



## Exekuce na nemovitost:

## Zarážející přístupy

## zúčastněných stran

více na straně 4 a 5

### Rychlý přehled

%

LISTOPAD

2014

#### ÚROKOVÉ SAZBY

##### HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,46%

85% LTV: ↘ 2,63%

100% LTV: ↘ 3,60%

##### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,78 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -1,27%

Byty 2+1: -0,97%

Byty 3+1: -0,27%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### Realitní kanceláře přizpůsobují své služby klientům. V jakých oblastech?

Nákup či prodej nemovitosti je v České republice již mnoho let spjat s prací realitních makléřů. Ten, kdo si profesí realitního makléře prošel, může potvrdit, že se nejedná o nic snadného. Schopný odborník přes nemovitosti by měl mít přehled o všech oblastech, které souvisí s realitním trhem. Musí být nejen dobrý prodejce, ale také náborář a stavař. *Více čtěte na str. 7*

### Známe vítěze prestižní soutěže Best Of Realty 2014

Ze slavnostního galavečera, na kterém byly vyhlášeny výsledky 16. ročníku renomované soutěže „Nejllepší z realit – Best of Realty“, si nejvyšší ocenění v nejsilnější zastoupené kategorii rezidenčních projektů odnesl energeticky pasivní projekt Vila Na Výsluní od developerské společnosti JRD. *Více čtěte na str. 10*

### Praha čelí prudkému zhoršování dostupnosti bydlení

Rekordně levné hypotéky usnadňují pořízení vlastního bydlení. Průměrná česká domácnost nyní na splátku hypotečního úvěru vynakládá méně než 1/3 svého čistého příjmu. K prudkému zhoršování dostupnosti bydlení však dochází v Praze, kde ceny bytů meziročně vzrostly o 670 000 Kč. Sazby hypoték v zdraží spíše stagnovaly. *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](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

#### Andy Warhol: „Nakupování je američtější než myšlení a já jsem stejně americký jako všichni ostatní.“

Vážení obchodní partneři, listopad se s námi za chvíli rozloučí a vystřídá ho prosinec, který je neodmyslitelně spjat s Vánocemi. Pro některé to znamená období klidu, pro jiné čas plný stresu a nervozity. Důvodem, proč lidé uvažují nad různými možnostmi financování spousty dárků pro sebe a své blízké, je skutečnost, že představujeme konzumní společnost. S ní souvisí chování zaměřené na zvyšování sociálního statusu jedinců i celých rodin. Z toho čerpají inspiraci různé instituce, které svým apelem ve formě reklam o výhodných podmínkách podněcují jedince k půjčkám, úvěrům atd.

Nejen nezodpovědnost a nesoudné jednání, ale i nevydařené podnikání či ztráta zaměstnání může jedince dostat do finančních potíží, které často vedou až k exekuci majetku. Jak by měli lidé postupovat, pokud je na jejich nemovitost



Mimo výše uvedenou problematiku jsme pro vás připravili spoustu dalších témat týkajících se realitního prostředí – vývoj cen bytů, hypoték nebo zajímavosti vztahující se k tuzemskému i zahraničnímu prostředí. Přejeme vám pěkné počtení.

S přátelským pozdravem  
» Hana Muchová

uvalena exekuce? Je vůbec, popř. za jakých podmínek, tento objekt prodejný? Na zmíněné otázky, a nejen na ně, naleznete odpověď v tomto magazínu.



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Exekuce na nemovitost: Zarážející přístupy zúčastněných stran

### STRANA 6

Koupit starší nemovitost, nebo novostavbu?

### STRANA 7

Realitní kanceláře přizpůsobují své služby klientům. V jakých oblastech?

### STRANA 9

Do vedení CENTURY 21 se vrací Lubomír Mílek

### STRANA 10

Známe vítěze prestižní soutěže Best Of Realty 2014

### STRANA 11

Praha čelí prudkému zhoršování dostupnosti bydlení

### STRANA 12

Hypotéky dál zlevňují. Průměrná sazba spadla pod 2,5 %

### STRANA 13

Objem hypoték znovu vystoupal ke 14 miliardám

### STRANA 14

Levné hypotéky pomáhají dostupnosti bydlení. Zatím

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



[www.realitycechy.cz/magazin](http://www.realitycechy.cz/magazin)

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Petr Němeček (Hypoteční banka a.s.)

„Ve třetím čtvrtletí 2014 nedošlo k poklesu cen bytů již v žádném kraji.“

#### napsali o nás...

#### Levné hypotéky zamezují zhoršení dostupnosti bydlení. Zatím

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY / KRÁCENO / 7. 11. 2014

„Podle dat portálu realitycechy.cz a realitmorava.cz nižší poptávce odpovídá také vývoj jejich cen za poslední měsíc. Malé byty 1+1 snížili své ceny napříč celou republikou

o 1,07 %. Ceny bytů 2+1 stagnovaly (meziměsíční výkyv 0,24 %) a velké byty 3+1 za poslední měsíc vykázaly mírný nárůst svých cen. Za poslední měsíc došlo u této kategorie ke zvýšení o 0,56 %.“



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](http://www.realitycechy.cz) | Redakce: [redakce@realitycechy.cz](mailto:redakce@realitycechy.cz) | Inzerce: [inzerce@realitycechy.cz](mailto: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.

# Exekuce na nemovitost: Zarážející přístupy zúčastněných stran

téma  
měsíce

Občané České republiky nejsou spokojeni se svou finanční situací, což ovšem některým nebrání v tom, aby si pořizovali nákladné věci na dluh. I přes medializaci a bezplatné kurzy finanční gramotnosti se objevují případy lidí, kteří svůj rozpočet řeší po svém. Při ztrátě zaměstnání potom nejsou schopni své závazky plnit a mohou se dostat až do exekuce.

**P**odle České národní banky dluh domácností neustále roste – ke konci roku 2013 činil 1,206 bilionu korun, v září letošního roku hovoříme o 1,315 bilionu korun. Problematice zadluženosti se věnuje portál zadluzenost.cz, jehož zřizovatel, Vojtěch Rajdus (majitel společnosti A - City nemo), se jej rozhodl spustit na základě svých dosavadních zkušeností.

Exekuční činnost je nucený výkon soudního nebo jiného tzv. exekučního titulu, který ukládá povinnost zaplatit nebo nějakou nepeněžitou povinnost (např. vyklidit byt).

V neposlední řadě jsou to malé půjčky ve výši pět až deset tisíc korun. Ty nabízí již mnoho českých společností, a to s rozdílnými úroky a podmínkami. V případě zpoždění nebo neuhrazení zapůjčené sumy se může z částky pár tisíc vytvořit dluh v řádech desítek tisíc. Důvodem jsou úroky z prodlení, které naskakují ve výši několika procent už za den zpoždění.

