



Loni lidé investovali do bydlení rekordní částku. Kolik to bylo?

více na straně 4-5

Rychlý přehled



**LEDEN
2018**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,35 %

80% LTV: ↘ 2,24 %

85% LTV: ← 2,94 %

90% LTV: ↘ 3,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,52 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,39 %

Byty 2+1: -0,43 %

Byty 3+1: -2,29 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Jak postupovat při koupi staršího bytu

Koupit starší byt může mít jednoznačné výhody – starší byty nalezneme i v centru, kde není nová zástavba možná, a v ceně nemovitosti – starší bývá výrazně levnější než byt v nové zástavbě, a to až o miliony korun. U čeho musíte při koupi staršího bytu zbystřít? Ať už starším rozumíme byt v pětatřicetiletém paneláku nebo v gotickém domě, který má sedm set let, může mít nešvary, které nám koupi prodraží a bydlení zpěříjemní. *Více čtěte na str. 6*

■ Na vlastní bydlení dosáhne čím dál méně lidí

Byty oproti loňsku podražily o 370 000 Kč. V průměru se nyní nabízejí za 2,66 mil. Kč. Sazby hypoték navíc meziročně stouply o půl procenta. Zatímco před rokem by česká domácnost dala na splátku hypotéky necelých 35 % svých čistých příjmů, nyní navzdory růstu mezd je to už skoro 42 %. *Více čtěte na str. 7*

■ Zavedení EET pro realitní kanceláře se zatím odkládá

Ústavní soud zrušil některé části zákona o EET, stejně tak došlo k dočasnému odložení 3. a 4. etapy elektronické evidence tržeb. Třetí vlna se měla týkat svobodných povolání, dopravy či zemědělství. Ve čtvrté vlně pak měla být řemesla a výroba. Realitní kanceláře spadají do 3. skupiny. *Více čtěte na str. 12*

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

- Porovnání 14 bank a 4 stavebních spořitelén.
- Doporučení 3 nejvhodnějších řešení.
- Zpracování podkladů ke schválení úvěru.
- Asistence po celou dobu splácení. **Vše bezplatně**



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Přejeme vám krásné prožití svátků vánočních

Vážení čtenáři, vítám vás v nové a pevně věřím, že i úspěšném roce. Na úvod bych vás ráda odkázala na hlavní článek popisující, jak se měnil trh financování bydlení v loňském roce. Máme za sebou opět rekordní rok a vše navíc nasvědčuje navíc tomu, že nákupní horečka nepoleví ani letos. Významnou změnou, na kterou bych také ráda upozornila, je návrat předkupního práva, které se do nového občanského zákoníku nedostalo. Nyní je již vše tak, jako dříve. A ti, kteří aktuálně hledají své nové bydlení může



ráda, když i letos vám budeme moci přinášet aktuality ze světa nemovitostí.

potěšit článek zaměřený na chyby, kterým je dobré se vyvarovat při nákupu staršího bytu. Všem přeji úžasný rok a budu

» Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Loni lidé investovali do bydlení rekordní částku. Kolik to bylo?

STRANA 6

Jak postupovat při koupi staršího bytu

STRANA 7

Ceny bytů opět rostou. Na vlastní bydlení dosáhne čím dál méně lidí

STRANA 8

Reality Brno: kvůli nedostatku bytů lidé hledají bydlení za městem

STRANA 10

Přijde letos díky zvyšování úrokových sazeb ochlazení trhu s bydlením?

STRANA 11

Novela stavebního zákona více nových bytů nepřinese

STRANA 12

Zavedení EET pro realitní kanceláře se zatím odkládá

STRANA 13

Předkupní právo se vrací. Co vše se změní?

STRANA 14

Hypotéky za poslední měsíc podražily

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Jochen Maier (ČMSS)

„Náklady na bydlení v ČR patří v Evropě v poměru k celkovým výdajům domácností na jejich spotřebu mezi nejvyšší. Průměrná velikost bytu je přitom menší, než je průměr v EU.“

napsali o nás...

Peníze skutečně zdražují, úroky rostou u hypoték i u spoření.

AKTUÁLNĚ.CZ / 10. 11. 2017 (kráceno)
„Ještě na jaře letošního roku bylo možné při troše šikovnosti vyjednat hypoteční úvěr kolem 1,5 procenta. Dnes je obtížné získat hypotéku pod dvě procenta. Pokud se vyplní

predikce některých hypotečních makléřů, tak by se za rok mohly sazby pohybovat v rozmezí 2,5 až tři procenta ročně,“ říká Michal Pich, jednatel společnosti EuroNet Media, která provozuje tři realitní portály.



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.

Loni lidé investovali do bydlení rekordní částku. Kolik to bylo?

Známe výsledky bank i stavebních spořitelen za rok 2017. Banky zopakovaly svůj výsledek z roku 2016 a půjčily celkem 225 mld. Kč. Stavební spořitelny si polepšily a rozpůjčovaly dalších téměř 60 miliard korun. Například v porovnání se státními výdaji na výstavbu silnic a železnic se jedná o více než 3násobnou částku.

Hypotéky: Méně lidí si půjčuje vyšší částky

Banky v prosinci dle dnes zveřejněných dat serveru hypindex.cz sjednaly 9351 hypoték (y/y +7,7 %) v objemu 20,138 mld. Kč, což je o 14 procent více než rok před tím. Banky v prosinci překvapily. Jedná se o nejlepší prosincový výsledek v historii. Průměrná výše úvěru činila 2,015 mil. Kč, což je o 19 000 méně než rok před tím, nicméně na celoroční bázi průměrná výše úvěru vzrostla z 1,97 mil. Kč na 2,06 mil. Kč.

V součtu za celý rok bylo loni celkem poskytnuto 109 618 hypoték (y/y -4,4 %) v celkovém objemu 225,8 mld. Kč, což je téměř „na chlup“ stejně, jako v roce předchozím.

„Navzdory menšímu počtu sjednaných úvěrů dosáhly banky v objemu stejného výsledku jako rok před tím. Podmínky pro financování bydlení byly v loňském roce i přes růst cen nemovitostí a úrokových sazeb excelentní, a to se projevilo také v pokračující vysoké poptávce po hypotékách. Vyšší ceny nemovitostí a růst segmentu výstavby a prodeje bytů v novostavbách pomohly posunout průměrnou výši hypotéky nad 2 miliony korun. A růst průměrné výše úvěru je tím, co pomohlo bankám k zopakování rekordního výsledku z roku 2016,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance.

Sazby meziročně narostly

Průměrná úroková sazba v prosinci sjednaných hypoték činí 2,19 %. Oproti předchozímu měsíci hodnota indexu vzrostla o 4bps. Rok před tím se hypotéky v průměru sjednávaly se sazbou 1,77 %.

„Nabídkové sazby měřeném naším indexem GOF170 jsou stále ještě o něco výše. Prosincová hodnota činila 2,45 %. Očekáváme, že realizační sazby se během několika měsíců opět přiblíží cenám nabídkovým,“ říká Libor.

Celoroční průměr úrokových sazeb sjednaných hypoték* činí 2,02 %. Rok před tím to bylo 1,89 %. Vzhledem ke stabilizaci cen na mezibankovním trhu očekáváme nyní i dočasnou stabilizaci nabídkových sazeb hypoték. Dočasnou z toho důvodu, že ČNB na letošní rok avizovala minimálně dvojí zvýšení sazeb, což hypotéky ovlivní.

Stavební spořitelny poskytly méně úvěrů. Ale půjčily víc. Jak to?

Stavební spořitelny poskytly v roce 2017 úvěry za 59,6 mld. Kč, což je o 18 % více

než v roce předešlém. Na první pohled velmi uspokojivé číslo, na druhou stranu je vidět výrazné zpomalení tempa růstu objemu v 2. pololetí a faktický meziroční pokles celkového počtu sjednaných úvěrů (y/y -6%). Růstu spořitelny dosáhly podobně jako hypoteční banky díky vyšší průměrné částce úvěru, která meziročně vzrostla o 25 %.

