



Budou se ceny nemovitostí v roce 2019 snižovat, nebo zvyšovat?

více na straně 4-5

Rychlý přehled



**LEDEN
2019**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 3,11 %

85% LTV: ↘ 3,58 %

90% LTV: ↘ 3,71 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,06 %

Byty 2+1: 1,13 %

Byty 3+1: -0,47 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Koupě nemovitosti v exekuci. Jaké jsou možnosti?

V prvním článku Jak si ověřit, zdali je nemovitost ohrožena exekucí, jsme si obecně vymezili, jak zařízení exekucí na nemovitosti poznat a zejména, zdali je vůbec možné s nemovitostí jakkoliv nakládat. Tentokrát se zaměříme na specifika jednotlivých možností koupě a prodeje těchto nemovitostí.

Více čtěte na str. 6

■ Lidé si na bydlení v roce 2018 půjčili víc než o rok dříve

Stejně jako předminulý i loňský rok patřil, co do počtu realizovaných obchodních případů, k nejlepším v historii. I přes rostoucí ceny nemovitostí se českému trhu s bydlením dařilo. Aktuálně to potvrdily také listopadové výsledky bank a stavebních spořitelů, u kterých meziroční produkce vzrostla. Na hypotékách banky rozpůčovaly téměř 19,5 miliardy korun. Stavební spořitelny přidaly dalších bezmála 6 miliard.

Více čtěte na str. 8

■ Jak zabezpečit chatu během zimy

Návrat na chatu po zimě nemusí být vždy veselý. Mnozí se setkali po příjezdu s poškozeným zámekem či rozbívenými okny. Mnoho nezvaných hostů využívá bohužel zimní období pro své obohacení. Zpráva zima patří co do počtu vloupání k nejhorším v roce. Jen za rok 2017 bylo policií zaevidováno 1 768 vloupání do chat.

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**



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Trhu s bydlením se v minulém roce velmi dařilo

Vážení čtenáři, rok 2018 je za námi a mnozí očekávají, zdali bude rok nový stejně tak úspěšný, jako ten minulý. Trhu s bydlením se v minulém roce velmi dařilo, i přes regulace ČNB, které poptávku po bydlení před koncem roku výrazně ochladily. Bohužel se zásahy dotkly nejvíce mladých lidí, popřípadě rodin s dětmi. Získání hypotečního úvěru, bez kterého si mnozí pořízení nemovitosti nedovedou představit, se stalo složitější než dříve. Přičteme-li k tomu rostoucí úrokové sazby, nebyl loňský rok pro pořízení vlastního bydlení již tak výhodný, jak tomu bylo v letech



účtu. Všem, kteří budou hledat v letošním roce nové bydlení přejeme šťastnou ruku, stejně jako nákup bez komplikací. » **Lucie Mazáčová**

2014-2017. Pořád se ovšem pohybují úrokové sazby kolem tří procent, a proto jsou investice do nemovitostí stále lepší variantou než uložení peněz na běžném



z obsahu

STRANA 4 - 5

Budou se ceny nemovitostí v roce 2019 snižovat, nebo zvyšovat?

STRANA 6

Koupě nemovitosti v exekuci. Jaké jsou možnosti koupě a prodeje?

STRANA 8

Lidé si na bydlení v roce 2018 půjčili víc než o rok dříve

STRANA 10

5 nejčastějších chyb při prodeji nemovitosti

STRANA 11

Jak zabezpečit chatu během zimy

STRANA 12

Stavební pozemky. Investice, která se dlouhodobě vyplatí

STRANA 13

Dostupnost bydlení se dál zhoršuje

STRANA 14

Zájem o hypotéky postupně klesá, sazby jsou nejvyšší za poslední čtyři roky

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

František Šudřich (Trikaya)

Ve srovnání s rokem 2017 očekáváme celkový pokles prodejů novostaveb zhruba o třetinu...

napsali o nás...

Hypoteční sazby letí nahoru. Ceny bytů vystoupaly nad 3 miliony

FINANCE.CZ / 16. 11. 2018 (kráceno)
Průměrná nabídková cena bytů v říjnu vystoupala na 3,03 mil. Kč, což se stalo poprvé v historii. Největší růst v tuto chvíli vykazuje Ús-

tecký kraj, kde ceny bytů rostou podle statistik portálu RealityČechy meziročně o 32 procent. Veřejší než 10% meziroční růst evidujeme v 7 krajích z 14.