## Jak postupovat, pokud je uvalena exekuce na nemovitost?

V případě, že někdo dostane informaci o exekuci, tak by měl neprodleně kontaktovat exekutorský úřad a domluvit si s ním úhradu dlužné částky. Možná je i forma splátek, které však musí dlužník dodržet, nicméně ne u všech exekutorů se splátkovým kalendářem člověk uspěje. Pokud se dluh pohybuje do 40 – 50 tisíc, zpravidla jej exekutoři nechtějí schválit. V případě vyšších částek se splátkovým kalendářem není problém, pohledávka musí být však zaplacená maximálně do jednoho roku. Upozornil bych rovněž na fakt, že exekuce nemusí být v prvních 30 dnech nikde vedena, a to ani na účtu nebo nemovitosti. V případě úhrady jsou náklady exekutora poloviční.

Pro realitní branži je podstatné, že exekutor nemá povinnost blokovat realitu v katastru nemovitostí. Může se proto stát, že je nemovitost „čistá“ a až po jejím převodu vyzve exekutor nového majitele, aby uhradil exekuci za původního vlastníka. Pokud tak nový majitel neučiní, má exekutor právo podat návrh na zneplatnění kupní smlouvy (na katastru nemovitostí).

V případě, že vlastník nemovitosti dostane exekuci na svou realitu a nemá prostředky na vyplacení, může využít služby různých firem, které se tímto zabývají. Vždy bych vyžadoval recenze od těchto společností, popřípadě náhled do jejich smluvní dokumentace. Podstatné je zjistit, za jakých podmínek tyto finance poskytují. Aby nakonec zájemce o tuto formu pomoci nezjistil, že ve finále

přijde o celý dům a možná ještě bude dlužit další peníze. Zdůrazňuji, že bych nikdy nehradil poplatky předem.

## Je vůbec taková nemovitost prodejná?

V případě, že budou exekuce vyplaceny, nemovitost se dá opět prodat. V opačném případě dochází k dražbě daného objektu, kdy má vydražitel (zájemce) možnost výhodně koupit danou realitu. Ta je poté bez jakýchkoliv závazků a zápisu exekutora či jiných věřitelů. Pokud je nemovitost s věcným břemenem dožítí, vydražitel musí tuto skutečnost respektovat, popř. se dohodnout na kompenzaci s oprávněným z věcného břemene (nelze ho zrušit).

## Pokud se někdo rozhodne, že chce prodat svoji nemovitost vám, podle čeho se určí cena a jak vypadá celý proces?

V případě, že máme koupit (vykoupit) nemovitost pro nás, tak zjišťujeme cenu srovnávací metodou s ostatními nabídkami v dané lokalitě, popřípadě využíváme našeho interního odhadce. Poté je navržena námi akceptovatelná cena včetně návrhu kupní smlouvy, aby měl prodávající jistotu, že naše nabídnutá cena je skutečná. Samozřejmě si u výkupu nemovitosti chceme ochránit naše prostředky a necháváme si vlastníky předložit doklad o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu, OSSZ, zdravotní pojišťovně aj. Vždy využíváme advokátní úschovu u renomovaného advokáta, který má zajištěnou tzv. dvojitou kontrolu přijatých a odesílaných plateb. To znamená, že když má advokát vyplatit kupní cenu, musí úkon schválit dva lidé, kteří si zkontrolují, jestli opravdu nastaly skutečnosti pro vyplacení finančních prostředků. Úschova je hlavně ochrana zúčastněných stran, zvláště nyní, kdy převod na katastru trvá 20 dní. » **Hana Muchová**

## EXEKUČNÍMI TITULY JSOU:

- rozhodnutí soudu v občanskoprávním řízení (rozsudek, platební rozkaz atd.),
- rozhodnutí soudu v trestním řízení - příznávací právo nebo postihující majetek,
- rozhodčí nález,
- rozhodnutí úřadů státní správy a samosprávy, a to za podmínky, že tato rozhodnutí nabyta právní moci a jsou vykonatelná,
- exekutorské a notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti.

## Co nejčastěji přivede lidi do exekucí majetku?

V první řadě bych uvedl nezodpovědnost a laxní přístup kontroly svých závazků, dále určitě ztráta zaměstnání, nevydařené podnikání nebo také snaha pořádit si vysněné věci na splátky (auto, dovolená, drahá elektronika aj.). Častým motivem je srovnávání se s ostatními, tzn. nutnost vlastnit lepší předměty než přátelé, známí. To vede k předlužení osoby či celé rodiny.



Co nejčastěji přivede lidi do exekucí majetku? Nezodpovědnost a laxní přístup kontroly svých závazků, ztráta zaměstnání, nevydařené podnikání nebo také snaha pořádit si vysněné věci na splátky. Foto redakce

REALITNÍ  
PORADNA

## Koupit starší nemovitost, nebo novostavbu?

Před koupí vlastní nemovitosti je potřeba zvážit, zda si pořídit novou, nebo starší. Ta nová představuje větší jistotu, že během několika následujících let nebude nutné investovat další finanční prostředky do její rekonstrukce a oprav. Starší nemovitost je zase možné koupit za lepší cenu.

„V našich pobočkách po celé České republice evidujeme nabídku jak starších nemovitostí, tak nových developerských projektů, ale jednoznačně převládají ty secondhandové. Lidé obecně u novostaveb i starších bytů preferují byty o velikosti 2+kk a 2+1, což platí jak pro velká města, tak pro regiony. Například v Praze lze takový starší byt pořídit již od 1 500 000 korun, v novostavbě od ceny zhruba o 350 000 vyšší,“ uvádí Martin Němeček, předseda představenstva Realitní společnosti České spořitelny (RSČS).

Podle statistik RSČS jsou na tom podobně i ceny bytů v Brně. Starší byty se zde nabízejí od 1 300 000 korun, novostavby potom od 1 650 000 korun. Patrně jsou rozdíly mezi obcemi v krajích a krajskými městy. V Plzni lze například koupit dvoupokojový byt od 1 200 000 korun, v Plzeňském kraji však již od 290 000 korun. Naopak ceny bytů mezi Ostravou a obcemi v Moravskoslezském kraji se tak výrazně neliší. Přímou v Ostravě začínají na 330 000 korunách, v kraji se pohybují od 220 000 Kč.