Tahounem je Modrá pyramida, kde průměrná výše přesahuje 1,2 mil. Kč. Průměr trhu (včetně MPSS) je 808 tis. Kč. Největší meziroční růst produkce má MPSS (y/y +55 %). Následuje RSTS (+41 %) a Buřinka (+28 %). ČMSS a WSS za uplynulý rok zaznamenaly pokles: ČMSS -5 % a Wüstenrot -12 %.

V počtu nově sjednaných smluv spořitelny za loňským rokem zaostaly o 10 %. Nových smluv bylo loni 426 000. Rok před tím 474 000. Tato ztráta však vznikla v 1. pololetí. V druhém již počty nových smluv výrazně rostly, což je pro stávající rok optimistické. V úvěrové oblasti budou muset letos spořitelny přidat.

Rekord v úvěrech na bydlení

Celkově bylo loni na bydlení rozpůjčováno přes 285 miliard korun, což je nový absolutní rekord. Jen pro porovnání o jak velkou částku se jedná: na dopravní infrastrukturu (silnice a železnice) šlo loni ze státního rozpočtu 78 mld. Kč.

Výhled do roku 2018

Zásadní roli v poptávce po úvěrech na bydlení hraje míra nezaměstnanosti a příjmy českých domácností. Oba tyto parametry by se v letošním roce neměly nijak zásadně zhoršit.

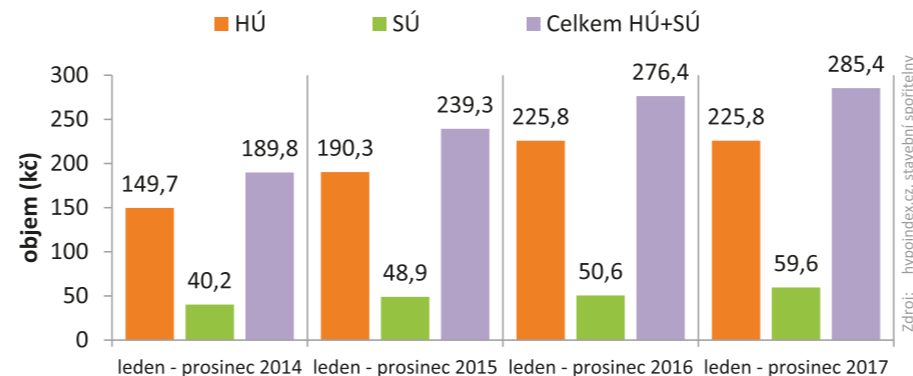
„Pokud úrokové sazby zůstanou pod 3 procenty, což zatím předpokládáme, poptávka po vlastním bydlení nebo rekonstrukcích bude i v letošním roce velmi silná. A v kombinaci s pokračujícím trendem růstu průměrné výše úvěru mají letos banky i spořitelny velký potenciál zopakovat, nebo se přiblížit se objemovým výsledkům uplynulých dvou let. V případě hypoték by se objem mohl pohybovat mezi 190 a 210 mil. Kč. V případě stavebních spořitelen mezi 55 a 65 mld. Kč,“ říká Libor Ostatek a dodává: „To vše samozřejmě za předpokladu, že bude dostatečná nabídka nemovitostí ke koupi nebo příležitosti pro další výstavbu.“

» Luboš Svačina

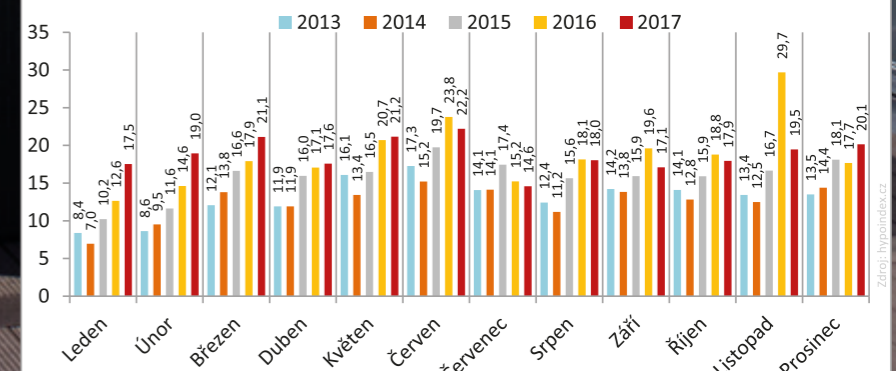
téma měsíce



Úvěry na bydlení - meziroční srovnání (mld. Kč)



Měsíční objemy poskytnutých hypoték (mld. Kč)



Za celý loňský rok bylo poskytnuto celkem 109 618 hypoték v celkovém objemu 225,8 mld. Kč, což je téměř „na chlup“ stejně, jako v roce předchozím. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Jak postupovat při koupi staršího bytu

Koupit starší byt může mít jednoznačné výhody – starší byty nalezneme i v centru, kde není nová zástavba možná, a v ceně nemovitosti – starší bývá výrazně levnější než byt v nové zástavbě, a to až o miliony korun. U čeho musíte při koupi staršího bytu zbystrit? Ať už starším rozumíme byt v pětatřicetiletém paneláku nebo v gotickém domě, který má sedm set let, může mít nešvary, které nám koupi prodraží a bydlení znepříjemní.



Zjistěte si více o lokalitě

Pokud se byt nachází ve starší zástavbě, prozkoumejte, jaká je zde dopravní obslužnost, občanská vybavenost a možnosti parkování. Na nerevitalizovaných sídlišťích bývá problém s parkováním, stejně jako v centru. U zabydleného domu se doptávejte na sousedy, jací jsou, jak se chovají, zda nemají hlučná zvířata, která by vás mohla rušit atd. Jednodušeji poznáte, zda vám nevaří hlučnost z ulice, jaký je výhled, jak vypadá zeleň v okolí či jaká je orientace bytu.

Zhodnoťte technický stav bytu

Staré byty bývají koncipovány jinak, než jsme dnes zvyklí – mohou mít neúměrně vysoké stropy, atypická okna, leštěné dřevěné parketové podlahy. Aby se vám v bytě pohodlně bydlelo, budete muset investovat do rekonstrukce. Již před koupi bytu si tedy stanovte náklady na jeho rekonstrukci. Při koupi staršího bytu se počítá s tím, že si jeho podobu alespoň částečně upravíte podle vlastních představ, zásadní změny dispozice však možné nebudou. Důvodem mohou být překážející nosné zdi nebo požadavky památkářů.

Starší byt po rekonstrukci v řádně zatepleném domě má téměř stejnou kvalitu jako byt v novostavbě. Do starých zdí nevidíte – nevíte, jaké byly použité materiály a zda nejsou dokonce nebezpečné. To je pouze jedna strana mince. Na druhou stranu může být starší byt důkazem kvalitní práce a po určitých modernizacích se v něm dá bydlet po generace. Vážné zdravotní komplikace vás mohou postihnout i u nového „rychlouvašeného“ bytu, který nebyl dokonale vysušen a odvětrán od stavebních chemikálií. Ve starším bytě nezapomínejte větrat kvůli vlhkosti ze zateplení i kvůli případnému výskytu radonu.

Už při první návštěvě bytu můžete odhalit zásadní vady – v jakém stavu je střecha domu, potrubí rozvodů pitné a odpadní vody tzv. stoupaček, jestli se v bytě nevyskytuje vlhkost, plíseň apod. Stopy po vlhkosti objevíte snadno kolem oken a u stropů. Na vině bývají chyby v zateplení ostění, nadpraží nebo nesprávné připojení venkovního parapetu, či okna netěsnící vinou chybné montáže. Ověřte si, zda má byt dostatečnou akustickou izolaci, tedy zda není slyšet každé spláchnutí, dupot či hlasy z okolních bytů. Podstatný je rovněž stav elektroinstalace – ve starších domech nebývá připravena na množství elektrospotřebičů, které dnes považujeme za standardní. Pro kompletní zhodnocení využijte služby odborníků.