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.

Budou se ceny nemovitostí v roce 2019 snižovat, nebo zvyšovat?

Z aktuálních dat portálů realityčechy.cz a realitmorava.cz je patrné, že se ceny nemovitostí během prosince neměnily. Stejně tomu ovšem bylo i na konci let minulých. Lidé před koncem roku řeší jiné záležitosti než výběr nemovitostí. Může být ovšem tentokrát prosincová stagnace předzvěstí vývoje cen nemovitostí v letošním roce? Je to možné.

Vývoj cen bydlení závisí na ochotě kupujících akceptovat nabídkové ceny. Pokud se ekonomice daří, lidé dosahují svými příjmy na hypoteční úvěry a preferují vlastní bydlení nad nájmem, není důvod k razantnímu snižování cen. Je za námi ale velmi silné období, ve kterém ceny nemovitostí trhaly rekordy a mnozí očekávají cenovou korekci. V letech 2014-2018 docházelo k postupnému růstu cen realit napříč všemi regiony. Velkou měrou se o to zasloužily nízké úrokové sazby úvěrů na bydlení. Ještě před 2 lety bylo možné získat hypotéku s pětiletou fixací s úrokovou sazbou kolem 1,5 %. Situace se ovšem začala v průběhu roku 2018 měnit. Úrokové sazby se začaly postupně zvyšovat, Česká národní banka zavedla od 1. října přísnější parametry pro získání úvěrů na bydlení a mnozí kupující začali zvažovat, zdali s nákupem raději počkat.

Český realitní trh je velmi citlivý na výši úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Čím je externí financování dostupnější, tím více o nákupu nemovitostí uvažuje. To samé ovšem platí i v opačném případě. Proto lze očekávat, že zájem již nebude tak silný, jako v posledních čtyřech letech.

„V roce 2019 neočekáváme již tak razantní zvyšování úrokových sazeb. K dalšímu růstu sice může dojít, ale pokud budou sazby hypotečních úvěrů pod 4 %, bude pořízení vlastního bydlení z dlouhodobého pohledu stále výhodnější než bydlení v nájmu,“ okomentoval situaci Michal Pich, provozovatel sítě realitních portálů. Současné podmínky nejsou sice tak výhodné jako před rokem, to ale nic nemění na tom, že ti, kteří chtějí bydlet ve vlastním nákupem nemovitostí pravděpodobně neodloží a budou v hledání pokračovat i v novém roce.

Není ani příliš pravděpodobné, že by investoři začali hromadně prodávat své nemovitosti a nabídka byla vyšší než poptávka. Ceny nájmu se v posledních pěti letech výrazně zvýšily a není tedy důvod zbavovat se nemovitostí generující reziduální příjem.

Nepředpokládá se ani, že by mělo dojít k dalším zásahům ze strany ČNB, které by cestu k vlastnímu bydlení ještě více ztížily.

Pokud tedy vezmeme v úvahu všechny možné scénáře vývoje cen nemovitostí v České republice, předpokládáme, že by mohl být letošní rok ve znamení cenové stabilizace. Ani výrazné výkyvy směrem nahoru, ale dolů. Trhu by navíc klidný rok nijak neuškodil. Vždy ovšem bude záležet na konkrétní lokalitě.

» Lucie Mazáčová

téma
měsíce



Ceny nemovitostí se během prosince neměnily. Stejně tomu ovšem bylo i na konci let minulých. Lidé před koncem roku řeší jiné záležitosti než výběr nemovitostí. Foto redakce

Koupě nemovitosti v exekuci. Jaké jsou možnosti koupě a prodeje?



Mnohem častější variantu prodeje nemovitosti zatížené exekucí představuje prodej nemovitosti v rámci dražby. Foto redakce

V prvním článku Jak si ověřit, zdali je nemovitost ohrožena exekucí, jsme si obecně vymezili, jak zatížení exekucí na nemovitosti poznat a zejména, zdali je vůbec možné s nemovitostí jakkoliv nakládat. Tentokrát se zaměříme na specifika jednotlivých možností koupě a prodeje těchto nemovitostí.