Zpravidla se dá říci, že novostavby jsou vhodné pro ty, kteří chtějí koupit a rychle bydlet. Často jsou postaveny z moderních materiálů, bývají zateplené, s kvalitními okny apod. Díky tomu jsou méně náročné na spotřebu energií pro vytápění a šetří majitelům výdaje. Developeři při projektování nových bytů myslí i na vyšší komfort bydlení a u větších bytů počítají s více koupelnami a toaletami. Rezidentům zajišťují také pohodlné parkování, což u starších bytů zejména v centrech větších měst bývá problém. V případě nákupu nemovitosti od developerských společností lze využít i služby klientů změn. Ještě v průběhu výstavby je tak možné zasáhnout do konečné podoby bytu a nechat si jej upravit podle vlastních představ. „V oblasti novostaveb evidujeme zájem o nemovitosti v širších centrech měst a na jejich okrajích s dostatečnou infrastrukturou. Je to dáno jednak poptávkou po klidnějším bydlení s dobrou dostupností, ale také tím, že právě zde mají

developeři volnější podmínky pro stavbu a vyrůstá zde více projektů. Jak postupujeme směrem do středů měst, novostaveb ubývá. Přímou v centrech pak nenajdeme prakticky žádnou,“ říká Martin Němeček.

U nových nemovitostí je ovšem potřeba počítat i s možnými nepříjemnostmi. Bývají v záruce, ale mohou se na nich po čase užívání projevit skryté vady. „Na místě je jistě obezřetnost při výběru. Ačkoli mohou novostavby vypadat dobře, neznamená to, že všechny jsou kvalitní. Některé vady, jako například špatné dispozice, nedostatek úložných prostor nebo poškozené součásti bytu, dokáže odhalit i laik. Na jiné je potřeba přizvat odborníka, který zhodnotí stav nemovitosti po stavební a konstrukční stránce,“ doplňuje Martin Němeček. První majitelé novostaveb neznají ani skutečnou výši nákladů na její provoz. V této věci musejí spoléhat na informace od developera, případně prodejce. Dopředu nemohou znát ani své sousedy.

„Starší nemovitosti mohou mít velkou výhodu díky lokalitě. Nacházejí se i na atraktivních místech v centrech měst, kde novostavby už nemohou vyrůst. Ačkoli bývají v horším stavu, představují velký potenciál. V rámci rekonstrukce je nový majitel může upravit podle vlastních představ a získat tak opravdu exkluzivní bydlení,“ radí Martin Němeček. V některých případech mají kupující možnost domluvit se s prodávajícím na přenechání vybavení a odpadně jim tak starost s nákupem nového. Alespoň s částečnou rekonstrukcí je potřeba počítat téměř u každé secondhandové nemovitosti. A pokud jsou nezbytné větší zásahy, často se stává, že co kupující ušetří na pořizovací ceně, vloží právě do nutných oprav. „U starších nemovitostí také doporučujeme pečlivě prozkoumat právní aspekty u předchozích vlastníků a zjistit, zda na ní nevzázne věcné břemeno, exekuce a podobně,“ upozorňuje Martin Němeček. » Lucie Mazáčová

## Rychlý prodej domu či bytu?

### Pomůže výkup nemovitosti

Výkup nemovitostí vyhledávají zájemci, kteří z různých důvodů spěchají a nemají dostatek času na běžný způsob prodeje. Častým důvodem může být zadluženost objektu nebo potřeba rychle získat finanční hotovost za účelem výhodného nákupu jiné nemovitosti.

V podstatě lze vykoupiť cokoliv, pokud existuje zájemce o danou nemovitost nebo dochází k výkupu s přesně daným záměrem. Proces výkupu nemovitosti se odvíjí od skutečnosti, zda je realita zatížena určitými závazky (např. zástavní právo, exekuce). Jestli ano, je celý proces nejdříve projednán s právním zástupcem společnosti a pak následují další potřebné kroky k výkupu. Kontaktováním všech věřitelů se zjistí skutečná výše závazků na dané nemovitosti a rozhodne se, zda má výkup smysl a určí se cena. Ta se pohybuje mezi 50 – 70 % ceny tržní.

Samozřejmě jsou možné i výjimky. „Pokud se bavíme o potřebných dokumentech, tak ty jsou standardní: List vlastnictví, katastrální mapa, nabývací titul a dokumentace ke všem závazkům vlastníka,“ uvedl Přemysl Tyl, jednatel společnosti Zenit Reality.

### Jaká kritéria se podílí na stanovení výkupní ceny?

Výše výkupní ceny se obecně stanovuje na základě stavu nemovitosti, prodejnosti a obvyklých cenách v dané oblasti. Velmi důležitým činitelem jsou závazky, které zatěžují danou nemovitost. V případě bytů záleží na stavu bytového domu a na jednotlivých spoluvlastnících domu. Klient se zájmem o koupi bytu se vždy zajímá o dění v domě. U rodinných domů je kritériem více: stav domu po stavební stránce, použité materiály k výstavbě, celkové řešení domu, poloha nemovitosti v obci, dostupnost dopravy, infrastruktury obce či způsob topení během zimních měsíců v daném místě.

### Následný prodej

Prodej vykoupené nemovitosti se obvykle pohybuje ve třech rovinách. Jednou z možností je situace, kdy nemovitost má již předem svého zájemce a pak proběhne přímý prodej kupujícímu. Dále je možné, že musí objekt nejprve projít opravou, čímž se navýší jeho tržní hodnota, a až následně jde realita do prodeje. V případě, že je nemovitost v dobrém stavu, nabízí se ihned k prodeji. » Markéta Szarowská

# Realitní kanceláře přizpůsobují své služby klientům. V jakých oblastech?

## REALITNÍ TRH

Nákup či prodej nemovitosti je v České republice již mnoho let spjat s prací realitních makléřů. Ten, kdo si profesí realitního makléře prošel, může potvrdit, že se nejedná o nic snadného. Schopný odborník přes nemovitosti by měl mít přehled o všech oblastech, které souvisí s realitním trhem. Musí být nejen dobrý prodejce, ale také náborář a stavař. Bez rozhledu v právních záležitostech, účetnictví nebo bez povědomí o financování nemovitostí se v dnešní době žádný realitní makléř neobejde.

Realitní kanceláře, jak je známe nyní, jsou poměrně mladou záležitostí. První kanceláře byly založeny již na konci roku 1989 po pádu socialismu a s přicházejícím uvolňováním soukromého podnikání. V 90. letech následně vzniklo mnoho realitních kanceláří - většinou rodinného typu. V dobách totality využívali lidé k prodeji své nemovitosti nejčastěji soukromé inzeráty, včetně pomoci notářů a advokátů. Z toho důvodu trvalo delší dobu, než si lidé na realitní kanceláře zvykli. Zlom nastal



po roce 2000, kdy začaly vznikat v České republice velké realitní sítě. Postupem času se stále více lidí obracelo, a stále obrací, na realitní profesionály.

Seriózní realitní kanceláře se kromě prezentace nemovitosti a vyhledání zájemce postarají také o zajištění právního servisu, vyhotovení znaleckého posudku potřebného pro úhradu daně z nabytí nemovitosti, vyplnění daňového přiznání a průkazu energetické náročnosti budov (PENB) či zajištění stěhovací služby. Vzhledem k tomu, že čas, kdy lidé kupovali své reality výhradně za hotové, je dáno pryč, většina pořízení nemovitostí se uskutečňuje pomocí úvěrů na bydlení. Makléř by tedy měl umět klientovi poradit, jak se dá získat hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření, a to minimálně v základním rozsahu.

