



Vláda chce dát ČNB větší pravomoc pro řízení hypotečního trhu

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



**LEDEN
2017**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 1,97 %

85% LTV: ↘ 2,00 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,82 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,74 %

Byty 2+1: 1,93 %

Byty 3+1: 1,69 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Skoro pět miliard utratili lidé v roce 2016 za nové byty v Brně.

Rok 2016 se nesporně zapíše do statistik brněnských stavitelů. Obrovský zájem o bydlení v novostavbách překonal očekávání všech odborníků. Celkem se loni v Brně prodalo 1 507 nových bytů a lidé za ně utratili přesně 4,94 miliard korun.

Více čtěte na str. 6

■ Nový byt v Praze vyjde na 5,5 milionu korun

Nový byt v Praze vyjde zájemce průměrně na 5,5 milionu korun. Nejvíce peněz kupec vydá za bydlení v centru města, naopak okrajové části jsou až čtyřikrát levnější. Vyplyvá to z podrobných statistik společnosti Ekospol, která pražský rezidenční trh monitoruje už více než devět let. Aktuálně monitoroval ceníky 143 aktivních developerů.

Více čtěte na str. 8

■ S dostupností bydlení to šlo loni z kopce

ceny nemovitostí dlouhodobě rostou. Nyní se k tomu přidal i růst úrokových sazeb hypoték a zařím to nevypadá, že by se na tom mělo něco změnit. Pořízení bydlení se stává stále finančně náročnější, což ostatně dokládají i indexy dostupnosti bydlení. Rok 2016 navzdory rekordně nízkým sazbám hypoték rozhodně nepatřil k nejlepším.

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

Nemovitosti jsou stále dražší, navzdory změně poplatníka daně z nabytí nemovitosti

Vážení čtenáři, nejen realitní makléři, ale také investoři nedokáží přesně odhadnout, jestli i v roce 2017 porostou ceny nemovitostí tak rychle jako v minulých letech. Mnoho analytiků předpokládá zpomalení růstu cen. Zatím tomu ale nic nenasvědčuje. Nemovitosti jsou stále dražší, navzdory změně poplatníka daně z nabytí nemovitosti i vyšším sazbám hypoték. Banky sice začaly redukovat hypotéky, ale poptávka po vlastním bydlení nepolevila. Ba naopak. Mnozí se snaží využít současných podmínek



nalézt v některém z článků aktuálního vydání našeho realitního magazínu.

při vyřizování hypotečních úvěrů, dříve než ČNB zasáhne do trhu s bydlením ještě více. A jak tedy může vypadat letošní rok? Odpovědi můžete

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Jiří Rusnok (ČNB)

„My netvrdíme, že je tady nějaká extrémní nebo vůbec nějaká bublina, která by měla národohospodářské důsledky. Jsou tady lokální záležitosti na trhu, které jsou řekněme ne úplně standardní, ale nejsou často vyvolány jenom růstem poptávky, který mimo jiné souvisí s levnými úvěry, ale také tím, že je omezená následky.“

napsali o nás...

Češi jsou „nasardinkováni“ v bytech. Na rozdíl od Němců odmítají pronájmy

BLESK / 27. 11. 2016 (kráceno)
Ceny bytů zaznamenávají na trhu růst od roku 2014. Dotýká se to obou největších metropolí, ale také Ostravy, Plzeňského a Královéhradeckého kraje.

Podle serveru Realitymorava.cz vzrostla cena bytu v Brně kategorie 2 plus 1 na průměrných 2,847 milionu korun, což znamená dvojnásobek oproti celorepublikovému průměru.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Vláda chce dát ČNB větší pravomoc pro řízení hypotečního trhu

STRANA 6

Ceny nemovitostí by neměly v roce 2017 růst tak výrazně jako letos

STRANA 7

Skoro pět miliard utratili lidé v roce 2016 za nové byty v Brně

STRANA 8

Nejen v Brně, ale i v Praze se developerům loni dařilo.

STRANA 9

Nový byt v Praze vyjde na 5,5 milionu korun

STRANA 10

Co by měl obsahovat předávací protokol

STRANA 11

S dostupností bydlení to šlo loni z kopce

STRANA 12

Před koncem roku sazby dle očekávání zaměřily vzhůru

STRANA 13

Rekordní listopad v úvěrech na bydlení. Jaký bude rok 2017?



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.

Vláda chce dát ČNB větší pravomoc pro řízení hypotečního trhu

Vláda 16. ledna projednávala návrh zákona o ČNB. Z pohledu hypotečních bank a zprostředkovatelů hraje klíčovou roli ujednání o možnosti regulace maximální výše úvěru prostřednictvím 3 hlavních ukazatelů. Které to jsou a jaký dopad budou mít tato opatření na trh s úvěry na bydlení?