Prodej nemovitosti před nařízením nedobrovolné dražby

První možnost představuje prodej nemovitosti před nařízením nedobrovolné dražby, přičemž předpokladem takového prodeje je předchozí souhlas exekutora.

V případě, že exekutor udělí dlužníkovi na základě jeho žádosti souhlas s prodejem nemovitosti, dlužník může prodat nemovitost pravděpodobně za vyšší cenu, než by tomu bylo v případě dražby. Exekutor avšak udělí souhlas dlužníkovi pouze v případě, že dlužník složí na účet exekutora stanovenou částku. Tato varianta však v praxi není příliš využívána, neboť dlužník málokdy disponuje dostatečnou sumou peněz nutnou ke složení. Prostředky si však může dlužník zajistit například uzavřením dohody s potenciálním kupcem, ve které se kupec zaváže zaplatit dlužnou částku a dlužník se zavazuje převést na něj za to danou nemovitost.

V případě, že dlužník není schopen složit u exekutora odpovídající částku, lze nemovitost prodat pouze za předpokladu, že současně získá písemný souhlas se zpeněžením nemovitosti ze strany exekutora, oprávněných a všech přihlášených věřitelů. Získání těchto souhlasů však může být v některých případech nespílitelné.

Pokud však dlužník dokáže splnit výše uvedené podmínky, může nemovitost prodat za cenu vyšší, než je běžné v dražbách. „U problematických kupních smluv, jakou kupní smlouva v případě koupě nemovitosti v exekuci je, doporučujeme precizně sestavit

kupní smlouvu tak, aby flexibilně reagovala na případné další věřitele, a to zejména formou zádržného a smluvních pokut,“ uvádí Mgr. Táňa Krutílková z advokátní kanceláře SEDLAKOVA LEGAL.

Dražba nemovitosti

Druhou, mnohem častější variantu, představuje prodej nemovitosti v rámci dražby. Exekutor nařizuje dražbu dražební vyhláškou o prodeji nemovité věci, ve které stanoví datum dražby, vymezí předmětné nemovitosti a stanoví postup, tedy minimální výši příhozu a výši nejnižšího podání. Zájemce o dražbu musí do data konání dražby složit tzv. dražební jistotu, která je určena exekutorem v souladu s dražební vyhláškou. Dražební jistota tak slouží především k tomu, aby se dražby nezúčastnily osoby, které nemají zajištěný dostatek finančních prostředků pro skutečnou koupi nemovitosti.

Cena nemovitosti je v případě dražby stanovena na základě znaleckého posudku. Od takto určené ceny je odvozeno nejnižší podání, které se, pokud se dražba nemovitosti musí pro nezájmem opakovat, s každou opakovanou dražbou snižuje. Vlastnické právo na úspěšného dražitele přechází udělením příklepu (tedy vítězstvím v dražbě). V okamžiku přechodu vlastnického práva rovněž zanikají veškerá zástavní, zádržovací a další věcná práva váznoucí na věci. Pro hladký průběh celého obchodu je zásadní vyžádat si u příslušného soudu potvrzení o přechodu vlastnického práva k vydražené věci k okamžiku udělení příklepu,

které slouží jako nabývací listina pro řízení před katastrálním úřadem.

V případě dražeb si je však potřeba dát pozor na tzv. dobrovolné dražby. Ty, na rozdíl od dražeb nedobrovolných v rámci exekučního řízení, nejsou v čísle dražby označeny písmenky EX, ale bývají označovány pod písmenem D. Dále je možné poznat dobrovolnou dražbu tak, že nejsou nařízeny ze strany exekutora, nýbrž ze strany dražebních portálů. Dobrovolné dražby vypadají na první pohled velmi lukrativně, neboť výše nejnižšího podání bývá stanovena okolo 40 % tržní ceny. Jejich průběh je však často ovlivňován tzv. přihazovacími boty, tedy naprogramovanými počítačovými dražiteli, kteří uměle navyšují výslednou kupní cenu. V průběhu dražby jsou takřka nerozeznatelní, neboť reagují jako reálný dražitel – někdy přihodí ihned, jindy s prodlevou jeví se jako důkladně promyšlení výhodnosti dražby. Největší problém však nastává po ukončení aukce. Udělením příklepu v dobrovolné dražbě přechází na úspěšného vydražitele vlastnické právo pouze v takovém případě, kdy výsledná cena dražby dosáhne ceny, která byla předem určena mezi prodávajícím a dražebníkem. Zároveň je potřeba upozornit na to, že nemovitost i nadále zůstává zatížena věcnými břemeny a dalšími právy, které na nemovitosti váznou. V praxi je tak velmi běžné, že výsledná cena nedosáhne výše určené ceny před počátkem dražby a z celé transakce sejde.