Výše zmíněné dovednosti a praktické zkušenosti jsou předpokladem pro kvalitní reference. Ty představují nejdůležitější faktor, který ovlivňuje prodávající/kupující při výběru správné realitní kanceláře. V každém městě lze vybrat z desítek realitních kanceláří, proto je velmi důležité mít kontakt na prověřeného realitního makléře - nejlépe s mnohaletou zkušeností v realitní činnosti a se znalostí daného prostředí.

Pokud nemáte ve svém okolí nikoho, kdo by vás mohl nasměrovat k profesionálovi, dejte na již realizované obchodní případy. Prodávající si mohou vyžádat u vybraného realitního makléře soupis již uskutečněných prodejů. » Lucie Mazáčová

## Pozvánka na odbornou konferenci

# KONFERENCE BRNO

### ➤ OČEKÁVANÝ VÝVOJ REALITNÍHO TRHU A DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ – 12. ročník / 3. 12. 2014 Brno, Holiday Inn

### ➤ TÉMATICKÉ OKRUHY:

- Trendy na trhu s kancelářskými, obchodními a logistickými centry
- Vývoj trhu rezidenčních nemovitostí
- Trendy vývoje realitních služeb
- Trendy financování investic do nemovitostí
- Názory a zkušenosti představitelů realitního trhu
- Spolupráce developerských společností, dodavatelů a společností podporujících rozvoj nemovitostního trhu

Partneři:



Konference se koná s podporou:

Generální partner:



Mediální partner:



Bližší informace naleznete na [www.konference.org](http://www.konference.org)

## LEGISLATIVA

## Změny území pro potřeby současné i budoucí generace

Ústav územního rozvoje Ministerstva pro místní rozvoj ČR má připraveny principy a pravidla územního plánování, jejichž obsahem jsou odborné statí týkající se problematiky územního plánování. Součástí tohoto dokumentu je část věnovaná bydlení, neboť se jedná o jednu z nejdůležitějších a nezastupitelných funkčních složek při přípravě rozvoje města či obce.

Současná situace bydlení v České republice je postavena na diferenciaci společností. Majetní lidé si nechávají stavět luxusní rodinné domy/vily. Často investují i do výstavby nájemního bydlení, kde se požadavky a nároky zájemců o tento typ bydlení liší. V roce 1961 činila obytná plocha 10,5 metrů čtverečních na jednu osobu, o 50 let později to bylo lehce přes trojnásobek, tzn. 32,5 metrů čtverečních. Z údajů Českého statistického úřadu je patrné, že lidé dnes upřednostňují větší obytný prostor.

Neobsazená prostranství měst se zastavují developerskými projekty, na větších plochách potom vznikají nové obytné čtvrti. K tomu je zapotřebí stavební povolení, které je vydáno v případě, že plánovaná stavba bude splňovat podmínky územního plánu.

## Olomouc: Tisíce hodin práce a desítky jednání

Územní plán představuje zásadní dokument při realizaci prostorového a funkčního uspořádání území v krajině. Jakákoli plánovaná změna musí být v souladu s územním plánem. V opačném případě nesmí žádný úřad vydat územní rozhodnutí, stavební povolení atd. Územní plán si klade za cíl dosáhnout vyváženého stavu mezi zájmy životního prostředí, hospodářství a obyvateli dané oblasti.

Například v Olomouci se územní plán připravoval šest let. Úřad územního plánování zahájil přípravy v roce 2006. Zastupitelstvo města Olomouce rozhodlo o dva roky později, kdy pořízení nového územního plánu odsouhlasilo. Zpracovaný koncept byl projednán a na základě výsledků získaných ze zmíněného veřejného jednání byly zformulovány pokyny pro přípravu samotného návrhu. Ten byl představen v lednu loňského roku. Po tomto setkání se nasbíralo 620 námitek a připomínek, které se musely vyhodnotit a prodiskutovat s dotčenými orgány. Po úpravě územního plánu byl tento opět předložen občanům Olomouce. Ti podali 380 připomínek - např. výškové limity budov, výstavba obytných zón, průmyslové plochy. Po jejich vyhodnocení byl návrh územního plánu připraven k vydání, s čímž nesouhlasí některé podnikatelské subjekty. Např. investor stavby Šantovka Tower již podal žalobu na město Olomouc, a to mj. kvůli omezení vlastnického práva. Odpůrců nového územního plánu je hned několik, proto není vyloučeno, že se objeví ještě další žaloby. » Hana Muchová

INZERCE

Společnost **EuroNet Media s.r.o.**,  
provozovatel realitního serveru [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz)

hledá pro svou pobočku v Praze schopné kolegy/ně  
na pozici **REGIONÁLNÍ MANAŽER**

## Náplň práce:

- zodpovědnost za svěřený region;
- prezentace společnosti novým potenciálním klientům;
- komunikace s obchodními partnery daného regionu;
- udržování vztahů s obchodními partnery.

## Nabízíme:

- zajímavou a dynamickou, dlouhodobou práci;
- možnost osobního a profesního růstu;
- vysoce motivující finanční ohodnocení;
- možnost podílet se na úspěšném rozvoji společnosti;
- práce v přátelském prostředí;
- flexibilní pracovní dobu.

## Požadujeme:

- minimálně SŠ vzdělání s maturitou;
- profesionální a příjemné vystupování;
- dobré komunikační, prodejní a vyjednávací schopnosti;
- cílevědomost a samostatnost;
- spolehlivost, zodpovědnost a pečlivost;
- zkušenosti s prodejem;
- znalost PC a IT (min. na uživatelské úrovni);
- časovou flexibilitu a ochotu cestovat;
- řidičský průkaz sk. B;
- živnostenský list, vlastní automobil, mobilní telefon;
- pozice je vhodná pro uchazeče, kteří mají předchozí zkušenost s prací v realitách (není však podmínkou).

## Strukturovaný životopis s fotografií zasílejte na adresu:

EuroNet Media s.r.o., personální oddělení,  
Samota 197, Olomouc, 783 01  
nebo pište na: [info@realitycechy.cz](mailto:info@realitycechy.cz).



## Do vedení CENTURY 21 se vrací Lubomír Milek

Novým generálním ředitelem sítě realitních kanceláří CENTURY 21 Česká republika se stal Lubomír Milek, kterého do funkce dosadila finanční skupina RSBC, jež drží tzv. master licenci CENTURY 21 pro Českou republiku.

