrná velikost nabízených bytů činí 65,7 m². Celkem jsou v nabídce byty v hodnotě více než 4 miliardy korun.

Poroste zájem o brněnské byty i v roce 2016?

V letošním roce lze i nadále očekávat růst prodeje. „Hlavně dotažení velkého množství obchodních případů z roku 2015 přispěje vysokým výkonům prodeje novostaveb v první půli roku 2016,“ upřesnil Veselý. „Přirozený nárůst poptávky uplynulých dvou let ale bude v průběhu letošního roku s velkou pravděpodobností zpomalovat. Čekám, že ceny bytů ještě mírně porostou kvůli omezené nabídce. V roce 2015 významná část developerů sáhla k úpravě ceníků svých projektů směrem nahoru. Zdražování bytů v průběhu prodeje dříve nebylo úplně běžné. Dnes prodejci byty pro velký zájem zdražují třeba několikrát do roka.“

» Lucie Mazáčová

Rok 2015 byl pro trh s byty mimořádně příznivý



Do roku 2016 analytici společnosti LEXXUS hledí s optimismem a očekávají pokračování současného růstu pražského rezidenčního trhu. Foto Trigema a.s.

BYTY

Podle analýzy společnosti LEXXUS se pražský realitní trh nacházel po celý rok 2015 ve výborné kondici. Jeho rozvoj byl důsledkem nebývalého růstu ekonomiky, jejíž progresse předčila podle ekonomických expertů očekávání. Zvýšení poptávky po koupi nemovitostí na bydlení i investici nejvíce ovlivňovaly ceny a velmi nízké úrokové sazby hypoték. Podobný vývoj lze v oblasti rezidenčních nemovitostí očekávat rovněž v letošním roce.

Nízké sazby hypoték tahounem trhu

Uplnulý rok byl příznivý z pohledu developerů i kupujících. Vysoké poptávce nejvíce napomohly historicky nejnižší úroky hypotečních úvěrů, které klesaly dokonce pod 2%. To dokládají kvalifikované odhady předpovídající, že celková hodnota sjednaných hypoték za rok 2015 přesáhne 190 mld. Kč. Větší poptávka však vycházela rovněž z růstu cen nemovitostí. „Ceny bytů sice nebyly loni tak příznivé jako před čtyřmi lety, jejich nárůst ale začal vyčkávat prodávající a zájemcům se tak nevyplatilo rozhodnutí o koupi odkládat. Na druhou stranu se rozšířila nabídka nových

bytových projektů v atraktivních lokalitách, protože developéři začali ze šuplíků vytahovat projekty, které kvůli poklesu cen dříve odsunuli,“ konstatuje analytik společnosti LEXXUS Ondřej Diblík.

Investice do nemovitosti – zabezpečení na stáří

Průměrné nabídkové ceny bytů v Praze sice přesáhly již v polovině minulého roku historické maximum z roku 2008 o více než 4%, ale realizované ceny obdobné dynamiky zdaleka nedosáhly. Koupě bytů na bydlení a investici proto zůstala po celé sledované období velmi výhodná. „V dnešní době se neustále zvyšuje obava ze snižujícího se počtu populace, s čímž se úzce pojí logický nárůst zastoupení starších lidí ve společnosti. Navíc dochází k chaotickému vyhlásování a opětovnému rušení pilířů důchodového zabezpečení, ve kterých se dokáže orientovat jen málokdo. To nezbuzuje zrovna potřebnou důvěru a záruku klidného zajištěného důchodu. Hmotné zabezpečení na stáří, které si zajistíme sami za produktivního života, je proto velkou jistotou do neisté budoucnosti. Stále více lidí tak investuje do nemovitosti s pravidelným výnosem,“ uvádí Ondřej Diblík.