V poslední části článku se zaměříme na výhody a nevýhody nákupu nemovitostí zatížených exekucí.

» Adam Tietz



VRK ACADEMY

V lednu
30% SLEVA
na kurz Obchodník s realitami

BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ



STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA.

Lidé si na bydlení v roce 2018 půjčili víc než o rok dříve

Stejně jako předminulý i loňský rok patřil, co do počtu realizovaných obchodních případů, k nejlepším v historii. I přes rostoucí ceny nemovitostí se českému trhu s bydlením dařilo. Aktuálně to potvrdily také listopadové výsledky bank a stavebních spořitelen, u kterých meziroční produkce vzrostla. Na hypotékách banky rozpůjčovaly téměř 19,5 miliardy korun. Stavební spořitelny přidaly dalších bezmála 6 miliard.

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

V listopadu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 8 617 hypotečních úvěrů (y/y -9 %) v celkovém objemu 19,495 mld. Kč (y/y +0,2 %). Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla meziměsíčně o 12 setin procentního bodu na 2,78 % (y/y + 63 bps.). Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,262 mil. Kč (y/y + 206 000 Kč).

V součtu od začátku roku objem sjednaných hypoték činí 203,5 mld. Kč. V porovnání s loňským rokem je to o zhruba 2 miliardy méně (y/y -1,1 %). „Ztráta za loňským rokem není nikterak velká, nicméně v prosinci se rozdíl ještě více prohloubil. Vloni se v posledním měsíci poskytl objem 20 miliard Kč. Letos očekáváme, že to bude okolo 15-16 miliard. Pokles za celý rok

odhadujeme o cca 3 %,“ uvedl z kraje prosince Libor Ostátek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Stavební spořitelny míří k rekordům

Stavební spořitelny v listopadu sjednaly 52 642 ks nových smluv stavebního spoření, což je o + 14,8 % více než loni. Celková cílová částka sjednaných smluv vzrostla meziročně o 23,4 procenta na 20,8 mld. Kč. Počet sjednaných úvěrů v listopadu sice meziročně nepatrně poklesl (o 0,9 %) na 5 752 ks. Nicméně listopadová suma sjednaných úvěrů meziročně vzrostla o 15 % na 5,872 mld. Kč. Z pohledu tržních podílů vede ČMSS (37,5 %), následovaná RSTS (24,2 %), Modrou pyramidou (20,5 %) a Buřinkou (14 %). S odstupem

pátá je WSS s podílem 3,5 %. Hlavní příčinou je další rapidní meziroční nárůst průměrné výše úvěru. Oproti loňskému 880 000 Kč tento ukazatel vzrostl na 1,021 mil. Kč. Stavební spořitelny poskytly za jedenáct měsíců letošního roku úvěry za 68,1 mld. Kč, což je o 25 % více než ve stejném období loňského roku. Počet nově uzavřených smluv vzrostl meziročně o 15 % na 424 639 kusů. „Stavební spořitelny v roce 2018 v úvěrech směřují k rekordům z roku 2008. K jeho překonání jim zbývá v prosinci uzavřít úvěry za 5,5 mld. Kč, což by se jim s ohledem na dosavadní výsledky mělo podařit,“ říká Libor Ostátek.

V součtu banky a spořitelny poskytnou úvěry za více než 290 mld. Kč

Banky v loňském roce v objemu sjednaných hypoték dosáhly předběžně až téměř k hodnotě 220 mld. Kč (včetně nereportujících bank) a úvěry ze stavebního spoření téměř jistě překročí 73 mld. Kč. V součtu objem úvěrů na bydlení dosáhne hodnoty 293 mld. Kč, což by mohl být nový historický rekord.