Ing. Lubomír Milek (34) stál u zrodu realitní sítě CENTURY 21 v České republice, když jako jeden ze tří manažerů v listopadu 2008 značku CENTURY 21 na český trh přivedl a podílel se na její rychlé expanzi. Právě další rozvoj realitní sítě po celé České republice, tedy prodej franšizových licencí, bude vedle vývoje systému CENTURY 21 pro stávající franšizanty nyní i jeho hlavním úkolem ve funkci generálního ředitele.

„Mým cílem je navázat na úspěšných prvních pět let CENTURY 21, kdy jsme uzavřeli během tří let kolem padesáti franšizových smluv. Chci, aby renomovaná značka CENTURY 21 byla ve všech městech nad 30 000 obyvatel a aby naše kanceláře poskytovali klientům prvotřídní služby jako je to běžné ve všech vyspělých zemích, kde CENTURY 21 působí,“ říká Lubomír Milek.

Lubomír Milek vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a již během studia se věnoval developmentu komerčních objektů a realitní činnosti. Přednášel kurz trh nemovitostí na Vysoké škole ekonomické. Aktivně se podílí na rozvoji franšizingu v ČR a je členem správní rady České asociace franšizingu. V oblasti realit podniká od roku 2001, na počátku působil jako realitní makléř, dále realizoval koordinaci několika úspěšných developerských projektů s českými a holandskými investory, dále pak sám aktivně investuje a vyvíjí několik nemovitostí s cílem obsadit je velkými národními nebo mezinárodními nájemci. Mezi jeho zájmy patří zejména aktivní sporty jako fotbal, floorbal, lyžování a rád odpočívá rybařením

nebo časem tráveným s rodinou. Má dvě děti, dceru Emmu (6 let) a Honzika (3 roky).

» Lucie Mazáčová

„Mým cílem je navázat na úspěšných prvních pět let CENTURY 21, kdy jsme uzavřeli během tří let kolem padesáti franšizových smluv.“



## Zákon o prokazování původu majetku má platit od roku 2016

## LEGISLATIVA

Ministerstvo financí představilo koncept zákona o prokazování původu majetku, který by měl po standardním legislativním procesu nabýt účinnosti dne 1. ledna 2016. Zákon je tvořen novelami daňových a trestněprávních předpisů zaměřených na postihování nezdaněných příjmů prostřednictvím institutu správy daní.

Cílem tohoto zákona je identifikovat majetek, který ve významné míře neodpovídá deklarovaným příjmům poplatníka. Následným krokem bude dodání příjmů, které poplatník správci daně zatajil a ze kterých daný majetek financoval. Rozhodující nebude fakt, zda se jedná o příjmy získané legální či nelegální cestou.

Zákon nepřinese poplatníkům žádné nové povinnosti, pokud ho správce daně nevyzve, a to pouze na základě významného rozdílu (tj. alespoň

10 000 000 Kč) mezi jměním poplatníka a příjmy vykázanými v daňových přiznáních. Poplatník bude následně vyzván k vysvětlení rozdílu, tzn. jeho zdroj a období nabytí.

Zdanit zatažené příjmy a uplatnit razantní sankce v případě, že poplatník neprokáže původ svých příjmů a odhadovaná výše stanovené daně bude vyšší než 2 000 000 Kč, správce daně odhadne výši příjmů poplatníka na základě porovnání s nárůstem jeho majetku. Zároveň dojde také k předepsání penále ve výši až 100%.

„Častou výmluvou poplatníků bylo, že majetek získali před mnoha lety, například darem od babičky, a že tedy daň za dané období již nelze doměřit. Nyní bude posílána pravomoc správce daně požadovat prokázání takového tvrzení,“ řekla Simona Hornochová, náměstkyně ministra pro daně a cla.

Správce daně v daňovém řízení bude vycházet z prohlášení o majetku, které je již dnes využíváno

v exekčním řízení. Díky tomuto prohlášení si správce daně zafixuje stav majetku poplatníka, u něhož vzniklo podezření na výraznou částku nezdaněných příjmů. Poplatník tak nebude mít možnost tvrdit, že nově získaný majetek vlastnil již dříve. Nepravdivé údaje budou považovány za trestný čin postihovaný až trestem odnětí svobody.

## Podobné úpravy lze najít také v dalších evropských zemích

Povinnost prokázat původ příjmů je uplatňována v Bulharsku, Dánsku, Estonsku (pouze fyzické osoby), Litvě, Lotyšsku (pouze fyzické osoby), Maďarsku, Německu a Polsku (pouze fyzické osoby). Prohlášení o majetku pak v Bulharsku (na výzvu správce daně), Litvě (vysvětlení o zdrojích nabytí majetku a pobíraných příjmech) a Lotyšsku (formou dodatečného prohlášení).

» Markéta Szarowská

# Známe vítěze prestižní soutěže Best Of Realty 2014



Pětipodlažní dům se 16 bytovými jednotkami je citlivě zasazený do zahrady původní vily z 30. let minulého století ve vyhledávané lokalitě pražských Strašnic. Foto: redakce

Ze slavnostního galavečera, na kterém byly vyhlášeny výsledky 16. ročníku renovované soutěže „Nejlepší z realit – Best of Realty“, si nejvyšší ocenění v nejsilněji zastoupené kategorii rezidenčních projektů odnesl energeticky pasivní projekt Vila Na Výsluní od developerské společnosti JRD. Porota ocenila excelentní interpretaci elegantního a pohodlného bydlení v tradiční vilové části pražských Strašnic.

V kategorii rezidenčních projektů osmičlenná odborná porota posuzovala celkem 16 přihlášených projektů podle výběru lokality, urbanistického a architektonického řešení, kvality realizace a úspěšnosti na reálném trhu. Luxusní komorní projekt Vila Na Výsluní porotu zaujal excelentní interpretací elegantního a pohodlného bydlení. Pětipodlažní dům se 16 bytovými jednotkami je citlivě zasazený do zahrady původní vily z 30. let minulého století ve vyhledá-

vané lokalitě pražských Strašnic. Není náhodou, že se právě na Praze 10 nachází vily od významných pražských architektů Jana Kotěry, Josefa Gočára či Františka Liby. I projekt společnosti JRD se proto záměrně svou architekturou z dílny Podlipný Sladký Architekti odkazuje k době, kdy funkce estetičtá a užitná tvořily jeden harmonický celek. Odborná porota ocenila i komerční úspěch projektu. Zkolaudován byl letos v červnu a aktuálně v něm zůstává poslední, již rezervovaný byt. Brzy

tak bude mít svého nového majitele a projekt bude vyprodán.