Vláda schválila ministerský návrh zákona o ČNB, díky kterému by Česká národní banka (ČNB) měla získat zákonnou pravomoc určovat bankám horní limity toho, kolik mohou klientům půjčovat. Jak by to fungovalo v praxi? Pokud by se ČNB rozhodla uplatnit svou pravomoc, zákon říká, že poskytovatel nesmí poskytnout spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí, pokud by tím

došlo k překročení horní hranice jednoho nebo více úvěrových ukazatelů.

Jaké jsou to ukazatele?

Ukazatel celkové výše dluhů spotřebitele ze spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou obytnou nemovitostí k hodnotě zajištění (ukazatel LTV). V součas-

nosti ČNB již provádí regulaci této oblasti a formou doporučení bankám říká, že by neměly poskytovat úvěry nad 95 procent hodnoty nemovitosti.

Druhým z ukazatelů je poměr celkové výše dluhů spotřebitele k jeho příjmům (ukazatel debt-to-income ratio (DTI)). Třetím je ukazatel celkových výdajů na obsluhu dluhů klienta vůči jeho příjmům – tzv. debt-service-to-income

ratio (DSTI). Až vyhláškou bude určeno, jak ukazatele počítat a budou stanoveny horní limity. Například ve Velké Británii centrální banka závazně stanovila v červnu 2014 (platí od října téhož roku), že maximální výše hypotečního úvěru na bydlení nesmí překročit 4,5násobek ročního příjmu žadatele. V českých podmínkách, při průměrné mzdě okolo 27 000 Kč (ČSÚ), by to bylo 1 458 000 Kč na jednoho žadatele. Zákon počítá s omezeným počtem výjimek, kdy úvěry mohou tyto limity překročit. Ale jejich celkový objem nesmí přesáhnout 3 % celkového objemu sjednaných úvěrů za předcházející čtvrtletí a u všech musí poskytovatel řádně vysvětlit, proč tento nestandardní úvěr poskytl. Novela, která mimo oblast hypoték nově upravuje i další činnosti ČNB například v měnové oblas-

ti, by měla podle předloženého materiálu začít platit od července. Schválit ji však musí ještě Poslanecká sněmovna, Senát a podepsat prezident.

V regulaci přituhuje

V současnosti centrální banka reguluje hypoteční trh prostřednictvím svých doporučení, která sice nejsou striktně vymahatelná, ale v praxi se osvědčila. Od loňského října ČNB bankám doporučila ukončit poskytování hypoték nad 95 % zástavní hodnoty nemovitosti a v prosinci už ani jedna z bank tento typ úvěrů nenabízela. Od letošního dubna bude tento limit ještě o pět procentních bodů nižší. Zároveň centrální banka určila, že hypotéky v pásnu od 80 – 90 % LTV mohou tvořit jen 15 % celkové hypoteční produkce.

I toto doporučení budou podle našeho názoru banky akceptovat a už nyní se na toto snížení připravují. Stačí se jen podívat do úrokových sazebníků a rozlišení pásem LTV.

„Nový zákon proto vnímáme jako „resetování“ vzájemné důvěry mezi komerčními bankami a centrální bankou. Český trh roste v posledních 2 letech skutečně výrazným tempem, ale s výjimkou Prahy a dalších velkých měst celkem organicky, proto se domnívám, že podobná zákonná opatření jsou pro český trh v tuto chvíli nadimenzovaná,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. „Na druhou stranu je na ČNB, jestli bude chtít tyto nástroje v praxi uplatňovat ihned, nebo si je schová do rezervy pro náročnější období,“ dodává Libor Ostatek.

► *Luboš Svčina*

téma
měsíce



Od loňského října ČNB bankám doporučila ukončit poskytování hypoték nad 95 % zástavní hodnoty nemovitosti a v prosinci už ani jedna z bank tento typ úvěrů nenabízela. Foto redakce

CENY NEMOVITOSTÍ

Ceny nemovitostí by neměly v roce 2017 růst tak výrazně jako letos, hypotéky budou méně dostupné

Zájem o nemovitosti byl v roce 2016 enormní, v řadě velkých měst poptávka vysoce převyšovala nabídku. Nejrychleji mizely z trhu menší byty v centru, které kromě vlastního bydlení lidé často využívali i jako investici. Ve velkých městech, jako je například Praha, se ale pro mnoho lidí stalo bydlení v centru méně dostupným.

„Ceny bytů 2+kk v centru Prahy se vyšplhaly skoro až na pět milionů korun. Mnoho mladých párů a rodin s dětmi si tak byty v centru nemůže dovolit, a proto jsme zaregistrovali zvýšený zájem o byty v rozvíjejících se okrajových lokalitách,“ uvedl Tal Grozner ze společnosti Star Group. Díky nízkým úrokovým sazbám hypoték a rostoucí ekonomice dalo letos mnoho lidí přednost vlastního bydlení před nájmy. Před rekonstrukcí starších bytů upřednostnili Češi novostavby. Nevzniklo ale dostatečné množství nových bytů, aby dokázalo pokrýt poptávku. I kvůli tomu ceny volných bytů rostly. V roce 2017 by se již ceny nemovitostí neměly zvyšovat tak, jako tomu bylo letos. Jedním z důvodů jsou změny v přidělování hypoték a výše úrokových sazeb.