» Luboš Svačina



VZDĚLÁVACÍ KURZY



Obchodník s realitami

Praha / 16. 1. – 8. 2. 2019

Základy fotografie

Praha / 29. 1. 2019

Prezentační dovednosti

Praha / 25. 2. – 26. 2. 2019

Přípravný kurz

odborné způsobilosti

Praha / 21. 1. – 22. 1. 2019

www.vrkacademy.cz



I přes rostoucí ceny nemovitostí se českému trhu s bydlením dařilo. Aktuálně to potvrdily také listopadové výsledky bank a stavebních spořitelen, u kterých meziroční produkce vzrostla. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



5 nejčastějších chyb při prodeji nemovitosti

Pokud se někdo rozhoduje pro prodej nemovitosti, tak ji většinou plánuje prodat za nejvyšší cenu, současně by byl zajisté rád, kdyby zvládl celou transakci co rychleji. Pokud jsou ovšem jednání ve spěchu, nemusí být všechna rozhodnutí správná. Není tedy dobré podceňovat některé kroky, které se mohou na první pohled zdát marginální a zbytečně tak prodat pod cenou.



Přemrštěná cena

„Dáme cenu co nejvýše, pak když tak slevíme.“ Také jste se s touto větou někdy setkali? Správně stanovená nabídková cena nemovitosti je přitom jedním z pilířů úspěšného prodeje nemovitosti. Lidé, kteří hledají nové bydlení, většinou pravidelně pročítají realitní časopisy, stejně tak tráví mnoho času prohlížením inzerátů na realitních portálech. Pokud uvidí možní zájemci novou nemovitost s příliš vysokou cenou, na kterou svými příjmy nedosáhnou, tak si ji sice prohlédnou, ale dále se jí nevěnují. Při následném snížení nabídkové ceny této nemovitosti může vyvstát otázka, zdali není něco v nepořádku. A čím nižší je důvěra potenciálních zájemců, tím hůře pro následný prodej. Pro správné stanovení nabídkové ceny doporučujeme oslovit profesionály, kteří se v dané oblasti dlouhodobě pohybují a jsou schopni cenu nastavit tak, aby odpovídala aktuální situaci na trhu bydlení.

Bez realitky, vše si zařídím sám

„Proč bych měl platit provizi realitní kanceláři, vše si zařídím sám.“ I tuto větu jste již někdy slyšeli? Ano, stále je mnoho lidí, kteří si chtějí vše zařídit sami. A je to v pořádku. Jenže při prodeji nemovitosti jde o nemalé peníze a možná snaha ušetřit může ve finále znamenat, že vlastník získá za nemovitost menší částku, než s jakou původně počítal. Proč tomu tak je? Zprvu proto, že v drtivé většině případů je provize realitní kanceláře nastavena nad dohodnutou kupní cenu. Tzn. pokud se například prodávající domluví s realitním makléřem na ceně 2 mil Kč, je nabídková cena o předem domluvenou provizi navýšena. Prodávající tak v případě prodeje získá požadovanou kupní cenu, v tomto případě výše uvedenou 2 mil. Realitní kancelář by navíc měla poskytnout kompletní servis (nařčení, popřípadě natočení nemovitosti, zajištění patřičné inzerce, vyhotovení všech právních listin potřebných k úspěšné realizaci převodu na nového vlastníka atd.). Další výhodou, proč bývá prodej nemovitosti přes konkrétní realitní kancelář pro mnohé lepší, je skutečnost, že po vložení jakéhokoliv soukromého inzerátu k prodeji či pronájmu na internet, bývá vlastník kontaktován zástupci jiných realitních kanceláří. Místo toho, aby se mu ozývali pouze zájemci, jsou to paradoxně často spíše realitní zprostředkovatelé. Není tedy lepší vybrat si profesionála dříve, než se začne s inzercí?