Prestižní ocenění převzal na slavnostním galavečeru majitel developerské společnosti JRD Jan Řežáb. „Úspěch našeho projektu v tuzemské nejprestižnější realitní soutěži je pro nás velmi cenný. Utvrzuje nás v názoru, že kvalitní pasivní environmentálně šetrná výstavba má v Česku své místo. Je také důkazem, že kvalitní úsporný projekt může dobře vypadat a má svou architektonickou hodnotu,“ říká Jan Řežáb. A jeho slova potvrzuje i dílčí úspěch druhého projektu společnosti JRD – Ecocity Malešice. Ten se v soutěži ve stejné kategorii prosadil do nejužšího finále, v němž zůstal těsně pod stupni vítězů a obsadil 4. místo. » Lucie Mazáčová

## Valašsko – ideální oblast pro pořízení rekreačního objektu

### REGIONY

Valašsko je oblast spojená s tradicemi, bohatou lidovou architekturou a nádhernou přírodou, která přímo vybízí k turistice a různým sportovním aktivitám. Není proto divu, že se jedná o velmi oblíbenou lokalitu. Zjistili jsme, jak vypadá současná poptávka po rekreačních objektech. K této problematice se vyjádřil Kamil Martinka, majitel Reality Martinka.

Současná poptávka na Valašsku je stabilní. Tato oblast je velmi žádaná, především u zájemců s trvalým pobytem v okolních regionech, např. na Ost-

ravsku. Valašsko se tak pro ně přímo nabízí jako nejvhodnější varianta k pořízení chaty nebo chalupy.

„Ceny rekreačních objektů na Valašsku mírně rostou. Je to dáno konstantní zvýšenou poptávkou po tomto druhu nemovitostí, celkově lepší situací ohledně vývoje ekonomiky prezentovanou médiem a dále výborným postavením Valaška v povědomí zájemců. Ti vnímají zdejší region jako místo s čistým životním prostředím, zasazené do kopcovité a lesnaté krajiny, kdy např. okres Vsetín patří mezi nejlesnatější okresy (přes 50 %) v České republice,“ dodává Kamil Martinka, majitel Reality Martinka.

Menší rekreační chaty s malým pozemkem lze pořídit od 250 000 korun. Větší chaty v dobrém stavu se prodávají v cenovém rozpětí od 800 000 korun do 1 500 000 korun. Zděnou chalupu nebo roubenku s pozemkem o výměře 1 000 metrů čtverečních a více lze koupit od 1 250 000 korun.

Roční období nemá na stanovení cen rekreačních staveb téměř žádný vliv. Sezónní je spíše poptávka, která je ovlivněna místními podmínkami, kdy v zimě může být horší dostupnost k objektům v horatých oblastech. » Markéta Szarowská

## Praha čelí prudkému zhoršování dostupnosti bydlení

### REGIONY

Rekordně levné hypotéky usnadňují pořízení vlastního bydlení. Průměrná česká domácnost nyní na splátku hypotečního úvěru vynakládá méně než 1/3 svého čistého příjmu. K prudkému zhoršování dostupnosti bydlení však dochází v Praze, kde ceny bytů meziročně vzrostly o 670 000 Kč.

Sazby hypoték v září spíše stagnovaly. Index průměrných nabídkových úrokových sazeb hypoték klesl meziměsíčně o 2 setiny procentního bodu a posunul dosavadní rekordní minimum na 2,56 %. Oproti tomu průměrná cena bytů vzrostla ze srpnových 1,8 mil. Kč na 1,81 milionu. Titulní index dostupnosti bydlení (IDB), vyjadřující jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotéky, v září vzrostl z 30,1 % na 30,3 %. Meziročně je nyní míra dostupnosti bydlení srovnatelná. Stále tedy přetrvává příznivá situace pro pořízení bydlení. Důkazem budiž srovnání s obdobím před pěti lety, kdy index dostupnosti dosazoval téměř 50ti procent (9/2014: 46,6%). Jinými slovy domácnosti tehdy za měsíční splátku hypotéky vynakládaly zhruba polovinu čistého měsíčního příjmu. Nyní je to necelá třetina.

Žebříčku regionů s nejlepší dostupností bydlení dlouhodobě kraluje Ústecký a Moravskoslezský kraj. Pod 20% hranicí se dlouhodobě pohybuje také kraj Vysočina a nyní do této skupiny regionů nově přibyl také Liberecký kraj. Hodnota indexu dostupnosti bydlení zde během uplynulého měsíce klesla z 20,6 % na 19,3 %. Příčinou tohoto poklesu je dlouhodobý propad průměrných cen bytů, který se aktuálně zastavil na 1,07 milionech korun. Přitom ještě loni v září průměr za Liberecký kraj činil 1,30 milionu korun.

Opačný extrém představuje Praha, kde průměrná cena bytu meziměsíčně vzrostla o dalších 170 000 Kč na 4,38 milionu korun. V meziročním

srovnání průměrné ceny bytů v hlavním městě vyskočily o 670 000 Kč a index dostupnosti bydlení zde dosahuje vysoce nadprůměrných 67,9 %, tedy více než dvojnásobku celorepublikového průměru.

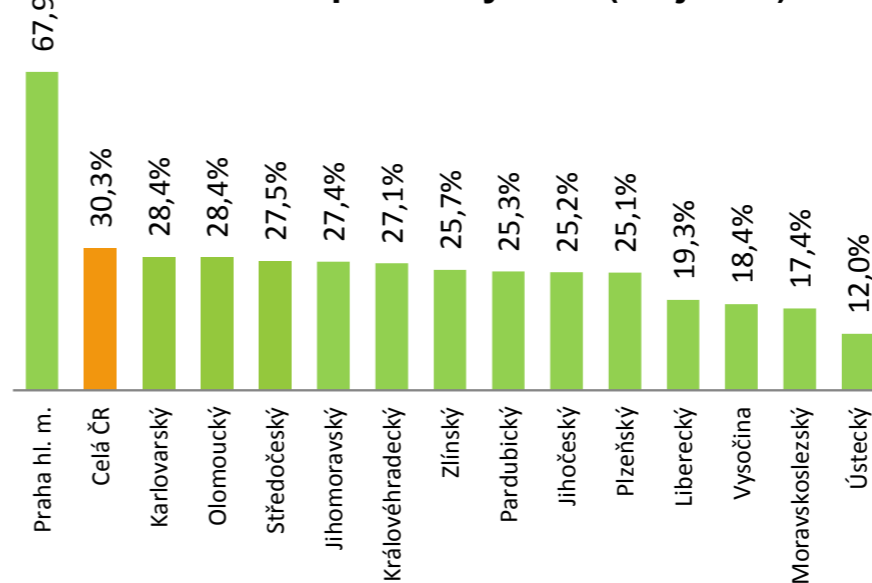
### Index návratnosti bydlení vystoupal v Praze nad 10násobek ročního příjmu

Vzhledem k nárůstu průměrných cen bytů vzrostl v září i index návratnosti bydlení. Jeho aktuální hodnota činí 4,74. Jinak řečeno, průměrná česká domácnost musí nyní statisticky na pořízení bytu v ceně 1,81 mil. Kč (průměr ČR za všechny byty) vynaložit zhruba 4,7násobek ročního příjmu. Oproti rekordnímu minimu dosaženého v září 2012 (INB 9/2012: 4,35) je nyní hodnota indexu o pouhé 4 desetiiny výše.