Spočítejte výši provozních nákladů

Již při hledání bytu vám realitní makléř řekne, jaké jsou provozní náklady bytu – alespoň jakou spotřebu energií mají obyvatelé, kteří v něm nyní žijí. Pokud zde žije například čtyřčlenná rodina s dospělými dětmi a zájemce je sám, logicky nebude mít takovou spotřebu energií ani vody. Nicméně se jedná o čísla, od kterých se dá odrazit při stanovení vlastních záloh. Počítejte s dalšími fixními náklady, například příspěvkem do fondu oprav nebo na úklid společných prostor.

Prozkoumejte právní stav nemovitosti

U staršího bytu důkladně prověřte, zda není po předchozích majitelích zatížen věcnými břemeny či exekucemi. Nastěhovat se do staršího bytu lze poměrně záhy po podepsání smluv, na rozdíl od nových bytů, kde můžete čekat na dostavbu i několik let.

» Veronika Fiedlerová

Ceny bytů opět rostou. Na vlastní bydlení dosáhne čím dál míň lidí

Byty oproti loňsku podražily o 370 000 Kč. V průměru se nyní nabízejí za 2,66 mil. Kč. Sazby hypoték navíc meziročně stouply o půl procenta. Zatímco před rokem by česká domácnost dala na splátku hypotéky necelých 35 % svých čistých příjmů, nyní navzdory růstu mezd je to už skoro 42 procent.

Do letošního listopadu nabídkové ceny oscilovaly 7 měsíců mezi 2,55 - 2,6 mil. Kč. V listopadu vzrostly na 2,64 mil. Kč a v prosinci tento trend pokračoval, takže cenový průměr vzrostl meziměsíčně o dalších 20 000 Kč na 2,66 mil. Kč. Do toho dochází k růstu úrokových sazeb hypoték. A oba tyto faktory se dle předpokladů negativně promítají v míře dosažitelnosti vlastnického bydlení.

Zatímco předloni lidé při koupi bytu o průměrné ceně 2,29 mil. Kč a hypoteční sazbě těsně pod 2 procenty vynaložili na splátku hypotéky 35 % svých

čistých měsíčních příjmů. Nyní při průměrné ceně 2,66 mil. Kč a hypotečních sazbách na 2,45 % je to už 42 % a pomalu se blížíme k rekordním hodnotám z roku 2009. Tehdy pořízení bytu na hypotéku a její měsíční splácení si ukrojilo z příjmů českých domácností plnou polovinu.

Nejtěžší podmínky k vlastnímu bydlení mají lidé v Praze

K těmto číslům je třeba dodat, že se jedná o celorepublikový průměr. Na úrovni jednotlivých regionů situace není tak špatná, tedy s výjimkou Prahy a Jihomoravského kraje, kde zatížení měsíční splátkou dosahuje 49 resp. 69 % čistých měsíčních příjmů.

„Není divu, že při této konstelaci tržních faktorů lidé se poptávka po bydlení přesouvá z centra města na okraj a do prstence obcí ve Středočeském kraji,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Mediánová střední hodnota indexu dostupnosti bydlení celorepublikově nyní vychází na cca 33,5 %.

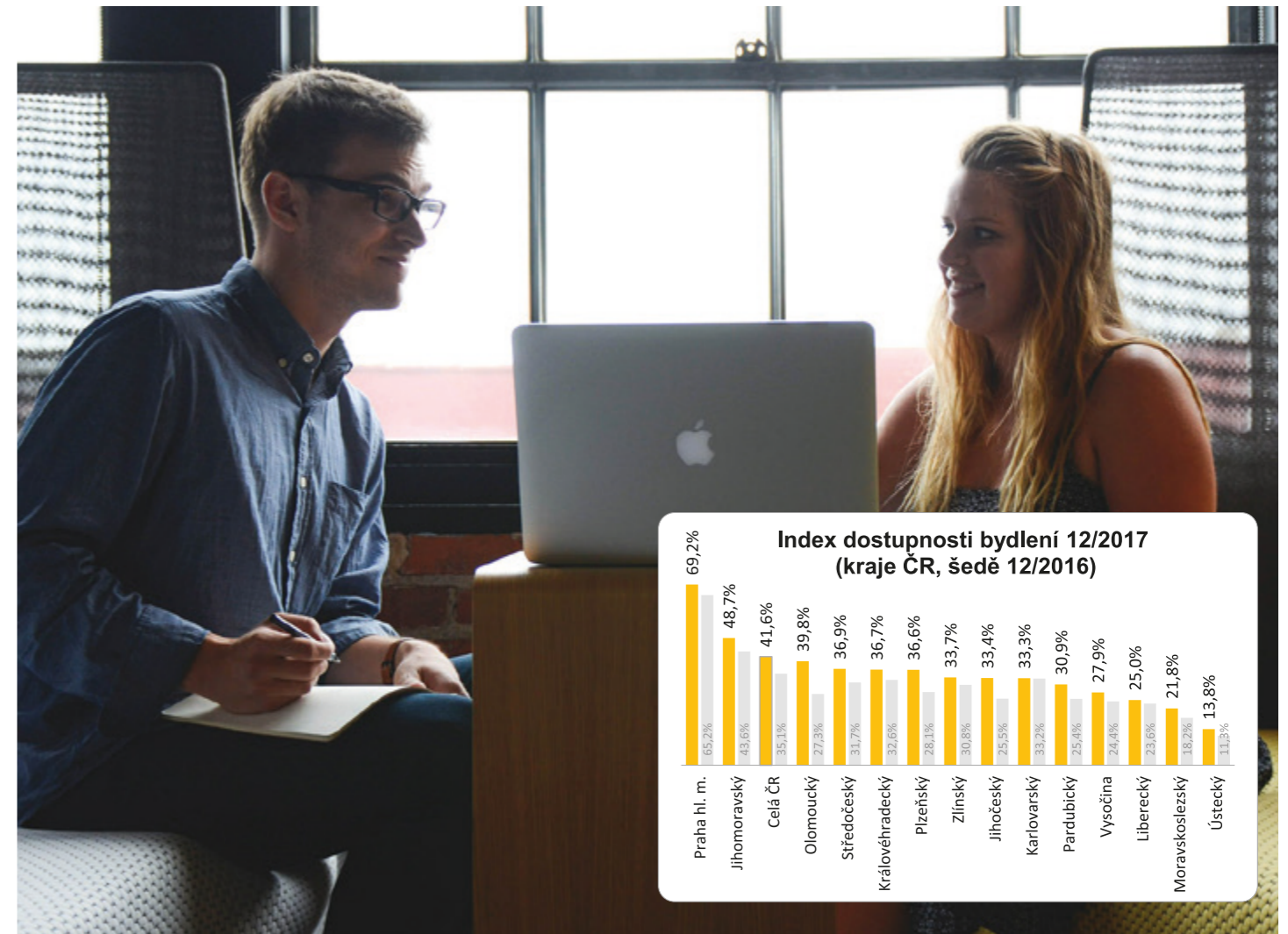
Přesto je v číslech vidět evidentní meziroční zhoršení, a to ve všech sledovaných krajích. K největšímu zhoršení došlo v Olomouckém kraji, naopak nejmenší změnu zaznamenal Karlovarský kraj.

6,5 ročních příjmů za byt

Druhou možností, jak měřit dosažitelnost bydlení je index návratnosti bydlení, který nezohledňuje vliv úrokových sazeb na dosažitelnost bydlení a prostým podílem poměří průměrné ceny bytů a čisté roční příjmy českých domácností. Podle této statistiky nyní české domácnosti na pořízení bytu o průměrné ceně 2,66 mil. Kč musí vynaložit 6,57násobek svých čistých ročních příjmů. Rozdíly mezi krají jsou však propastné. V Praze je to však téměř 11násobek a v Ústeckém kraji 2,2násobek.