Špatně prezentovaná nemovitost

Víte jaký je rozdíl mezi dobře a špatně nařčenou nemovitostí? Velký... Tak velký, že může prodávající utržít nižší cenu, než s jakou původně počítal. První kontakt s inzerátem nemovitosti je díky fotografiím. Pokud nejsou fotografie pěkné, tak zájemci nemusí mít zájem, více se danou nemovitostí zabývat. Většina realitních kanceláří již disponuje kvalitní technikou, díky které je možné vše profesionálně zdokumentovat. A nejde pouze o fotografie. Čím dál častěji se využívají také videokamery a 3D scannery nemovitostí. Pokud chcete prodat či pronajmout nemovitost za vyšší částku, dbejte na kvalitní zpracování. Určitě se vám to vyplatí. Chybu rozhodně také neuděláte, když kompletně uklidíte. Pohozené oblečení, špinavé nádobí, neuklizené věci... to vše úspěšnému prodeji příliš nepomůže.

Zatajení technických či právních vad

Najít naprosto dokonalou nemovitost není lehké. Někteří prodávající mohou mít tendenci zatajit případným zájemcům některé technické vady. Kupující si jsou ovšem plně vědomi toho, že zejména starší nemovitosti budou potřebovat alespoň menší rekonstrukci. Profesionální realitní makléř na případné vady zájemce upozorní, tak aby mohli připočítat ke kupní ceně náklady spojené s opravou. Dříve nebo později by se stejně na zatajené skutečnosti přijde, a náklady na jejich kompenzaci by nemusely bývalé vlastníky potěšit. Stejně je to i v případě právních komplikací. I v tomto případě je důležité vše se zájemci prodiskutovat a na případné komplikace je upozornit.

Špatně zvolený realitní makléř

Prodej nemovitosti přes realitní kancelář může znamenat nejen méně starostí, ale také v případě správné prezentace prodej i za vyšší cenu. Důležitý je v tomto případě ovšem správný výběr. Jednou z možností, jak najít seriózního realitního makléře, je doporučení. Doporučení od někoho, kdo s makléřem již nějakou realitní transakci absolvoval. Právě osobní zkušenost je nade vše. I když je vám některý z makléřů doporučen, klidně se ještě poptejte členů rodiny, kamarádů, známých. Čím více doporučení se vám na realitního makléře podaří získat tím lépe.

» Lucie Mazáčová

Jak zabezpečit chatu během zimy

Návrat na chatu po zimě nemusí být vždy veselý. Mnozí se setkali po příjezdu s poškozeným zámekem či rozbitými okny. Mnoho nezvaných hostů využívá bohužel zimní období pro své obohacení. Zprávě zima patří co do počtu vloupání k nejhrošším v roce.

ZABEZPEČENÍ

Jen za rok 2017 bylo policií zaevidováno 1 768 vloupání do chat. Ne všichni poškození ovšem vloupání nahlásili. Skutečné číslo tedy může být mnohem vyšší, než jaké uvádí statistiky. Před odjezdem by měl každý majitel svoji chatu či chalupu co možná nejlépe zabezpečit.

„První zásadou, jak minimalizovat škody, je odvoz všech cenností a nejlépe i zahradní

techniky. Ta je často pro nenechavého zloděje velkým lákadlem. Rozhodně je třeba chatu mechanicky co nejvíce zabezpečit. Okenice zabeďte a opatřete zámek, od věci není ani mříž na dveřích,“ radí generální ředitel společnosti Ekospol Evžen Korec a radí, aby chatari a chalupáři zbytečně neulehčovali zlodějům práci. „Nenechávejte nikdy kolem chaty povolat pracovní nářadí.“

Mnohdy se stává, že jsou škody na majetky vyšší než hodnota ukradených věcí. „Výměna

zámku, celých dveří, nebo zasklení okna se může hodně prodražit. Pokud nemůžete čas od času zkontrolovat chatu vy sami, požádejte o to někoho, kdo bydlí v okolí. Občasný ruch kolem chaty může zloděje vylekat a od vloupání odradit. Vyplatí se také před odchodem všechno vyfotit, jak interiér, tak venkovní zabezpečení chaty. V případě vloupání to usnadní a urychlí komunikaci s policií i pojišťovnou,“ podotýká Korec.

Ať už plánujete odjet z vaší chaty či chalupy jen na pracovní týden, nebo na celou zimu, vždy mějte na paměti, že může k vloupání dojít. Čím více bude váš rekreační objekt zabezpečen, tím menší je pravděpodobnost, že přijde nezvaný host. Ten si v takovém případě raději vybere objekt, do kterého se dostane snáze než k vám.