Bytová výstavba v Praze roste rovnoměrně

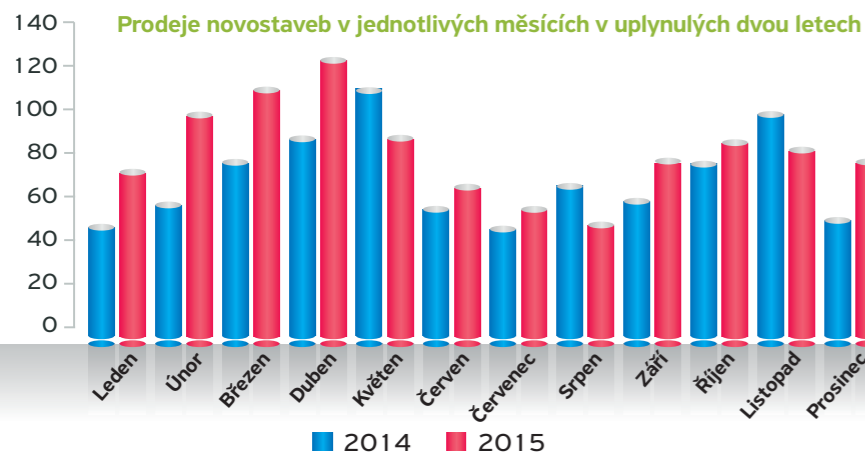
Počet zahájených bytů v bytových domech rovnoměrně narůstá již od roku 2012, kdy se ekonomická situace začala dostávat z nehlubší deprese. V minulém roce bytová výstavba v Praze ještě výrazněji reagovala na zvýšenou poptávku po koupi nemovitostí na bydlení a investici. Ve třetím čtvrtletí minulého roku činil meziroční nárůst zahájených bytů 19% a dokončených bytů 22%. Růst nové výstavby, která se nadále pohybuje v hodnotách pod 4000 dokončených bytů ročně, však byl pozvolný a nevyvolal tak obavy z přesytení realitního trhu. Ani v nejbližších letech odborníci z realitní kanceláře LEXXUS nepředpokládají, že by došlo k jeho citelnému rozkolísání.

Do budoucna s optimismem a bez regulací

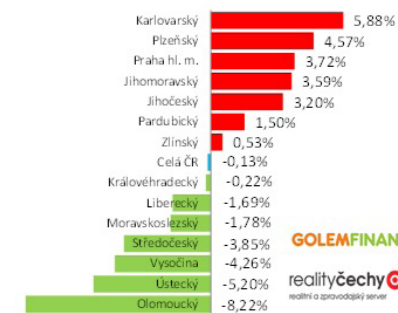
Do roku 2016 analytici společnosti LEXXUS hledí s optimismem a očekávají pokračování současného růstu pražského rezidenčního trhu. Nastartovaná výstavba bytových projektů zajišťuje dostatečnou nabídku, která by měla s přehledem pokrýt poptávku. Ta bude navyšována přetrvávající nízkou úrokovou

sazbou a investičními nákupy, do nichž se promítne nejistota z dalšího vývoje Evropy i snaha o ekonomické zajištění do budoucnosti. „Nežádoucí jsou jakékoli umělé zásahy. Snahy o inženýrské stanovení optimálního počtu nových bytů a jejich potřeby na základě populačních křivek, stárnutí bytového fondu či růstu životní úrovně bychom měli přenechat ‚neviditelné ruce‘ trhu. Jakékoliv regulace a zásahy do jeho fungování mu mohou jen ublížit,“ dodává Ondřej Diblík.

» Lucie Mazáčová



Index dostupnosti bydlení (2015/2014 změna)



HYPOTÉKY A STAVEBNÍ SPOŘITELNY



Poptávka po levných hypotékách nepolevovala ani před Vánoci

Před koncem loňského roku jsme byli svědky hypotečního „finale grande“ Banky v listopadu poskytnuly hypotéky za dalších 16,5 miliardy korun. Loni v tom samém období to bylo o třetinu méně. Za 11 měsíců banky poskytl větší sumu hypoték než v dosud rekordním roce 2013. Celková rozpučovaná částka se loni vyšplhala k 200 miliardám Kč a ani pohled do roku 2016 nevypadá zle.