„S tím, jak porostou sazby a ceny nemovitostí nebudou klesat, bude trend zhoršování dosažitelnosti vlastního bydlení bohužel pokračovat. Růst příjmů českých domácností není bohužel tak rychlý, aby dokázal tento vývoj aktuálně zvrátit,“ komentuje aktuální situaci Libor Ostatek.

» Luboš Svachna



Zatímco před rokem by česká domácnost dala na splátku hypotéky necelých 35 % svých čistých příjmů, nyní navzdory růstu mezd je to už skoro 42 procent. Foto redakce

PRAHA

Ceny nových bytů v Praze vzrostly za uplynulý rok téměř o 15 tisíc korun za metr čtvereční

Nejvíce bytů se poprvé v historii neprodalo v centru hlavního města. V centru města jsou nejen vysoké ceny, ale i složitá situace s územním plánem a povoláním staveb. Byty v pražském centru jsou pro střední třídu finančně nedostupné.

Nejvíce rodinných bytů se prodalo v okrajových částech Prahy na takzvaných mezipředměstích. Téměř tři čtvrtiny z celkového množství bytů prodaných v české metropoli se nachází právě v Praze 8, 9, 5, 4 a 10.

Developeři, kteří staví na okrajích větších měst a Prahy, hlásí extrémně úspěšný rok. „Ještě není konec roku a my máme již několik měsíců vyprodáno. Pro obyvatele Dolních Chaběr v Praze 8 jsme postavili mateřskou školu a dokončili jsme komerční centrum Nové Chabry. Kapacita mateřské školy byla naplněna už v letošním školním roce a komerční centrum je zcela pronajaté. Spokojeným klientům jsme v roce 2017 předali celkem 112 bytů z další dokončené fáze rezidenčního komplexu Nové Chabry,“ zhodnotil s úsměvem uplynulý rok Tal Grozner, ředitel společnosti Star Group. Nejvíce se prodalo bytů s dispozicí 3+kk a 4+kk.

V centru Prahy se přitom prodává bytů stále méně. Lidé je kupují převážně jako investici. Roste obliba krátkodobých pronájmů. Přes služby, jako je například Airbnb, si pronajímatelé vydělají dvakrát až třikrát více než klasickým pronájemem. „Kupující čím dál více zajímá blízkost přírody a kvalitní a dostupné služby v okolí bytu. Velkou roli hraje i dobrá dopravní dostupnost do centra města,“ doplnil Tal Grozner.

České ekonomice se daří poptávka po nemovitostech je v letošním roce enormní. Lidé jsou ale při koupi bytu opatrní, potrpí si na kvalitu a splněné představy. „Tlak poptávky je veliký, s tím rostou i požadavky na kvalitu. Lidé o koupi přemýšlejí daleko více než dříve. Chtějí, aby bydlení přesně splňovalo jejich představy. Překvapivě přibyl zájem o parkovací stání, která prodáváme zvlášť a nejsou podmínkou při nákupu bytu,“ shrnul Tal Grozner.

» Lucie Mazáčková

Reality Brno: kvůli nedostatku bytů lidé hledají bydlení za městem

V roce 2017 se propadly prodeje nových bytů v Brně o 40 %, podle oficiálních čísel stavitelů se jich prodalo pouze 924. Není to ovšem malým zájmem o nové bydlení, ale tím, že se nestaví a lidé nemají z čeho vybírat. S tím souvisí i růst cen nových brněnských bytů – v roce 2017 zdražily v průměru o 11 %. Žádaná dispozice 1+kk je v současných nabídkách developerů o 30 % dražší než vloni, což také souvisí se zdražováním nájemního bydlení. Vyplývá to z pravidelné analýzy brněnského trhu společnosti Trikaya.

„Poptávka lidí po nových bytech je velká, ale vůbec tomu neodpovídá omezená brněnská nabídka,“ říká ředitel Trikaya Alexej Veselý. „Problémy s územním plánem vedou k tomu, že se opravdu přestává stavět, v roce 2017 z trhu prakticky zmizely nejlevnější byty do 50 tisíc korun za metr čtvereční a ceny těch ostatních rostou. Průměrná cena prodaných bytů vzrostla oproti roku 2016 o 11 % z 3,27 milionu na 3,65 milionu korun. Průměrná cena za metr čtvereční prodaného bytu v uplynulém roce vzrostla meziročně z 53 500 Kč na 60 100 Kč.“

Problematickou situaci ukazují i graf sestavený z dat Českého statistického úřadu, z něhož je zřejmé, jak klesá počet bytů, které se v Brně začínají stavět. Ukazuje, že v dalších letech se může situace s počty dostupných nových bytů ještě zhoršovat.

Zahájená výstavba v uplynulém roce je podle dostupných čísel nejnižší za poslední tři roky. Na jedno čtvrtletí roku 2014 připadá průměrně 246 zahájených bytů, v roce 2015 to je 178 zahájených bytů, v roce 2016 celkem 128 zahájených bytů a v roce 2017 je to pouze 98 zahájených bytů v bytových domech na čtvrtletí.

Statistiky prodeje za rok 2017

V roce 2017 se v Brně podle oficiálních čísel developerů prodalo 924 nových bytů v celkové hodnotě 3,4 miliardy korun. Je to o 582 bytů méně než v roce 2016. Nejvíce se jich prodalo v květnu a červnu, naopak nejslabší byl konec roku. Řada bytů se ale prodává kvůli jejich nedostatku jako podpultové zboží a vůbec se do oficiálních statistik nepromítá. „Odhadujeme, že jich může být přibližně 10 %. Znamenalo by to, že reálné prodeje by se pak pohybovaly přibližně kolem tisícovky nových bytů za rok 2017 – i tak je to meziročně třetinový pokles,“ doplnil Alexej Veselý.

Oproti dřívějším letům se v roce 2017 víc prodávaly byty, které si lidé požívají jako investiční příležitost – jsou to tradičně dispozice 1+kk, do nichž lidé ukládají uspořené finance a dále je pronajímají. Zájem o jednopokojové byty byl o pětinu vyšší než v předchozích letech 2015 a 2016 a tím z trhu v podstatě zmizely.

» Lucie Mazáčková

Zatímco v roce 2016 se nejvíce bytů prodalo v městské části Brno-Slatina, teď jsou zdejší prodeje už na ústupu zejména kvůli dokončení významného projektu Zelené město Slatina. Nejvíce bytů se v roce 2017 prodalo v městské části Brno-Bystrc a následuje Brno-střed, kde si lidé pořídili každý pátý byt v loňském roce.