» Lucie Mazáčová



První zásadou, jak minimalizovat škody, je odvoz všech cenností a nejlépe i zahradní techniky. Foto redakce

Stavební pozemky. Investice, která se dlouhodobě vyplatí



Ceny pozemků budou vždy stoupat, protože pozemků nebude nikdy přibývat. Zamyslíme-li se nad tímto sdělením, zjistíme, že z pohledu dlouhodobých investic se jeví koupě pozemků za účelem dalšího prodeje stále jako velmi výhodná. Pro mnohé kupující nejsou ovšem pozemky pouze místem pro výstavbu, ale také dlouhodobou investicí.

Největší procento zájemců o koupi pozemku stále tvoří lidé s plánem výstavby rodinného domu. Ve větších městech je často využíváno menších pozemků s plánovanou výstavbou řadových domů. V menších obcích jsou pak vyhledávány rozsáhlejší pozemky, které zaručují větší soukromí budoucím vlastníkům rodinných domů.

Tento rozdíl zájmu je přímo úměrný cenám pozemků ve městech a na venkově. Vzhledem k jedinečnosti každé stavební parcely zde platí, víc než kdekoli jinde, že při koupi rozhoduje nejen cena, ale také rychlost. Klíčovým faktorem koupě

pozemku bývá možnost napojení na inženýrské sítě. Zájemci mohou najít také pozemky od developerských společností, které bývají kompletně zasilovány včetně výstavby příjezdové komunikace.

Když se podíváme na ceny pozemků v České republice před pěti, deseti, či dvaceti lety s největší pravděpodobností jsou nyní ceny vyšší než tehdy. Pěkných stavebních pozemků je stále méně, proto lze očekávat růst cen i v dalších letech. Stejně jako u jakékoliv jiné nemovitosti i zde platí, že je důležité vše pečlivě prověřit. Zejména možnosti budoucí výstavby, napojení na inženýrské sítě a veškeré právní náležitosti. » Lucie Mazáčová

Dostupnost bydlení se dál zhoršuje

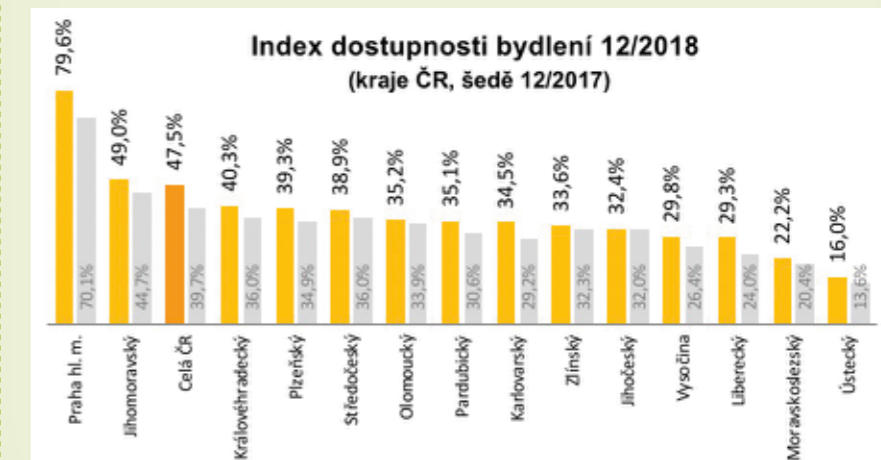
Průměrná cena bytů před třemi měsíci překonala hranici 3 milionů korun a bohužel ani v prosinci se růst tohoto ukazatele nezastavil. Výsledkem je další zhoršení dostupnosti bydlení.

Podle aktuálních dat portálu RealityČechy.cz vzrostla v prosinci 2018 průměrná nabídková cena bytů o dalších 30 000 Kč na 3,12 mil. Kč. V porovnání s prosincem 2017, kdy se průměrná cena pohybovala na 2,66 mil. Kč podražily byty v průměru o 460 000 Kč.