Objem sjednaných hypoték v listopadu dosáhl 16,65 miliardy korun. Listopadový výsledek 16,65 miliardy korun znamená další měsíční rekord. Dosud největší hypoteční sumu banky poskytl v listopadu 2013. Tehdy to však bylo „jen“ 13,43 mld. Kč. V meziročním srovnání počet sjednaných úvěrů vzrostl o 23 %, v objemu díky rostoucí průměrné částce činí meziroční nárůst dokonce 33 %. Za 11 měsíců banky poskytl větší sumu hypoték než v dosud rekordním roce 2013.

Celkově bylo v uplynulém měsíci uzavřeno 9032 hypotečních smluv při průměrné výši úvěru 1 843 878 Kč. Ovšem pozor, poprvé od začátku roku průměrná půjčená částka meziměsíčně klesla. V říjnu si lidé průměrně půjčili o 40 000 Kč více.

Účelově bylo rozložení sjednaných hypoték zhruba takové: 64 % úvěrů bylo poskytnuto na koupi nemovitosti, 16 procent připadlo na výstavbu a 20 procent jsou zbývající účely, kde převážnou většinu tvoří refinancování. Podle našeho odhadu podíl hypoték sloužících na splacení dříve poskytnutých hypotečních úvěrů pohybuje okolo 19 procent.

Sazby opět míří dolů

Průměrná úroková sazba listopadových hypoték meziměsíčně klesla o 3 setiny procentního bodu. Listopadová hodnota Fincentrum Hypoindexu činí 2,09 %. Obrat ve vývoji tohoto ukazatele jsme predikovali 2 měsíce dopředu, kdy začaly klesat sazby indexu nabídkových cen společnosti Golem finance (GOFI). Teprve nyní totiž došlo k podepisování dříve nasmlouvaných úvěrů s nižšími úrokovými sazbami. Pokles Fincentrum Hypoindexu očekáváme i v následujícím měsíci s tím, že prolomení dosavadního minima 2,05 % je reálné. Index GOFI 70 se již 2 měsíce pohybuje pod dubnovými hodnotami, které jsme pokládaly za úrokové dno.

» Luboš Svachina

Hypoteční sazby v prosinci zamrzly

Hypotéky zůstávají extrémně levné. Navzdory mírně zhoršenému výhledu klesla minimální dosažitelná sazba na historické minimum 1,59 %. Průměrná úroková sazba, za kterou banky v prosinci nabízely své hypoteční úvěry, činila 2,13 %. Objem sjednaných hypoték v roce 2015 překonal všechna očekávání. Díky enormní poptávce se bankám podle všeho podařilo naplnit roční plány, přesto jsme v závěru roku zaznamenali ještě 3 výrazné cenové pohyby směrem dolů.

Někde sazby klesají, jinde rostou

Snížení úrokových sazeb oznámila UniCredit Bank, která zlevnila hypotéky s 3- a 5letou fixací o necelou desetinu procentního bodu. Minimální dosažitelná sazba tím klesla na 1,59 %, nicméně její získání podmiňuje banka splněním několika podmínek včetně pojištění schopnosti splácet úvěr. Bez pojištění začínají sazby UCB na 1,89 %. Druhou bankou, která se rozhodla snížit sazby, byla GE Money Bank, která v rámci akční nabídky „Vánoční úrokové sazby“ zlevnila 3 a 5leté fixace při LTV do 70 % o celé 4 desetiny procentního bodu. Třetí v pořadí byla Hypoteční banka, která sice na konci měsíce ukončila svou kampaň, ale nové sazebníkové ceny jsou ještě o pár setin pod úroveň ukončené kampaně. Ne všechny banky však v prosinci zlevňovaly. Opačným směrem se vydaly Expobank a Oberbank, a na předkampaňovou úroveň se vrátily sazby Raiffeisenbank, což se rovněž promítlo v indexech nabídkových sazeb.