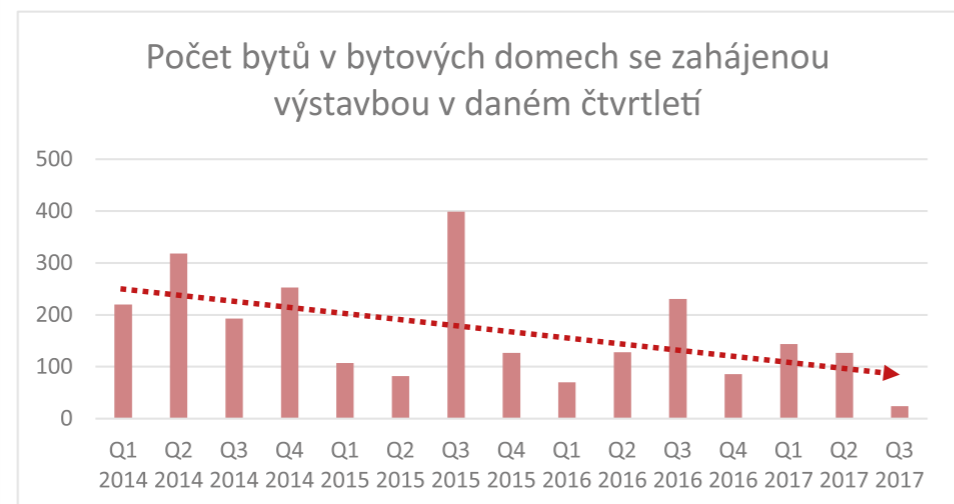
Nabídka leden 2018 (průměrné údaje, Brno)	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH
1+kk	2 855 000 Kč	40,5 m ²	70 500 Kč
2+kk	3 410 000 Kč	51,5 m ²	66 200 Kč
3+kk	5 542 000 Kč	80,0 m ²	69 200 Kč
4+kk a více	7 183 000 Kč	105,2 m ²	68 300 Kč

Stěhování za Brno

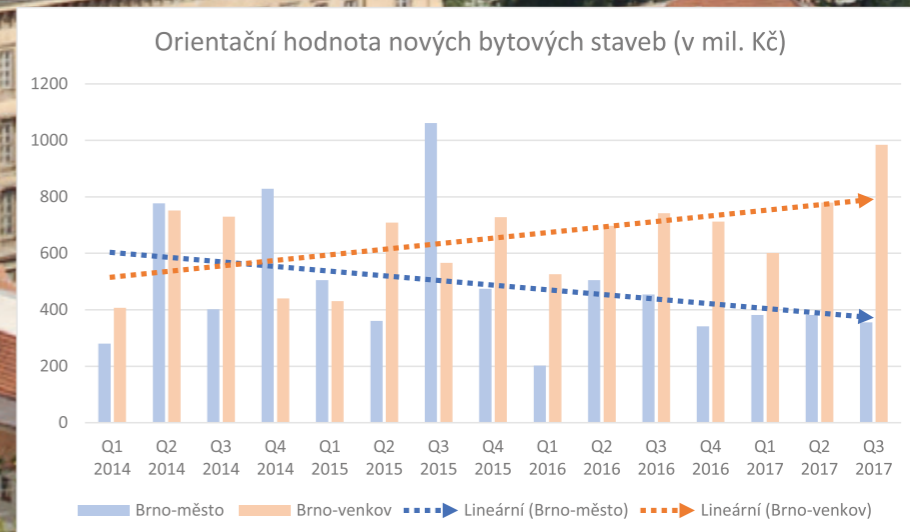
Když se nestaví nové byty v Brně, lidé je hledají za hranicemi města a jsou úspěšní. Stejně se zachovali i stavitelé – když je v samotném městě možné stavět jen velmi omezeně, přesunuli se mimo něj. Data Českého statistického úřadu ukazují, jak se přelivá výstavba do okresu Brno-venkov. Jedná se o orientační srovnání na základě vydaných stavebních povolení, přesto je zřejmé, že suburbanizace se rozjela v Brně na plné obrátky.

Leden 2018 a aktuální nabídka

Aktuálně mohou lidé vybírat z 808 nabízených nových bytů, 350 z nich už je rezervováno, 455 by mělo být ještě dostupných (stav k 5. lednu 2018). Tento údaj je ale potřeba brát jen orientačně, rezervace se mění každým dnem. Průměrná cena nabízených bytů vzrostla za posledních 12 měsíců o 15 % z 3,6 milionu na 4,15 milionu korun. V aktuální situaci stavitelé na poslední volné parcele raději postaví luxusnější bytový dům než obyčejné byty. Zájem je i o horší lokality, proto se stavitelům vyplatí do nich investovat.



Problémy s územním plánem vedou k tomu, že se opravdu přestává stavět, v roce 2017 z trhu prakticky zmizely nejlevnější byty do 50 tisíc korun za metr čtvereční a ceny těch ostatních rostou. Foto redakce



Přijde letos díky zvyšování úrokových sazeb ochlazení trhu s bydlením?

Řešíte nové bydlení a přemýšlíte, zda s vyřízením hypotečního úvěru počkat, nebo raději vše vyřešit co nejdříve? Podle oslovených odborníků byste dlouho otálet neměli. Doba extrémně nízkých sazeb hypotečních úvěrů je totiž za námi. Ještě loni bylo možné získat hypotéku v rozmezí od 1,5 do 2 %, nyní se sazby pohybují od 2 do 2,5 % a do konce roku by měly ještě stoupat. Jde o navýšení tak výrazné, že se dotkne českého realitního trhu nebo se propíše loňská poptávka po vlastním bydlení i do roku 2018?

TRH

Pokud by se naplnily odhady, tak by na konci letošního roku mohly dosahovat úrokové sazby hypotečních úvěrů k rozmezí 2,8-3 %, což potvrzuje i Jakub Kindl, manažer realitní kanceláře Domov a dodává: „Česká národní banka zvýšením úrokových sazeb pomalu ukončuje období extrémně levných hypotečních úvěrů. Dle mého názoru lze očekávat postupné zdražování hypoték v návaznosti na kroky ČNB.“ Rostoucí sazby zaznamenal i Radek Mézl majitel realitní kanceláře RE/MAX A-City 2: „Na konci loňského roku se průměrná sazba hypotéky pohybovala okolo 2,15 %. Získat hypotéku s úrokem pod 2 % je dnes už prakticky nemožné. Klient by měl naopak ještě počítat s tím, že sazby budou v dalších letech stále stoupat, a tak je třeba finanční toky domácnosti plánovat opatrně a hlídat si rezervy. Klienty vždy upozorňujeme, že po skončení fixace mohou měsíční náklady na hypotéku vzrůst, a tak je třeba dát pozor, aby budoucí navýšený výdaj neměl fatální dopad na rodinný rozpočet.“

Na zvýšení úrokových sazeb mohou reagovat nejen zájemci o vlastní bydlení, ale také investoři. Právě pro ně byly levné externí zdroje velmi důležité, zkracovaly totiž návratnost jejich investic. S rostoucími sazbami je možné, že se část investorů poohlédne po jiném způsobu zhodnocení svého kapitálu.

Právě odchod části investorů z trhu s bydlením by mohl alespoň částečně ochladit současnou silnou poptávku po nemovitostech, i když je tato varianta méně pravděpodobná. Navýšené sazby se totiž mohou promítnout do výše nájemného. Významného snižování cen nemovitostí se Radek Mézl neobává, „Díky růstu sazeb úvěrů na bydlení pravděpodobně dojde k ochlazení trhu, tedy zpomalení růstu cen. Poptávka je však stále vysoká a nedá se očekávat, že by v letošním roce došlo ke snížení cen.“

Podle Jakuba Kindla, by musely úrokové sazby u standardních hypoték vzrůst o několik jednotek procent, aby se to výrazněji odrazilo na trhu, a dodává: „Jedním z důvodů, proč ČNB přistoupila k další fázi utahování měnové politiky v podobě zvýšení základní úrokové sazby, je zdražování nemovitostí v tuzemsku. Vyšší sazby by mohly zmírnit aktuální cenový růst nemovitostí a poptávku po nich. Nicméně aktuální problém na trhu nemovitostí je na nabídkové straně. Bytů je prostě strašně málo, zvláště v některých městech a vědoví tomu Praha.“

Česká republika je z pohledu bydlení zajímavá poměrem vlastního a nájemního bydlení. Češi stále preferují vlastní bydlení, nad bydlením v nájmech. A právě z tohoto důvodu by neměly zvyšující se sazby úvěrů na bydlení výrazně snížit počty lidí, kteří chtějí bydlet ve vlastním. „Myslím, že tato potřeba v Česku zůstane i nadále, nicméně vzhledem ke zprůšnění podmínek pro získání hypoték bude mít výrazně méně lidí možnost na hypotéku skutečně

dosáhnout, což se odrazí v dalším zvyšování počtu nájemních bytů. Toto se nejvíce promítne ve velkých městech a zejména v Praze, doplňuje Kindl.“ Stejně to vidí i Radek Mézl a dodává: „Zřejmě ke zvýšení zájmu o pronájmy dojde, a to z důvodu snížení dostupnosti hypoték pro veřejnost. Díky tomu bude větší část lidí řešit nájem místo nákupu nemovitosti. Část lidí odloží své nákupní rozhodnutí a bude čekat na pokles cen nemovitostí. Dočasnou situací budou řešit nájmem. Dalším důvodem je rostoucí počet studentů vysokých škol, kteří si zvykají na komfort ubytování v soukromí, vliv má i výstavba technologických parků a koncentrace velkých zaměstnavatelů.“

Nové podmínky totiž zájemcům cestu k vlastní nemovitosti výrazně stěžují. Například nutnost vlastních úspor ve výši alespoň 15 % hodnoty nemovitosti, přenesení daně z nabytí nemovitosti na kupující, či zákaz kombinace úvěru ze stavebního spoření a hypotéky.