Kromě růstu cen bytů jsme v prosinci zaznamenali další, i když mírnější, nárůst úrokových sazeb. Titulní index GOFI70 mapující vývoj nabídkových sazeb hypoték pokrývajících max. 70 % hodnoty nemovitosti, vzrostl oproti listopadu o 6 setin procentního bodu na 3,11 %. V prosinci 2017 tento typ hypoték banky nabízely se sazbou 2,45 %, tedy o více než půl procentního bodu nižší.

V důsledku růstu cen i zdražování hypoték dochází k dalšímu zhoršování dostupnosti vlastnického bydlení. Zatímco loni při průměrné nabídkové ceně 2,66 mil. Kč a hypoteční sazbě 2,44 % vynaložila průměrná česká domácnost na splátku hypotéky 39,7 % svých čistých příjmů, v letošním roce při ceně 3,12 mil. Kč a sazbě 3,10 % vezme si splátka hypotéky průměrně již 47,5 % rodinného rozpočtu.

Výše uvedená hodnota 47,5 % je však pouze celorepublikovým průměrem. V Praze hodnota indexu již atakuje 80% hranici. Ve většině zbývajících regionů, kde ceny nejsou zdaleka tak vysoké jako v Praze, se index dostupnosti bydlení drží pod 40 %. V Ústeckém kraji jeho aktuální hodnota činí 16 %. Podobně jako v celorepublikové statistice, tak i na regionální úrovni došlo ke zhoršení dostupnosti bydlení. Největší skok vykazuje Praha, Liberecký a Karlovarský kraj. Naopak k nejmenšímu meziročnímu posunu došlo v Jihočeském kraji, jak ilustruje následující graf. » Luboš Svačina



HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Zájem o hypotéky postupně klesá, sazby jsou nejvyšší za poslední čtyři roky

Česká národní banka začala v druhé polovině loňského roku regulovat přístup k hypotečním úvěrům. Mnoho zájemců spěchalo s vyřízením hypotéky před datem platnosti nových pravidel. Od 1. 10. 2018 ovšem zájem o hypotéky postupně klesá. Vliv zásahů ČNB do hypotečního trhu se projevil naplno. Zájem o hypotéky poklesl, během listopadu si ji sjednalo o takřka dva tisíce klientů méně než v říjnu. Vyplývá to z dat ukazatele Fincentrum Hypoindex, podle nějž hypotéky také výrazně zdražují. Průměrná úroková sazba u hypoték v na konci loňského roku vzrostla na 2,78 procenta. Na podobně vysoké úrovni přitom úroky byly naposledy v červnu 2014.

Zatímco říjnové statistiky výrazně ovlivnili klienti snažící se na poslední chvíli získat hypotéku s mírnějšími podmínkami, před koncem roku už tento efekt pominul. Pokles zájemců o hypotéku může mít dopad také na trh s nemovitostmi. Zhruba polovinu klientů developerských společností totiž dlouhodobě tvoří lidé financující nákup pomocí hypotéky. Banky však opakovaně uvedly, že zpřísněná pravidla pro posuzování bonity klientů znemožní získat hypoteční úvěr pětině až čtvrtině žadatelů. Data z konce roku tento pokles zatím potvrzují.

„Centrální bankéři těmito brutálními zásahy do hypotečního trhu chtěli údajně bojovat s imaginární bublinou na realitním trhu. Jediné, čeho dosáhli, ale je, že definitivně odstříhli střední třídu od vlastního bydlení. Na hypotéku totiž nově nedosáhne ani člověk s průměrným platem. Na vlastní byt mohou zapomenout i mladí lidé nastupující do prvního zaměstnání, kteří se chtějí osamostatnit. Buď zůstanou na krku rodičům, nebo se spokojí se stále dražším nájemným. Za bydlení tak lidé zaplatí stejně, jako při splátkách hypotéky, jen peníze nebudou investovat do svého, ale odevzdají je vlastníkovu nemovitosti,“ okomentoval aktuální situaci Evžen Korec ze společnosti Ekospol. ČNB tak paradoxně nahrála investorům, kterým rostoucí nájmů jejich investici zhodnotí dříve.

» Lucie Mazáčová



Zájem o hypotéky poklesl, během listopadu si ji sjednalo o takřka dva tisíce klientů méně než v říjnu. Foto redakce



Realitní a zpravodajské portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** působí na českém realitním trhu již 13 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.