„Od letošního prosince začínají hypotéky zdražovat kvůli novému spotřebitelskému zákonu a regulaci pravidel ze strany České národní banky. Je tedy možné, že se sníží poptávka po investičních bytech, a naopak se zvýší zájem o větší rodinné byty. Lidé si totiž budou více promýšlet, jaká investice má pro ně hodnotu,“ řekl Tal Grozner. Podle něj se v posledních letech poptávka po bytech 3+kk a 4+kk až zdvojnásobila.

Vedle ceny hraje při koupi nemovitosti pro Čechy jednu z nejdůležitějších rolí také lokalita. V hlavním městě byl největší zájem o byty v Praze 9, 5 a 10, mezi oblíbené čtvrti patří i Praha 8. „Při výběru bytu je lokalita zcela zásadní. Lidé už dnes nechtějí trávit tolik času pouze v bytě, ale rádi se také účastní aktivního života ve své čtvrti,“ vysvětlil Tal Grozner. Podle jeho názoru by tak při výběru bydliště měli lidé vyrazit do okolí a zjistit, jestli jsou v okolí dostupné obchody, místa pro sportování a kulturní akce.

» Lucie Mazáčová

Skoro pět miliard utratili lidé v roce 2016 za nové byty v Brně. Co můžeme očekávat letos?

Rok 2016 se nesmazatelně zapíše do statistik brněnských stavitelů. Obrovský zájem o bydlení v novostavbách překonal očekávání všech odborníků. Celkem se loni v Brně prodalo 1 507 nových bytů a lidé za ně utratili přesně 4,94 miliard korun.

BRNO

Ruku v ruce s tím šlo ale i zdražování, byty v Brně během loňského roku podražily o 9 % na necelých 59 000 Kč za m². Kvůli problémům s povolováním nových staveb a s územním plánováním v Brně se staví málo a bytů je nedostatek. Ceny nemovitostí v Brně proto rostou i v roce 2017. Je ale zřejmé, že bydlení nebude zdražovat donekonečna a lidé se po něm začnou ve větší míře poohlížet i mimo město. Údaje vyplývají z pravidelné analýzy trhu společnosti Trikaya.

Meziroční nárůst 63 %

Oproti roku 2015 vzrostl počet prodaných bytů v novostavbách o 63 % a o nové byty v Brně byl loni velký zájem i přes jejich soustavně rostoucí ceny. Zájemci o bydlení v novostavbě často využívali velmi výhodných úrokových sazeb u hypoték, jež byly po většinu roku na minimálních hodnotách. „Je to paradoxně i aktuální růst úrokových sazeb úvěrů na bydlení, který pomohl vysokým hodnotám prodeje v loňském roce. Na podzim chtěli lidé využít posledních nabídek hypoték s nízkými úroky a investovali do bydlení,“ komentuje situaci Alexej Veselý, ředitel společnosti Trikaya. S novým zákonem o spotřebitelském úvěru totiž hypotéky začaly ke konci roku opět zdražovat. Nejčastěji lidé poptávali bydlení v městských částech Slatina, Bystrc, Královo Pole a Brno-střed. Lidé nejčastěji kupovali dvoupokojové byty, ale velký zájem byl také o ty jednopokojové – nejčastěji si je pořízují jako investici a dál je pronajímají. V nadcházejících měsících se budou nejvíce prodávat byty v městských částech Jundrov a Slatina, které jich aktuálně nabízejí nejvíce.

Nejdražší a nejlevnější

Nejdražším bytem prodaným v roce 2016 byl podle dostupných ceníků developerů pětipokojový byt v centru města, jež si koupil zájemce za necelých



14 milionů Kč. Naopak nejlevnější byl jednopokojový byt na ulici Cejl, kde kupec zaplatil za 17 m² částku necelých 1,2 milionu Kč. Celkově jsou nejlevnější byty v městských částech Slatina a Bystrc, za bydlení v těchto lokalitách zájemci v loňském roce zaplatili v průměru 47 tisíc Kč za m².

Průměrný brněnský byt je za 3,5 milionu korun

Současná průměrná cena nabízených novostaveb se pohybuje kolem necelých 59 000 Kč za m². Oproti cenám v lednu loňského roku se jedná o 9 % vyšší průměrnou cenu. Průměrný dvoupokojový byt o velikosti 60 čtverečních metrů tak v Brně koupíte za 3,5 milionu korun. Zájemce o jednopokojový byt si zpravidla musí připravit více než dva miliony korun.

Na růst cen nových bytů má vliv několik faktorů, které se v průběhu roku 2017 postupně setkaly. A nesetkaly se jen zde. „Dva hlavní trhy s byty

v Česku, Praha a Brno, v některých ohledech sdílí obdobné problémy. Ani jedno z měst nemá vyhovující územní plán, jenž by podporoval výstavbu nového bydlení. Praha ani Brno nebyly připraveny na velký zájem o nové bydlení, který byl vyvolán dostupnými hypotékami a velmi dobrou ekonomickou situací naší země. Byty v Brně začaly výrazně zdražovat poté, co byla zrušena aktualizace územního plánu před dvěma lety. Bez možnosti stavět nové nemohli stavitelé uspokojit vysokou poptávku a z bytů se stalo nedostatkové zboží,“ komentuje situaci Alexej Veselý.