I přes zvyšující se počty nových developerských projektů, je bytů na trhu stále nedostatek. A právě větší kupní síla než nabídka, se podepisuje na rostoucích cenách nemovitostí. Nahoru jdou tedy i nájem. „Prudký růst prodejních cen bytů se podepsal na rozantním zdražení pronájmů. Za růstem cen pronájmů je jednoznačně nedostatek nových bytů na trhu způsobený především zastavením či zkomplikováním povolovacích procesů pro nové bytové stavby a samozřejmě levné hypotéky. Tento nedostatek se následně projevuje v omezené nabídce i na takzvaném sekundárním trhu, tedy trhu nájemního bydlení. Jinak řečeno, malá nabídka bytů k pronájmu žene výš jejich ceny především v žádaných lokalitách.“ upřesňuje Kindl.

Růst úrokových sazeb v řádech desetin velkou změnu na trhu s bydlením nezpůsobí. Pokud se však úrokové sazby postupně zvýší v řádech procent, tak velmi pravděpodobně ke zvýšení poptávky po nájemním bydlení dojde.

Jakub Kindl z realitní kanceláře Domov očekává v letošním roce ochlazení trhu s bydlením. „To ale nepříjde hned. První pololetí roku 2018 bude navazovat velmi úspěšný rok 2017. Ochlazení přijde ve druhé polovině roku. Přehřátý hypoteční trh v kombinaci s rostoucími úrokovými sazbami povedou k tomu, že větší počet klientů nebude schopno splácet úvěry, takže poroste i podíl ztrátových úvěrů a exekucí. To však bude ve větší míře viditelné teprve až ve druhé polovině roku.“ Radek Mézl z RE/MAX A-city 2 se přiklání spíše ke stagnaci a doplňuje: „Nemyslím si, že přišel čas pro pokles cen. Tomu se ještě v letošním roce vyhneme.“

Aktuální pozvolné zvyšování úrokových sazeb zájemce o koupi nemovitosti zatím neodrazuje, spíše naopak. Mnozí se snaží co nejdříve nemovitost nejen najít, ale také zafinancovat. Chtějí využít co nejnižších sazeb, i když se pomyslné cenové dno již vzdaluje.

» Lucie Mazáčová



Ještě loni bylo možné získat hypotéku v rozmezí od 1,5 do 2 %, nyní se sazby pohybují od 2 do 2,5 % a do konce roku by měly ještě stoupat. Foto redakce

LEGISLATIVA

Novela stavebního zákona více nových bytů nepřinese

Česká republika má v celoevropském srovnání nejméně dostupné nové bydlení. V hlavním městě chybí více než 20 tisíc bytů. Novela stavebního zákona, která vešla v platnost 1. ledna 2018, situaci nevyřeší. Zrychlí proces výstavby pouze u menších projektů. Podle odborníků potřebuje Česko zcela nový stavební zákon, ten je ale zatím v nedohlednu. Průzkumy ukazují, že růst cen bytů se letos oproti uplynulým dvěma rokem zpomalí, trh s nemovitostmi však poptávku ani v roce 2018 nenasytí.

Česko si stále drží evropské prvenství s nejnižšími úrokovými sazbami hypoték. I přesto, že výše úvěrů v letošním roce poroste, toto prvenství si Česká republika pravděpodobně udrží. Problémem je ale nedostatečná nabídka na trhu s nemovitostmi a nepoměr mezi cenami nemovitostí a průměrným platem v Česku. Na nákup bytu o velikosti 70 m² totiž Češi potřebují téměř 11 průměrných hrubých ročních platů. „V Praze se průměrné ceny bytů v uplynulém roce vyšplhaly téměř k 85 tisícům korun za metr čtvereční. V prodeji vedou projekty vystavěné na okrajích a v okolí velkých měst, kde jsou ceny přijatelnější. Předpokládáme, že tento trend bude pokračovat i v letošním roce,“ uvedl Tal Grozner, ředitel společnosti Star Group.

Novela stavebního zákona sice proces povolování jednodušších staveb urychlí, ale složitější projekty kvůli vyšším nákladům na zpracování dokumentace pro společné řízení spíše prodraží. Navíc projektantům odpadne možnost si předem ověřit, zda je jejich záměr realizovatelný. Novela zákona nijak nepříspěje lhůty na vydávání stanovisek příslušných orgánů. Podle průzkumů společnosti Deloitte v povolovacím procesu čeká 900 projektů s přibližně 40 000 byty. „Počet nově postavených bytů se bude i letos snižovat. Délka přípravy většího developerského projektu v Česku zabere v současné době něco kolem osmi let,“ zdůraznil Tal Grozner zásadní problém, který by mohl nový stavební zákon vyřešit. Drahé byty lidé kupují stále častěji jako investici. V loňském roce byl podíl prodeje investičních bytů v Praze více než třetinový. Na rozdíl od centra Prahy však v jejích okrajových částech vede rodinné bydlení.

» Lucie Mazáčová

Zavedení EET pro realitní kanceláře se zatím odkládá



Ústavní soud dočasně odložil 3. a 4. etapu EET. Třetí vlna se měla týkat svobodných povolání, dopravy či zemědělství. Do této skupiny spadají i realitní kanceláře. Elektronická evidence se jich tedy zatím týkat nebude. Foto redakce

Ústavní soud zrušil 15. 12. 2017 některé části zákona o EET, stejně tak došlo k dočasnému odložení 3. a 4. etapy elektronické evidence tržeb. Třetí vlna se měla týkat svobodných povolání, dopravy či zemědělství. Ve čtvrté vlně pak měla být řemesla a výroba. Realitní kanceláře spadají do 3. skupiny. Elektronická evidence se jich tedy zatím týkat nebude.

EET

Plénum Ústavního soudu částečně vyhovělo návrhu skupiny 41 poslanců Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky. Navrhovatelé se ve svém návrhu a v jeho opakovaných doplněních domáhali buď zrušení celého zákona o evidenci tržeb, anebo některých jeho ustanovení. Zejména namítali, že při přijímání zákona o evidenci tržeb došlo k závažným procesním pochybením a alternativně tvrdili, že některá zákonná ustanovení porušují základní práva. Ústavní soud dospěl k závěru, že v procesu přijímání zákona o evidenci tržeb sice skutečně došlo k procedurálnímu pochybení, které však nedostálo intenzity protiústavnosti, a proto ke zrušení zákona z tohoto důvodu nepřistoupil. Ústavní soud rovněž zrušil tři zákonná ustanovení, která zmocňují vládu k vydání nařízení, jimiž lze některé tržby evidovat ve zjednodušeném režimu, některé tržby vyloučit úplně a rozšířit

seznam dočasně vyloučených tržeb. Tato zákonná zmocnění totiž umožňují vládě, aby tržbu z evidence vyňala jednou provždy nebo ji vyňala jen dočasně nebo ji zařadila do zjednodušeného režimu. Učinila tak ostatně již prvním nařízením vlády, jímž byly z evidence tržeb trvale vyloučeny tržby u těžce zra- zkově postižených osob a dočasně (do 31. 12. 2019) tržby z prodeje sladkovodních ryb uskutečněného v období od 14. 12. do 24. 12. v provozovně, ve které se v tomto období uskutečňují pouze tyto tržby. Proti excesivnímu výkladu i aplikaci výše citovaných zmocnění tak zákon sám neobsahuje žádné mechanismy a omezení bránící ve svém důsledku např. tomu, aby to bylo až nařízení vlády, které stanoví, jaké tržby budou evidovány a v jakém režimu. Takový přístup však není přípustný. Musí být primárně definováno zákonem, na koho povinnost evidence dopadá a v jakém rozsahu.