Vývoj indexu návratnosti bydlení kopíruje vývoj průměrných cen bytů. Ve statistikách se tudíž projevily raketový nárůst cen v hlavním městě. Během jediného roku zde došlo k prodloužení návratnosti bydlení o více než rok a index se rychle přibližuje hodnotám roku 2009. Na pořízení průměrného bytu tamním domácnostem již nestačí ani 10násobek čistého ročního příjmu. Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina.

Kombinace rekordně levných hypoték a pozvolna rostoucích cen bytů představují optimální příležitost pro pořízení vlastního bydlení. Před pěti lety průměrná česká domácnost vynaložila na splátku hypotéky bezmála polovinu svých čistých měsíčních příjmů. Nyní je to zhruba 30 %. Ve zbývajících měsících letošního roku očekáváme, že úrokové sazby hypoték budou hledat své úrokové dno, což bude mít pozitivní efekt na cenu financování vlastního bydlení. Druhou složkou míry dostupnosti bydlení jsou ceny bytů, kde pozorujeme velkou rozřístěnost. Obecně však lze říci, že spolu s ekonomickým oživením ceny zejména ve větších městech porostou a míra dostupnosti bydlení se bude pozvolna vracet do dlouhodobého průměru. » Luboš Sváčina

### Index dostupnosti bydlení (kraje ČR)



## REZIDENČNÍ TRH

Vysoký zájem o novostavby stále trvá.

V Praze se v létě nejvíce prodávaly byty 2+KK

Pokud se někdo letos během léta rozhodl koupit nový byt v Praze, stal se nejčastěji obyvatelem Prahy 9. V této městské části od června do září totiž všichni developeři dohromady prodali nejvíce nových bytů, a to plnou čtvrtinu (26 %). Mezi další velmi žádané lokality patřila Praha 10 (19,7 %) a Praha 5 (19,1 %), naopak nejméně nových bytů se prodalo v Praze 2 (0,3 %) a Praze 1 (0,7 %). Vyplyvá to ze společných dat společností Ekospol, Trigema a Skanska Realty, které letos na jaře spojily své síly s cílem poskytnout objektivně co nejpřesnější údaje o situaci na trhu v Praze.

V celé Praze se ve třetím čtvrtletí prodalo 1400 nových bytů, což bylo o 28 procent více než loni. Podle velikosti se nejvíce v tomto období prodávaly byty o dispozici 2+kk (37,6 %), za nimi následovaly dispozice 3+kk (25,1 %), 1+kk (23,7 %), 4+kk (10,5 %) a ostatní (3,1 %).

Podle Evžena Korece ze společnosti Ekospol mají údaje o prodejkách v jednotlivých částech Prahy svoji logiku. „V městských obvodech Praha 9, Praha 10 či Praha 5 je totiž mnohem širší nabídka pozemků za nižší ceny a jsou to právě konečné ceny bytů, které rozhodnou o tom, zda si je klienti koupí či nikoliv,“ upřesňuje Korec.

„Prodej bytů v okrajových lokalitách Prahy potvrzuje i prohlubující se trend, že lidé chtějí bydlet v lokalitách, které mají nejen dobrou dopravní dostupnost a občanskou vybavenost, ale i dostatek velkých zelených ploch v okolí,“ dodává Korec.

Tomuto trendu odpovídá i lokalizace bytů, které mají developeři ve svých nabídkách k prodeji. Na pražském trhu v současné době developeři nabízejí 7000 bytů, z nichž nejvíce (22,6 %) se nachází na území Prahy 5. Za ní následuje Praha 10 (20,6 %), Praha 9 (18,8 %) a Praha 4 (18,1 %). „Nejhubenější“ nabídka je naopak v Praze 2 (0,7 %) a v Praze 7 (0,8 %).

Letošní rok je pro pražské developeře velice příznivý. Za první tři čtvrtletí prodali celkem 4250 nových bytů, což bylo o 23 procent více než loni. „Za tímto svižným nárůstem stála především neustále doplňovaná nabídka takzvaných superlevných bytů, lepšící se ekonomická situace české ekonomiky a rekordně nízké úroky u hypoték. Očekáváme tedy, že letošní prodeje překonají loňský rok zhruba o 10 procent a v Praze se prodá 5500 až 5600 nových bytů,“ uzavírá Evžen Korec. » Lucie Mazáčová

# Hypotéky dál zlevňují. Průměrná sazba spadla pod 2,5 %



V posledních 5ti letech sazby v závěru roku vykazovaly spíše klesající trend (2010, 2012), nebo postupně přešly do krátkodobé stagnace (2009, 2011). Foto: redakce

Indexy průměrných nabídkových úrokových sazeb během října spadly o další desetinu procentního bodu a dosáhly nového rekordního minima. U 2 milionové hypotéky klienti nyní zaplatí o 603 Kč méně než před rokem a v porovnání s rokem 2009, kdy pokles sazeb odstartoval, jsou nyní hypotéky na měsíční splátce o tisíce korun levnější.

## HYPOTÉKY

V září se sazbami hypoték hýbala pouze Sberbank, Oberbank a Hypoteční banka. Zbývající banky vyčkávaly a připravovaly se na další cenová střetnutí. A k tomu skutečně došlo. První bankou, která v říjnu řiznula do výše úrokových sazeb, byla Raiffeisenbank, kterou záhy následovala Wüstenrot hypoteční banka. Po pár dnech oznámila pokles sazeb UniCredit Bank, GE Money Bank, Equa Bank, Oberbank a také Česká spořitelna a Komerční banka. Výsledkem je radikální zlevnění hypoték.

Vývoj nabídkových úrokových sazeb dlouhodobě monitorujeme prostřednictvím indexů GOFI společnosti Golem finance s.r.o. a z aktuálních statistik vyplývá, že hypotéky v pásmu do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) meziměsíčně zlevnily o další desetinu procentního bodu. V září index stagnoval na 2,56 %, nyní klesl na 2,46 % a v porovnání s loňským říjnem jsou nyní sazby o 65 setin procentního bodu. Tehdy průměr nabídkových úrokových sazeb dosahoval 3,11 %. Vyjádřeno v korunách: u dvoumilionové hypotéky s 20letou splatností tento pokles znamená snížení měsíční splátky o 603 Kč (z 11 202 Kč na 10 599 Kč).

Splátka 100% hypotéky klesla o tisíce korun. Podobné zlevnění zaznamenaly také hypotéky v pásmu od 70 – 85 % LTV. Index GOFI 85 meziměsíčně klesl z 2,73 % na 2,63 %. Oproti loňskému

roku jsou 85procentní hypotéky levnější bezmála o 7 desetín procentního bodu levněji. Loni touto dobou index GOFI 85 dosahoval hodnoty 3,30 %.