V aktuální nabídce brněnských developerů se nachází celkem 911 dostupných bytů, z toho téměř polovina (442) je již zarezervována. Volných nových bytů je tedy k dispozici na celé Brno pouze 469. Za loňský rok se jich prodalo více než trojnásobné množství. „Od roku 2011 se neprovedla jediná změna územního plánu. Současný územní plán v Brně je starý 23 let a většina vhodných ploch pro výstavbu je již vyčerpána. Problémy, které tento stav vyvolá, se bohužel dotknou většiny obyvatel města, nejenom zájemců o nové bydlení,“ doplnil Alexej Veselý.

Začínají zdražovat i starší byty a lidé více stavějí za Brnem

Zatímco růst cen nových bytů pozvolna snižuje své tempo, na řadu přicházejí ceny těch starších, které

zpravidla trh novostaveb následují. V uplynulých měsících došlo ke zdražování starších bytů z důvodu velké poptávky. K tomu nově přispěla také daň z nabytí nemovitosti, již od listopadu hradí kupující. Rozdíly mezi cenami starších a nových bytů se výrazně snížily, zvlášť započteme-li provizi makléře, kterou v Brně tradičně platí kupující.

Růst cen nemovitostí ale ovlivní nejenom jejich nákup, hlouběji do kapsy budou muset sáhnout také nájemníci. Ceny pronájmů se v uplynulém roce zvedaly až o desítky procent.

„Je důležité si uvědomit, že ceny jednoduše nemohou růst donekonečna. Jakmile ceny překročí určitou hranici, začnou bytům ve městě konkurovat jiné typy bydlení – zcela logicky zejména levnější bydlení mimo město,“ doplňuje Alexej Veselý a upozorňuje tak na problém vystěhování obyvatel města, s nímž se Brno potýká. Denně do Brna dojíždí přes 100 000 lidí. Zatímco v Brně dle aktuálních údajů výstavba nových bytů meziročně klesla o 45 %, v okrese Brno-venkov soustavně roste.

Jak se bude brněnský trh realit vyvíjet v novém roce?

V novém roce proto lze očekávat výrazný trend suburbanizace a přesunu části produktivní populace za hranice města. Bydlení v Brně se stává

pro mladé rodiny nedostupným, a proto raději volí bydlení mimo město a delší dojíždění za prací. Stejně tak řada developerů vzhledem k současným komplikacím s územním plánem a povolováním staveb ve městě své aktivity raději přesune za jeho hranice.

Ceny hypoték budou pravděpodobně pomalu růst a poptávku po bydlení spolu s vyšší cenou sníží také omezení počtu vydaných hypoték, jež vstoupí v platnost na jaře letošního roku. Hypotéky, které pokrývají více než 80 % hodnoty nemovitosti, budou banky moci uzavřít pouze s 15 % klientů. „Tufo změnu vítáme a věříme, že částečně ochladí současný napjatý trh. Nové byty budou moci kupovat pouze zájemci s dostatečným finančním zajištěním, a nebude tak hrozit přehřátí trhu,“ komentuje Alexej Veselý.

Růst cen lze vzhledem k nedostatečné výstavbě nových bytů očekávat zejména v segmentu starších bytů a pronájmů. Brněnský trh by v nadcházejícím roce mohl výrazně ovlivnit realizace některého z dlouho připravovaných projektů rezidenčního bydlení většího rozsahu. Jedná se především o rozsáhlé plochy brownfieldů s potenciálem výstavby několika stovek bytů – v areálu bývalé Zbrojovky, v Černovicích nebo v areálu Jaselských kasáren.

» Lucie Mazáčová

INZERCE



projekt
REBS

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

Co je projekt REBS

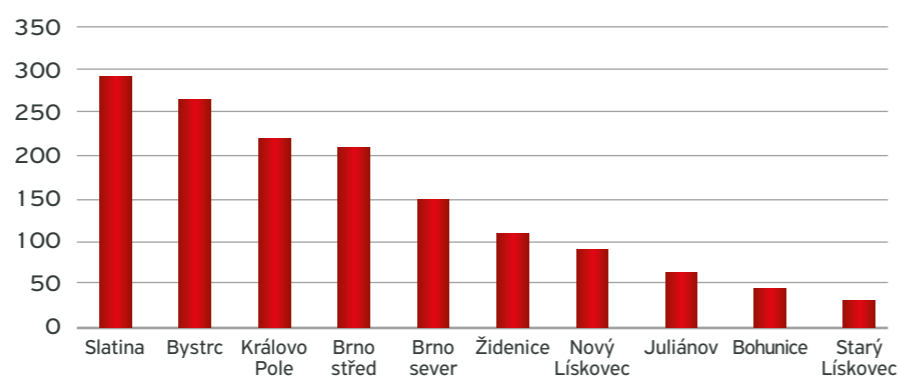
- sdílení vybraných klientů mezi RK a společnostmi Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