Pohyby v nabídkových cenách směrem nahoru i dolů mají za výsledek stagnaci ukazatelů průměrných nabídkových sazeb. Titulní index GOFI 70, který měří průměrnou cenu u hypoték do 70 % LTV*, zůstal v prosinci na listopadové hodnotě 2,13 %. A na stejné hladině tentokrát zůstal i index GOFI 85, jehož aktuální hodnota činí 2,27 %. Jediným indexem, který v prosinci meziměsíčně klesl, byl GOFI 100 s aktuální hodnotou 3,15 %, což je o 3 setiny méně než v listopadu.

Průměrná nabídková sazba hypoték s plovoucí (floatovou) sazbou se i nadále pohybuje zhruba 2 desetiny procentního bodu nad indexem fixních sazeb. Aktuální hodnota GOFI 70 VAR indexu činí 2,39 %.

Oproti stejnému období loňského roku jsou nyní nabídkové sazby zhruba o 2 – 3 desetiny procentního bodu níže, což v případě 2milionové hypotéky s 20letou splatností znamená rozdíl v měsíční splátce v řádu několika stokorun. Sazby neklesají již tak rychle jako v přechodných letech a při meziročním porovnání nákladovosti financování hraje nyní mnohem větší



roli poživací cena nemovitosti, případně ceny prací a materiálu pokud se jedná o rekonstrukce. V obou případech na trhu pozorujeme spíše rostoucí trend.

Sazby hypoték by v roce 2016 neměly růst

Jsme teprve na začátku roku 2016 a vývoj sazeb a poptávky po hypotékách určuje celá řada faktorů, jejichž sílu a směr nejde ve stávajícím dynamickém období dost dobře predikovat. Základem našich odhadů budoucího vývoje je hladina úrokových sazeb ČNB, od které se odvíjí cena peněz, za kterou si banky půjčují. ČNB neplánuje úroveň úrokových sazeb měnit před koncem roku 2017, což dává docela slušný předpoklad, že ani sazby hypotečních úvěrů se nebudou v roce 2016 nijak zásadně měnit.

Nicméně mezibankovní trh není imunní proti vývoji v zahraničí a zrovna v posledních týdnech vidíme na mezibankovním trhu výrazný růst ceny 3 a 5 letých úrokových swapů vyplývající z rozhodnutí Evropské centrální banky tlumit tisk peněz, které trhy do jisté míry překvapilo. Ovšem ani růst sazeb na mezibankovním trhu nemusí automaticky znamenat zdražování hypoték. Každá banka má více zdrojů, z kterých financuje své úvěrové aktivity a pokud budou banky schopné opatřit si dostatek peněz jinde a levněji (hypotečních zástavní listy, klientké vklady atp.) mohou konečné ceny pro klienty zachovat.

„Podobný vývoj jsme mimochodem zaznamenali v květnu loňského roku, kdy mezibankovní sazby rostly, ale banky se zdražování hypoték dlouhou dobu bránily a indexové pak hypotéky zdražily jen o pár setin procenta,“ říká Libor Ostátek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE.

Velké banky, jak alespoň vyplývá z nedávného článku na portálu iHned.cz, zatím zvyšování sazeb neplánují, což považujeme za pozitivní signál. A pokud by došlo v lednu k propadu poptávky, nevylučujeme dokonce ani možnost poklesu sazeb související se snahou bank poptávku opět nastartovat a udržet či posílit vlastní tržní podíl.

» Luboš Svachina

Hypotečních novinek loni přibýlo. Na co se banky zaměří letos?

Hypotéky loni oslavily 20 let na českém trhu. Trh dospěl a motivace k inovacím se bankám v období rekordní poptávky hledá hůř, než kdyby byla o klienty nouze. Přesto i rok 2016 určitě přinese v oblasti hypoték něco nového. Čím by mohly banky v letošním roce klienty překvapit?