V této souvislosti dospěl Ústavní soud k závěru o nezbytnosti zrušení „náběhu“ zbývajících etap elektronické evidence tržeb ve slovech „do konce patnáctého kalendářního měsíce ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona“ a písm. c)). Toto ustanovení Ústavní soud zrušil z toho důvodu, že bylo přijato bez všestranného zvážení všech možných dopadů na zbývajících část povinných subjektů (z hlediska významu pro narovnání podnikatelského prostředí, možné konkurence s jinými podnikateli a pro zavedení elektronické evidence – tzv. objektivní podmínky nezávislé na způsobilosti nositele základního práva podnikat). Ústavní soud respektuje skutečnost, že zákonodárce nemůže dohlédnout všude a předvídat vše, nicméně musí při zavádění jakékoliv plošné

regulace zvážit předem její dopady z hlediska povinných osob, času a způsobu (kdo, kdy a jak). Rčení, že při kácení lesa létají třísky, pro regulační opatření v právním státě nemá místo.

Podle Ústavního soudu k takovému vyhodnocení v plném rozsahu nedošlo, jak dokazuje dodatečná náprava již zjištěných slabín právní úpravy cestou nařízení vlády č. 376/2017 Sb. Proto stejně jako bude třeba v zákoně vymezit skupiny, které – ač by mohly jinak být do této regulace zahrnuty – budou z ní vyňaty (místo nařízení vlády cestou zákona); bude třeba i zvážit, zda zde nejsou skupiny osob, které s ohledem na jejich specifikum, případně malý rozsah jejich podnikatelské činnosti, nebude nezbytné pod tuto jinak plošnou a povinnou regulaci zahrnout, popř. jim nechat možnost volby, zda ji vést, protože to sledují pro sebe výhodným. Jedním ze znaků právního státu je i předvídatelnost a právní jistota. Bylo by v rozporu se zásadami demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) uložit poplatníkům povinnost vynaložit určité finanční prostředky a úsilí ke splnění zákonné povinnosti, která by pro ně byla vzápětí zrušena, ať již na základě vyhodnocení dopadů regulace, nebo závěru o zbytečném zřízení poplatníků.

Ke zrušení předmětného ustanovení dojde uplynutím 28. 2. 2018, tedy tak, aby byly případně vyloučeny výše uvedené negativní důsledky plynoucí z nastoupení dalších etap. Bude nyní na zvážení zákonodárce, jaký další postup pro tyto dvě předpokládané fáze zavádění EET zvolí a jak přímo v zákoně vymezí skupiny osob z této povinnosti vyňatých, popř. povinných vést jen zjednodušenou evidenci.

» Lucie Mazáčová

Předkupní právo se vrací. Co vše se změní?

PRÁVO

Nová právní úprava předkupního práva, která vstoupí v platnost 1. ledna 2018, vzbuzuje spoustu otázek a nejasností. Původní občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) dával povinnost spoluvlastníkům v případě převodu podílu na společné movité i nemovité věci uplatnit předkupní právo k tomuto podílu, tj. nabídnout tento podíl spoluvlastníku přednostně. Předkupní právo se neuplatňovalo jen při převodu na osobu blízkou. V praxi to znamenalo, že chtěl-li majitel ideální poloviny rodinného domu převést (prodat) svůj podíl, musel jej nejdříve nabídnout právě druhému spoluvlastníku.

V novém občanském zákoníku není předkupní právo zakotveno

„V aktuálně platném Novém občanském zákoníku, označeném jako zákon č. 89/2012 Sb., účinném od 1. 1. 2014, není předkupní právo spoluvlastníků zakotveno – vyjma případů, kdy spoluvlastnictví vzniklo pořízením pro případ smrti či na základě obdobné právní skutečnosti nezávislé na vůli spoluvlastníků, a dále vyjma případů, kdy je odlišný vlastník pozemku a stavby na něm stojící; zde se předkupní právo nadále aplikuje,“ říká Jiří Mayrich ze společnosti HVB Real Estate. „Podle aktuální platné právní úpravy je tedy možné převádět podíly na nemovitostech bez předchozí nabídky ostatním spoluvlastníkům, což s sebou nese řadu problémů a může docházet ke značným komplikacím.“

„Situaci lze aktuálně řešit právní cestou, a to podáním žaloby na zrušení a vypořádání podílového spoluvlast-

nictví, což je sice nepřijemné, ale jediné schůdné řešení,“ vysvětluje Marie Průšová, ředitelka právního oddělení a jednatelka společnosti HVB Real Estate. „Tyto spory se mohou bohužel leckdy vléci i několik let a neúspěšného účastníka stát mnohdy i statisíce na nákladech řízení, nicméně jiné řešení nám zákonodárce aktuálně bohužel nenabízí,“ doplňuje advokát Jakub Řehoř z téže společnosti. „Skupování podílů na nemovitostech se zkrátka stalo v posledních letech trendem spekulantů a investorů na poli nemovitostí, v němž se pohybují nikoli zřídka i hráči s nepoctivými úmysly,“ dodává Mayrich.

Jak se bude postupovat od 1. ledna 2018?

Jednoduše, takřka jako před rokem 2014. Pokud jeden ze spoluvlastníků zajistí kupce na svůj spoluvlastnický podíl, je povinen jej opět za stejných podmínek nabídnout ke koupi zbývajícím spoluvlastníkům. „V praxi je spoluvlastník povinen vyzvat písemně dalšího spoluvlastníka k uplatnění předkupního práva, sdělí mu podmínky obchodu, tedy kupní cenu a vedlejší podmínky, a přílohou zašle také návrh kupní smlouvy. Vyzvaný spoluvlastník má v případě zájmu podíl nabytí ze zákona 3 měsíce na uplatnění předkupního práva, včetně úhrady kupní ceny, může se však také svého předkupního práva výslovně vzdát. To může učinit písemně, či ústně,“ říká Mayrich. „Odborníci doporučují první variantu. Pokud se samozřejmě spoluvlastník předkupního práva vzdá před uplynutím lhůty tří měsíců, je možné obchod realizovat ihned poté, co ke vzdání se předkupního práva spoluvlastníkem dojde.“

Pozor na garáže a parkovací místa

Nejcitelněji zasáhne opětovný návrat předkupního práva do Občanského zákoníku prodej bytových jednotek. Bytová jednotka je definována jako prostorově oddělená část domu a s ní neoddělitelně spojený podíl na společných částech nemovité věci. „Podíl na společných částech domu a pozemku, na němž dům stojí, není běžný spoluvlastnický podíl, a tudíž se zde předkupní právo neuplatňuje,“ vysvětluje Mayrich. „Bytovou jednotku je tedy možné prodat bez omezení. Pozor jen na odlišného vlastníka domu a stavebního pozemku, na němž budova stojí.“ Zde by předkupní právo ze zákona vzniklo, ovšem tato situace je upravena již ve stávající právní úpravě a novelou účinnou od 1. ledna 2018 se ustanovení nemění. Zajímavá je však také otázka garážových stání, případně garáží. Ohledně této problematiky panuje nejvíce nejasností. V případech, kdy je garáž nebo stání v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků ostatních jednotek v budově, na převod takového podílu se předkupní právo vztahuje.