Co získáte

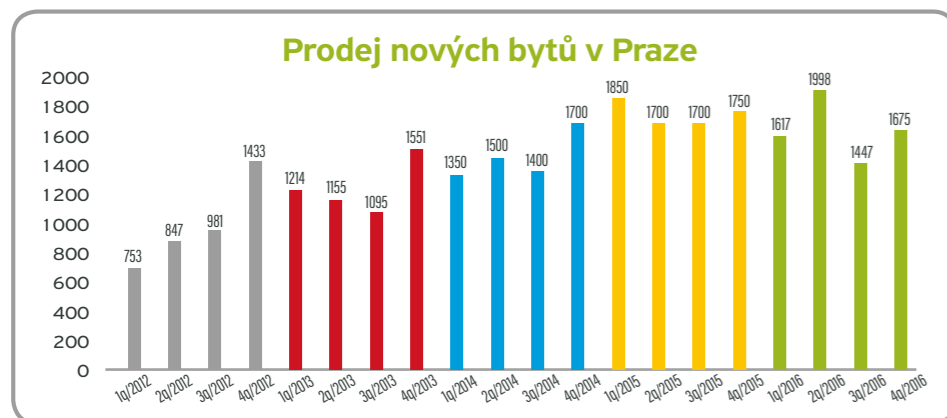
- **realitní software Realco zcela ZDARMA**
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na www.realco.cz

Prodeje bytů v nejžádanějších městských částech



Nejen v Brně, ale i v Praze se developerům loni dařilo. Proдали 6737 nových bytů



Zdroj: EKOSPOL

PRAHA

Trh s novým bydlením se v loňském roce i přes rekordní druhé čtvrtletí meziročně mírně poklesl. Developeri v Praze loni prodali celkem 6737 nových bytů, tedy o 263 bytů méně než v rekordním roce 2015. Na konci roku zájem o nové byty opět mírně rostl, ve čtvrtém čtvrtletí se prodalo celkem 1675 nových bytů. Na prodejích se výrazně podílely rekordně nízké úrokové sazby u hypoték, naopak zpomaloval ho nedostatek nových bytů.

„Loňský rok byl ve znamení rekordně nízkých úrokových sazeb, které každým měsícem hledaly nové dno. Zájemců o nové bydlení proto bylo loni mnohem více, než v minulých letech. Developeri dokonce museli u jednotlivých bytů vytvářet pořadníky s více vážnými zájemci. Byty šly tak rychle na odbyt, že developeri přidávali do prodeje projekty téměř vyprodané či zarezervované díky zájmu v předprodejích. Kvůli novému zákonu o spotřebitelských úvěrech, který zpřísňuje poskytování hypoték, i omezujícímu doporučení ČNB přestat poskytovat některé typy hypoték však tento prodejní boom na přelomu loňského a letošního roku skončil,“ poznamenal Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

Právě legislativní změny platné od prosince vedly k tomu, že prodeje nových bytů v posledním čtvrtletí

opět rostly, mezikvartálně o 15,8 procenta. „Lidé chtěli na poslední chvíli využít příznivějších podmínek pro financování vlastních nemovitostí. Proto po letním útlumu prodeje v předvánočním období opět rostly. Dotáhnout celý rok k rekordním hodnotám roku 2015 však ani prodejní horečka posledních měsíců nedokázala,“ podotkl Korec.

Bytů v nabídkách developerů je nejméně za poslední dekádu a počet stále klesá

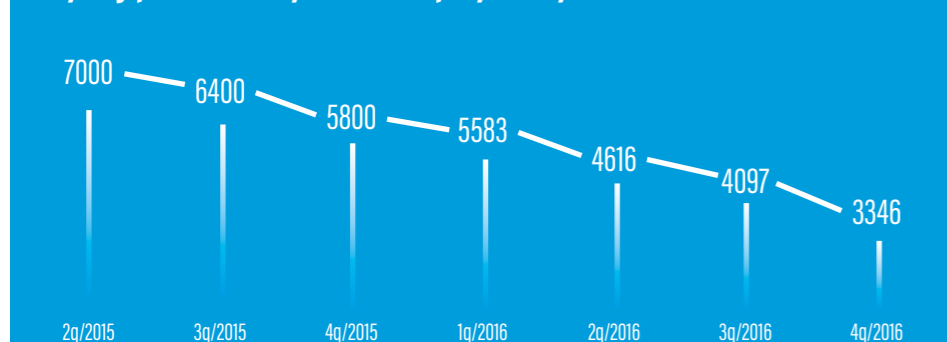
Důvod je jasný: obrovský nedostatek nových bytů. Ceníky pražských developerů v posledním roce výrazně prořídily, za posledních 12 měsíců se jejich nabídka ztenčila o ohromných 2454 bytů. Na konci roku zůstávalo v cenících developerů jen 3346 dostupných bytů, což je nejméně za celou dobu monitoringu pražského developerského trhu, jehož výsledky Ekospol zveřejňuje už deset let. Od října do prosince přitom developeri do nabídky zařadili jen zhruba tisícovku nových bytů, zatímco klientům jich prodali 1675.