Banky začaly hypotéky nabízet na konci roku 1995. Největší počet inovací byl implementován v prvních deseti letech hypotečního financování. Největším inovačním hráčem byla ČMHB (dnes Hypoteční banka), po roce 2000 ovlivnila trh GE MONEY BANK, která přinesla jak produktové a technologické inovace, tak i procesní novinky. V prvních pěti letech díky vysokým úrokovým sazbám byly hypotéky luxusním zbožím, které se banky teprve učily nabízet a ladily základní nastavení produktu. Přelomovým byl právě rok 2000, kdy se s inovacemi doslova roztrhnul pytel a banky začaly hypotéky více přibližovat klientům a jejich požadavkům. V roce 2000 došlo k výraznému zrychlení procesů posuzování žádostí o hypotéku, objevila se možnost předčasného splacení úvěru a úvěr si mohli poprvé požádat cizinci – zpočátku pouze Slováci.

Rok 2000 nastartoval období rychlého rozvoje hypotečního trhu a inovací v oblasti hypoték. Podle našich statistik banky v letech 2000 – 2007 realizovaly 61 inovací a trend by určitě pokračoval, kdyby v USA nevypukla hypoteční krize, která se následně rozšířila do dalších zemí světa ČR nevýmaje a důsledkem bylo výrazné omezení či dokonce demontáž některých rizikovějších produktů a výrazné zpomalení inovačního cyklu. Banky se zaměřily na vyladění základní produktové nabídky, snižování rizik nesplácení, heslem posledních několika let je retence klientů a v konkurenčním soupeření hraje prím cenovorbva. V současné době lze říci, že v základu je nabídka hypoték v ČR srovnatelná s nabídkou zahraničních bank na vyspělých trzích. V českých podmínkách nemají tradici hypotéky s plovoucí úrokovou sazbou, u kterých ve světě existuje spousta specifických služeb, které logicky u nás vzhledem k malému rozšíření floatových hypoték nenajdeme. V segmentu nabídky sazeb nám zde chybí například portfolio hypoték, které umožňují poskládání úvěru z několika typů úrokových sazeb.



Novinkou loňského roku byla zpětná hypotéka, kterou jsme mezi inovace sice započítali, nicméně svým pojetím a parametry spíše spadá do oblasti finančních produktů důchodového ražení nebo renty z majetku a nejde tedy o tradičním hypotečním financování.

Důležitou inovací v podobě digitalizace a online předávání podkladů pro vyřízení žádosti o hypotéku v pilotním provozu představila Wüstenrot hypoteční banka. Ovšem inovačním lídrem roku 2015 byla Air Bank, která loni vstoupila na hypoteční trh a upoutala pozornost možností předčasného splacení hypotéky s fixní sazbou bez sankčního poplatku (klient platí pouze náklady na hedging), mimořádnou splátkou s možností zpětného výběru a variabilitou v nastavení výše měsíční splátky v elektronickém bankovním plně v kompetenci klienta.

V letošním roce banky vstupují do 5. pětiletky. Bohužel inovace se rodí především v období nedostatečné poptávky, kdy novinky mají oslovit nové skupiny klientů, nebo odlišit banku od konkurence. Loni však bylo dosaženo rekordního objemu sjednaných hypoték a letošek bude hodně podobný. Přesto jednu novinku jsme již letos do přehledu započítali. Komerční banka nově zrušila v úvěrové dokumentaci povinnost vinkulace pojistné smlouvy. Komerční banka není sice úplně první, která neposílá klienta do pojišťovny s vinkulací (obdobnou službu kdy klient uděluje bance plnou moc se zařízením věci ohledně vinkulace, nabízí Equa Bank a na podzim začala také Sberbank), nicméně posunula princip zřízení vinkulace do fáze plně automatizace. Další očekávanou inovací, kterou v závěru loňského roku naznačila Hypoteční banka, je intenzivnější využívání Czech POINTů, což by opět mohlo výrazně zjednodušit a zrychlit proces vyřizování hypotéky.