Než někomu po 1. 1. 2018 prodáte svůj spoluvlastnický podíl, bude třeba jej nabídnout nejprve podílovým spoluvlastníkům, kteří mají ze zákona tři měsíce na uzavření kupní smlouvy a úhradu kupní ceny. Předkupního práva se mohou ovšem vzdát – nejlépe písemnou formou. „Pokud dojde k porušení předkupního práva, má spoluvlastník, který měl nárok předkupní právo uplatnit, 3 roky na jeho uplatnění zpětně, což v praxi znamená, že mu nový vlastník musí podíl prodat za stejnou cenu, za jakou jej zakoupil,“ varuje Mayrich. » Veronika Fiedlerová

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 společností 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

HYPOTÉKY



Hypotéky za poslední měsíc podražily



Hypotéky skutečně zdražují. Hned na Nový rok zvýšila své sazby UniCredit Bank a pravděpodobně dojde ještě minimálně v jedné z bank k nárůstu sazeb. Foto redakce

V prosinci pokračovalo zvyšování hypotečních úrokových sazeb. Devět bank změnilo cenu hypotéky a v drtivé většině případů to bylo směrem vzhůru. Které to byly a kam se vydají sazby v novém roce?

Uvedené cenové změny se obratem projeví také v indexech mapujících průměrné nabídkové sazby na českém trhu. Titulní index GOFI 70, který napříč trhem měří nabídkové sazby úročných hypoték s LTV do 70 % LTV, meziměsíčně vzrostl o celou desetinu procentního bodu na 2,45 %, což je druhý nejvyšší meziměsíční růst v historii indexu. Naposledy takto rychle index rostl v prosinci loňského roku. Tehdy to bylo z 1,86 % na 1,97 %, tedy o 11 bazických bodů. Od začátku roku 70% hypotéky však podražily již o 45 bps.

V koronovém vyjádření zvýšení sazby o 1 desetinu procenta znamená u 2 milionové hypotéky s 20letou splatností nárůst měsíční splátky o zhruba 100 Kč. V případě nárůstu o bezmála

půl procentního bodu to dělá 430 Kč měsíčně navíc.

Značný nárůst vykazují i další indexy včetně indexů v kategorii LTV 80+, které v posledních několika měsících stagnovaly, nebo dokonce klesaly. Index GOFI 85 oproti listopadu vzrostl o 8 a index GOFI 90 o 9 bps. Oba indexy jsou nyní nad 3 procenty.

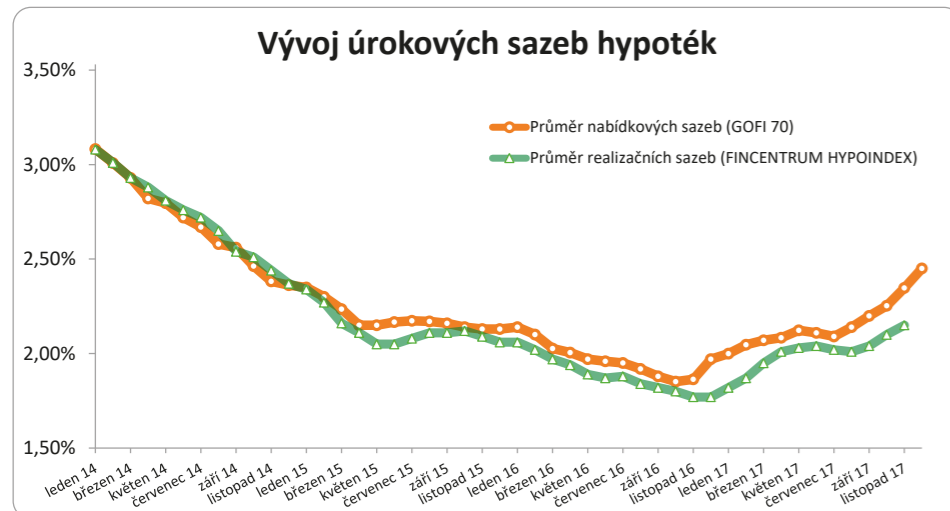
Sazby nerostou jen v sazebnících. Hypotéky skutečně zdražují

Růst nabídkových sazeb, tak jak jej avizovaly indexy GOFI, se postupem času propal také do skutečné realizovaných obchodů. Podle dat serveru hypindex.cz průměrná úroková sazba v listopadu sjednaných hypoték činila 2,15 %. Na data za prosinec si budeme muset ještě chvíli počkat, ale lze předpokládat, že reálné sazby rostly i v prosinci a Fincentrum Hypoindex záhy vystoupá nad 2,2 %.

Kam se vydají sazby nyní?

Hned na Nový rok zvýšila své sazby UniCredit Bank a příští týden pravděpodobně dojde ještě minimálně v jedné z bank k nárůstu sazeb. „Nicméně vzhledem k určité stabilizaci cen peněz na mezibankovním trhu očekáváme, že zdražování hypoték by mohlo alespoň na nějaký čas ustát. V dlouhodobém horizontu se však dalšímu pozvolnému zvyšování sazeb nejspíše nevyhneme. Česká ekonomika roste, což vytváří inflační tlaky, na které ČNB reaguje zvyšováním sazeb, což se přelévá i do sazeb hypoték,“ uzavírá Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance.

» Luboš Svachna



Čtyři byty z deseti v loňském roce kupovali investoři

Podíl investorů na prodejkách nových bytů v Praze neustále roste. Zatímco ještě před dvěma roky se na investici prodala zhruba pětina bytů, nyní už je to 40 procent. Vyplývá to z podrobného průzkumu, který Ekospol udělal mezi čtyřmi stovkami svých klientů, kterým v roce 2017 předal nový byt.

„Výsledky průzkumu nás příliš nepřekvapily. Lidé si totiž stále častěji uvědomují, že byt je lepší investice než nechat peníze ležet v bance. Výnosy z realitních investic jsou totiž při současných rostoucích cenách bytů mnohonásobně vyšší než u jiného typu investic,“ říká Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

Dofazování odpovídali také na důvod pořízení investičního bytu. Nadpoloviční většina ho chce dále pronajímat třetím osobám. Významná část investorů však nový byt kupuje pro své děti, a to klidně i úplně malé. Počítá totiž s tím, že byt jejich potomci využijí až v budoucnu, když se osamostatní. Do té doby hodlají pořízený byt pronajímat.

Společnosti dlouhodobě eviduje tři typy investorů. Jednak jsou to soukromé osoby s větším množstvím peněz, které si kupují desítky bytů najednou. Často jsou to úspěšní podnikatelé, kteří takhle investují opakovaně a dlouhodobě. Druhou skupinou jsou drobní investoři, kteří mají k dispozici několik milionů korun a místo uložení v bance s takřka nulovým výnosem za ně koupí jeden či pár bytů. „Poslední jsou lidé, kteří v poslední době využívali levných hypoték. Se zpřísnujícími se podmínkami pro získání hypotečního úvěru však bude tohoto typu investorů postupně ubývat,“ odhaduje Korec.

I při současných rostoucích cenách bytů lze investovat dobře a s přiměřeným výnosem. „Je nutné řídit se takzvaným Korcovým pravidlem. To říká, že cena bytu nesmí přesahovat dvacetinásobek ročního nájmu. Jen koupě takového bytu se opravdu vyplatí,“ radí Korec. » Lucie Mazáčová



Lidé si stále častěji uvědomují, že byt je lepší investice než nechat peníze ležet v bance. Foto redakce

2 922 916

2 922 916, přesně tolik návštěv zaznamenaly realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** v období od 1. ledna do 31. prosince 2017. Meziročně jde téměř o 20% nárůst. Celkový počet uživatelů za stejné období vzrostl o **24,47 %**. Děkujeme, že vyhledáváte nemovitosti právě u nás.

Zdroj: Google Analytics