„Enormní apetit kupujících brzdil hlavně panující legislativní Kocourkov a neskutečně dlouhý povolovací proces. Liknavost úřadů a nedodržování správních lhůt pro vydávání stanovisek vede k tomu, že developerské firmy nemají takřka co stavět. Podle posledních zveřejněných dat Českého statistického úřadu (ČSÚ) propadl za prvních deset měsíců loňského roku počet zahájených bytů v bytových domech meziročně o hrozivých 70 procent na 875 bytů“ dodává Korec.

» Lucie Mazáčová

Vývoj počtu nových dostupných bytů v Praze

Zdroj: EKOSPOL



Nový byt v Praze vyjde na 5,5 milionu korun, centrum je čtyřikrát dražší než okraj města



Nejdražší byty jsou na Praze 1 a 2, kde se průměrná cena vyšplhala až na 17,92 milionu korun, resp. 15,4 milionu. Foto redakce

PRAHA

Nový byt v Praze vyjde zájemce průměrně na 5,55 milionu korun. Nejvíce peněz kupec vydá za bydlení v centru města, naopak okrajové části jsou až čtyřikrát levnější. Vyplývá to z podrobných statistik společnosti Ekospol, která pražský rezidenční trh monitoruje už více než devět let. Aktuálně monitoroval ceníky 143 aktivních developerů.

„Nejdražší byty jsou na Praze 1 a 2, kde se průměrná cena vyšplhala až na 17,92 milionu korun, resp. 15,4 milionu. Za tuto cenu by si v ostatních městských obvodech koupili tři až čtyři nové byty. Nejlevnější je totiž Praha 9, kde průměrná cena dostupných bytů dosahuje 4,27 milionu korun,“ přibližuje ceny analytik společnosti Ekospol Matyáš Hančl a dodává, že tyto ceny nezahrnují příplatky za sklep a garážová či parkovací stání. „To prodejní cenu navýší o další stovky tisíc korun a někteří developeri byt bez těchto příplatků ani neprodají. Do ceníkové ceny je přesto nezapočítávají, aby alespoň opticky snížili už tak vysokou cenu bytu.“

V některých lokalitách totiž průměrná cena bytu vzrostla meziročně až o jednu pětinu,“ upozorňuje Hančl.

Zástupci developerské společnosti se rozhodli zpracovat cenovou mapu celkové ceny nového bytu, z níž vyplývá, kolik peněz kde bude kupující potřebovat. „Pro zájemce o nové bydlení je nejpodstatnější celková cena, kterou za byt zaplatí. Vlastní peněžanka či maximální možná hypotéka jsou totiž stále nejdůležitějším a rozhodujícím kritériem při výběru nového bytu. Proto klienti čím dál méně řeší, na kolik je vyjde metr čtvereční, podstatná je právě celková částka, kterou budou muset zaplatit,“ říká Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol. Byty mimo nejužší centrum jsou díky výrazně nižší ceně podle Korce lepší i pro investory, kteří je chtějí dále pronajímat.

„Zatímco v centru Prahy bude pronajímatel do předraženého bytu jen horko těžko shánět vysoce solventního nájemníka, který si bude moci dovolit platit přemrštěný nájem, do levnějších bytů ve vyhledávaných lokalitách se mu zájemci jen pohrnou. Nehledě na to, že nájemníci ve více bytech, které pořídí za cenu jednoho předraženého bytu v centru, mu budou celkově platit mnohem více,“ podotýká Korec.

» Lucie Mazáčová

Průměrné ceny nových bytů v Praze dle obvodů



Zdroj: EKOSPOL

REALITNÍ RÁDCE



Co by měl obsahovat předávací protokol

Pokud se chystáte pronajmát svou nemovitost nebo naopak do nájmu vstoupit, v každém případě by měl být součástí nájemní smlouvy předávací protokol. Tento dokument chrání nejen majitele nemovitosti, ale také nájemníka. A na co byste při sepisování předávacího protokolu neměli zapomenout?

Úlohou předávacího protokolu je zdokumentovat stav nemovitosti v době předání do nájmu. Tento krok by měl předcházet pozdějším sporům o navrácení kauce. Zejména pokud nájemce přejímá byt s vybavením, který již trpí nějakými vadami, měl by trvat na detailní popis. Pokud se například při vrácení bytu z nájmu ukáže, že je nefunkční nějaký spotřebič a v předávacím protokolu tak nebylo uvedeno, jen těžko bude nájemce dokazovat, že v tomto stavu vybavení již převzal.