„Inovační úsilí letos bude směřovat podle mého názoru do několika oblastí. Jednak do retence klientů (novinky ohledně nabídky hypoték s dlouhou splatností a možnostmi mimořádných splátek) a zároveň očekáváme další posun v oblasti digitalizace a online přenosu dokumentů souvisejících s vyřízením úvěru mezi klientem (hypotečními makléři) a bankou,“ říká Libor Ostátek, ředitel makléřské společnosti Golem finance a dodává: „Plus nesmíme zapomenout, že v letošním roce dojde k implementaci nové evropské hypoteční směrnice, která s sebou nejspíše přinese další balík změn a z nich plynoucích novinek.“

» Luboš Svachina

Stavební spořitelny polity živou vodou

Produkce stavebních spořitelen v listopadu 2015 překonala očekávání. Celková rozpůčovaná částka přesáhla 5 miliard korun, což se stavebním spořitelním podařilo naposledy v listopadu 2011. Nominálně však objemy sjednaných úvěrů meziročně rostou u všech stavebních spořitelen a to jak na měsíční tak celoroční bázi. Největší skok zaznamenala Modrá pyramida a Wüstenrot stavební spořitelna. Největší díl z celkové půjčené částky 5,022 mld. Kč si jako obvykle ukousla Českomoravská stavební spořitelna (2,121 mld. Kč), její tržní podíl se však měsíc, co měsíc zmenšuje. Zatímco v lednu se svou produkcí podílela na celkových výsledcích 64 procenty, nyní je to jen 46 %. Naopak od začátku roku roste tržní podíl Stavební spořitelny České spořitelny (10 >> 16 %), Wüstenrot stavební spořitelny (3 >> 5 %) a především Modré pyramidy (5 >> 18 %). Stagnaci vykazuje Raiffeisen stavební spořitelna s aktuálním 19procentním úvěrovým tržním podílem.

Hypotéky zakončily rok novým rekordem

Už v říjnu bylo zřejmé, že banky letos překonají dosavadní rekord z roku 2013, což se v listopadu potvrdilo. 16,5 miliard sjednaných hypoték hravě stačilo k překonání dosavadního rekordu 158,8 mld. Kč a v součtu od začátku roku již celková suma sjednaných hypoték činí 172,2 miliardy korun. Spolu s prosincovou produkcí a úvěry mBank, Fio banky, Oberbank, WSPK, které nereportují své výsledky portálu hypoindex.cz, odhadujeme, že celková rozpůčovaná částka dosáhne zhruba 195 miliard korun. Jen pro představu: 200 mld. Kč představuje zhruba 1/6 letošního státního rozpočtu České republiky. Jak již bylo uvedeno, daří se i stavebním spořitelnám, které po 4 letech otočily klesající trend a podle našeho aktualizovaného odhadu poskytnou úvěry za bezmála 50 miliard Kč. V součtu s hypotékami celková částka plynoucí na účely spojenými s financováním bydlení letos přesáhne 240 miliard Kč. „Rok 2015 se v mnoha ohledech zapíše do historie. Poptávka po úvěrech na bydlení překonala všechna očekávání a pozitivně vidíme i rok 2016, do kterého vstupujeme s historicky nejnižšími sazbami. Co se týče koupí, tak se situace začíná pozvolna měnit s tím, jak poptávka začíná mít navrch nad nabídkou, takže v roce 2016 očekáváme pokračující trend růstu cen nemovitostí,“ říká Libor Ostátek, ředitel makléřské společnosti Golem finance.

» Luboš Svachina



Realitní a zpravodajské portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** působí na českém realitním trhu již 10 let. Děkujeme všem obchodním partnerům, kteří nám dali svoji důvěru. Stejně tak děkujeme i všem návštěvníkům našich stránek, kteří u nás našli své nové bydlení. Jsme rádi, že si u nás tisíce lidí našli dvě nové domovy.