V předávacím protokolu by samozřejmě neměly chybět identifikační údaje obou stran, konkrétně jméno a bydliště. Nutné je identifikovat také nemovitost, která je předmětem předávacího protokolu. V základním popisu nemovitosti bude samozřejmě adresa pronajímaného bytu, jeho číslo, podlaží,

výměra a soupis místností. Dalším krokem bude popis jednotlivých místností včetně vybavení. Čím detailněji bude stav bytu popsán, tím užitečnější může tento dokument v budoucnosti být. Součástí této části předávacího protokolu tedy může být informace, že je majitel před předáním nově vymaloval, nebo že na vchodových dveřích jsou škrábance od psa předchozího nájemníka. Nemělo by se zapomenout ani na stav měřičů v bytě nebo uvedení počtu klíčů a identifikace jejich vlastníků.

Obrovskou výhodou je, když je součástí protokolu také fotodokumentace. Není nutné zvát profesionálního fotografa, ale stačí stav nemovitosti zdokumentovat mobilním telefonem a samozřejmě vytisknout, jako přílohu k předávacímu protokolu.

Vše musí být samozřejmě stvrzeno podpisy obou stran. Předávací protokol by měl být součástí všech nájemních smluv, avšak mnohdy na něj nájemník i pronajímatel zapomínají. Většinou jde o případy, kdy na sebe obě strany působí pozitivně a nepřípouští si možné problémy pozdějším při ukončování nájemního vztahu. Ne nadarmo se ale říká, že pořádek dělá přátele.

» Lenka Doležalová



Úlohou předávacího protokolu je zdokumentovat stav nemovitosti v době předání do nájmu. Tento krok by měl předcházet pozdějším sporům o navrácení kauce. Foto redakce

Údaje pro placení daně z nemovitých věcí složenkou nebo e-mailem?

DANĚ

Finanční správa České republiky nově umožní poplatníkům daně z nemovitých věcí využít služby zaslání údajů pro placení daně prostřednictvím e-mailu. Tato novinka bude platná od zdaňovacího období 2017. Čas na přihlášení k této službě máte nejpozději do 15. března zdaňovacího období.

Tato novinka je určena pouze poplatníkům daně, kteří nemají zřízenou službu placení daně prostřed-

nictvím SIPO a právnické osoby, které nemají zřízenou datovou schránku. Služba má nahradit složenku pro placení daně. Přihlášení poplatníci obdrží od finanční správy před splatností první splátky daně e-mail, který bude obsahovat v příloze potřebné údaje pro placení daně.

Jak bylo napsáno v úvodu, tak na přihlášení k zaslání údajů e-mailem je dán určitý časový limit. Jedná se o 15. března vždy konkrétního zdaňovacího období. Pro přihlášení je nutné odeslat vyplněnou žádost ve věci zaslání údajů pro placení daně z nemovitých věcí, která je ke stažení na webových stránkách státní správy. Po přihlášení není nutné

opakovat tento krok při dalším zúčtovacím období. Jestliže bude mít poplatník v dalším roce povinnost platby daně z nemovitých věcí, bude již automaticky informován e-mailem.

Na webových stránkách státní správy najdete nejen formulář potřebný k přihlášení, ale také další podrobné informace. Státní správa například upozorňuje, že budou-li údaje pro placení daně e-mailem zaslány poplatníkovi až po splatnosti daně či nebudou-li mu zaslány vůbec, nemá tato skutečnost, shodně jako u zaslání složenek k úhradě daně, vliv na povinnost poplatníka uhradit daň v zákonem stanoveném termínu.

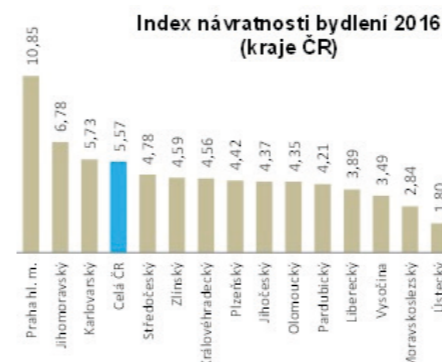
» Lenka Doležalová

S dostupností bydlení to šlo loni z kopce

Ceny nemovitostí dlouhodobě rostou. Nyní se k tomu přidal i růst úrokových sazeb hypoték a zatím to nevyplývá, že by se na tom mělo něco změnit. Pořízení bydlení se stává stále finančně náročnější, což ostatně dokládají i indexy dostupnosti bydlení. Rok 2016 navzdory rekordně nízkým sazbám hypoték rozhodně nepatřil k nejlepším.

Oproti loňsku si člověk za byt připlatí 200 000 Kč

Ceny bytů pokračují v cestě vzhůru. Průměrná nabídková cena v prosinci vzrostla na 2,29 milionu korun. Oproti prosinci 2015 byly nyní ceny o bezmála 200 000

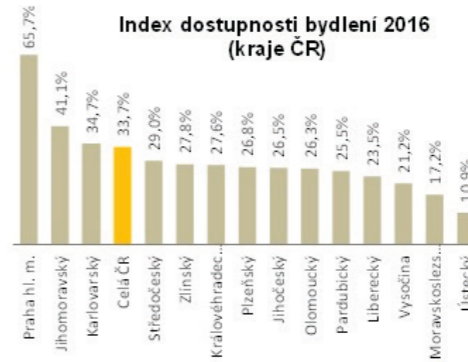


Kč výše. Tehdy se byty v průměru nabízely za 2,1 milionu korun a od cenového dna, kterého byty dosáhly v červnu 2010, již průměrná cena vzrostla o 610 000 Kč.

Růst cen nemovitostí se samozřejmě negativně podepisuje na dostupnosti vlastního bydlení. Zatímco ve zmíněném červnu 2010, kdy byly ceny bytů nejnižší, stačilo průměrné české rodině na pořízení průměrného bytu něco málo přes 4,5násobek čistého ročního příjmu. Nyní při ceně 2,29 mil. Kč je to bezmála 6násobek čistého ročního příjmu (5,82), přičemž v tomto propočtu je zohledněn také nárůst průměrných příjmů v posledních dvou letech. Index návratnosti bydlení (v zahraničí: price to income ratio), jehož prostřednictvím monitorujeme zmíněný poměr mezi cenou bytů a čistými příjmy domácností, dosahuje v úhrnu za celý loňský rok hodnoty 5,57. Měřeno touto optikou hůře dostupné bydlení bylo už jen v roce 2009.

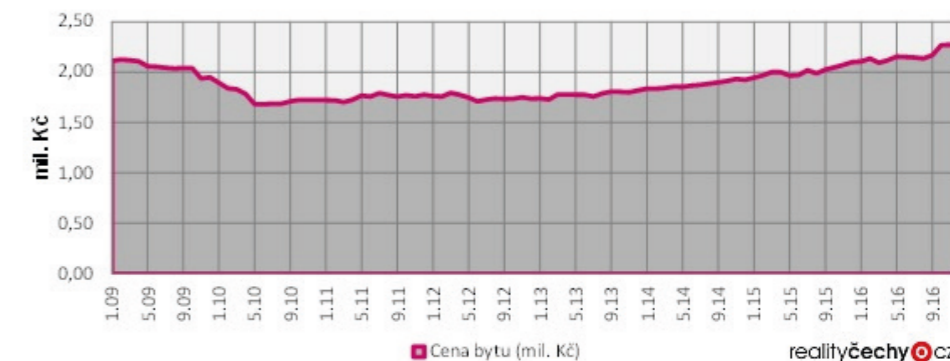
Sazby hypoték se pravděpodobně odrazily ode dna

Alternativní pohled na dostupnost bydlení zohledňující navíc cenu úvěrového financování poskytuje index dostupnosti bydlení. Ten měří, jak velkou část



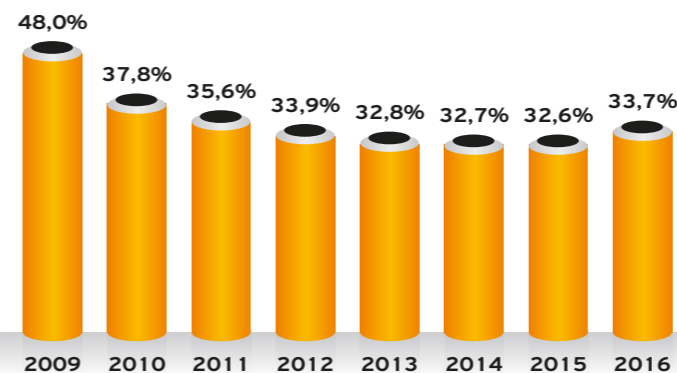
průměrného čistého příjmu musí vynaložit česká domácnost na splátku hypotéky, jejíž výše odpovídá průměrné ceně bytů. V prosinci hodnota titulního

Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů



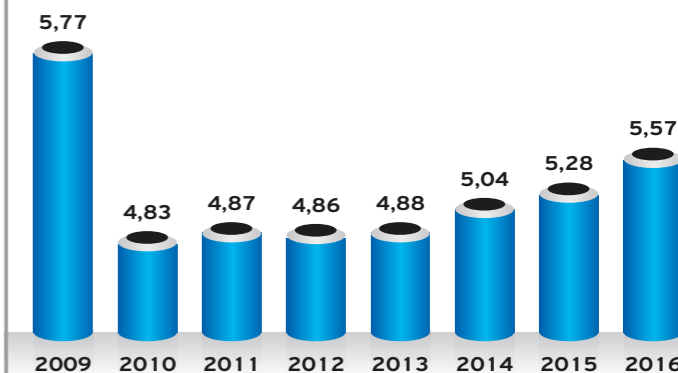
Jak velkou část příjmu vynaloží česká domácnost na splátku hypotéky?

■ Celoroční průměr indexu dostupnosti bydlení (IDB)



Kolik čistých příjmů zaplatí česká domácnost za byt o průměrné ceně?

■ Celoroční průměr indexu návratnosti bydlení (INB)



» Luboš Svachna



Realitní a zpravodajské portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** působí na českém realitním trhu již 11 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.