Stejně jako v předchozích měsících největší meziměsíční pokles evidujeme u hypoték do 100 % LTV. Index GOFI 100 oproti loňskému říjnu ztratil 0,87 procenta. Jeho aktuální hodnota činí 3,60 %. Přitom ještě před 5ti roky, což je mimochodem dlouhodobě jedna z nejoblíbenějších fixací, tento typ hypotéky nabízely banky s průměrnou úrokovou sazbou 6,44 procenta. V modelovém případě s 2milionovou hypotékou a 20letou splatností nyní klienti zaplatí na měsíční splátce o 3 162 Kč (10/2009: 14864 Kč; 10/2014: 11702 Kč).

Index průměrných variabilních úrokových sazeb hypoték do 70 % LTV navázaných na 1M PRIBOR (GOFI 70 VAR) v říjnu vzrostl o 3 setiny procentního bodu na 2,59 %. Na trhu v tuto chvíli dochází k ojedinělé situaci, kdy hodnota indexu fixních sazeb je o 15 bazických bodů pod úrovní variabilních.

V praxi samozřejmě toto nemusí být pravidlem. Indexy odrážejí průměry nabídkových sazeb a řada bank nabízí hypotéky s variabilní sazbou levněji, než hypotéky s 3 a 5letým fixem. Nabídka u variabilních sazeb začíná na 1,89 %, jenže rozdíl není zdaleka takový, aby klienty dokázal přilákat a tak drtivá většina klientů za stávající situace rekordně nízkých úrokových sazeb dává přednost jistotě. Na trhu převládají fixace na 3, 5 nebo i více let. Během uplynulých měsíců totiž banky přišly se zajímavou

cenou i v případě 7 a 10letých fixací. Variabilní sazby zůstávají na okraji zájmu jak bank, tak klientů.

Fincentrum Hypoindex míří pod 2,5 % V průběhu října byly zveřejněny také statistiky Fincentrum Hypoindexu odrážející průměrnou úrokovou sazbu všech v září poskytnutých hypoték. Hodnota indexu meziměsíčně klesla - v souladu s naším očekáváním a vývojem indexu nabídkových sazeb GOFI 70 - o 12 bazických bodů na 2,54 %. V říjnu očekáváme další pokles pod hranici 2,5 %.

## Jak dál? Potvrdí se trend z předchozích let?

Úrokové indexy fixních sazeb klesly v říjnu ve všech sledovaných kategoriích, čímž prohloubily dosavadní rekordní minima. Kam se budou posunovat dál? V posledních 5ti letech sazby v závěru roku vykazovaly spíše klesající trend (2010, 2012), nebo postupně přešly do krátkodobé stagnace (2009, 2011).

Banky zpravidla v závěru roku šturmuji v plnění obchodních plánů, což sebou nese zpravidla i pokles sazeb. A podobný vývoj očekáváme i v letošním roce. Z aktuálních statistik MMR totiž vyplývá, že pod povrchem probíhá mezi velkými bankami tvrdý boj o druhé místo v objemu poskytnutých hypoték, což se může projevit i v cenách hypoték. Kromě toho v médiích se minulý týden objevila informace o úspěšné eurové emisi hypotečních zástavních listů Raiffeisenbank, díky které se bance podařilo zlevnit část zdrojů pro úvěrové financování klientů.

Pohyb cen ve zbývajících dvou měsících sice už nemusí být tak výrazný, jako v uplynulém měsíci, i tak bude závěr roku zajímavý a máme se na co těšit. Stále však držíme náš odhad s očekávaným dosažením úrokového dna na přelomu letošního roku.

» Luboš Svačina

# Objem hypoték znovu vystoupal ke 14 miliardám

Suma poskytnutých úvěrů na bydlení vyřplhala za uplynulých 9 měsíců na téměř 140 miliard korun, z nichž plně 4/5 připadají na hypotéky. Tento trend potvrdily i zářijové statistiky. Banky v září sjednaly 8302 hypoték v celkové hodnotě 13,8 miliardy korun. Oproti tomu stavební spořitelny svým klientům za stejné období rozpůjčovaly 3,5 miliardy korun.

## Levné hypotéky přitahují pozornost

Banky v září sjednaly 8302 hypoték v celkové hodnotě 13,8 miliardy korun\*, jak vyplývá z aktuálních statistik portálu hypoindex.cz. Průměrná výše hypotéky tedy opět klesla pod hranici 1,7 milionu korun. V průměru si lidé v září půjčili 1,67 milionu korun, přičemž nejčastějším účelem financování byla koupě nemovitosti (63 %). Výstavba tvoří aktuálně necelou pětinu (18 %).

Trh s hypotékami po srpnovém ochlazení opět roztál. Oproti předchozímu měsíci, který byl z pohledu produkce podprůměrný, suma uzavřených hypoték vzrostla o 2,6 miliardy korun na zmíněných 13,8 miliardy korun. I přes znatelný propad produkce během srpna, celková suma sjednaných hypoték za 3. čtvrtletí činí 39,1 miliardy korun, což je druhý nejlepší výsledek v historii. Prvenství drží loňský rok s bezmála 41 miliardami korun.

Vzhledem k tomu, že loňský rok se vyznačoval vysokou mírou refinancování, hodnotíme stávající obchodní výsledky jako nadprůměrně dobré. V součtu od začátku roku suma sjednaných hypoték již dosahuje 110 miliard korun, což při 23% míře refinancování znamená, že suma nově sjednaných hypoték dosahuje bezmála 85 miliard korun. Loni při odhadované 36% míře refinancování to bylo 73,6 mld. Kč. Následující graf ilustruje sumu sjednaných hypoték v období od ledna do září v letech 2006 – 2014. Vykazované objemy jsou zde však očištěny o vliv refinancování (žlutá část). Z grafu potom vyplývá, že produkce nových hypoték v letošním roce roste meziročně o 15 %.

## Úrokové sazby dál klesají

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték dál klesá. Oproti předchozímu měsíci ukazatel Fincentrum Hypoindex propadl o dalších 11 setin procentního bodu a jeho aktuální hodnota činí 2,54 %. Oproti loňskému září průměrná úroková sazba klesla o bezmála půl procenta (y/y – 0,46 %).

V říjnu očekáváme další pokles indexu nabídkových úrokových sazeb GOFI 70, neboť řada bank přistoupila k dalšímu snižování úrokových sazeb. Výsledkem bude prolomení hranice 2,5 %. Vzhledem k tomu, že Fincentrum Hypoindex monitoruje úrokovou sazbu reálně sjednaných hypoték, posun v nabídkových sazbách se v něm projevuje až s časovým zpožděním. V následujícím měsíci očekáváme spíše jeho stagnaci a poté propad pod hladinu 2,5 procenta.

Tři roky v řadě stejný výsledek – 3,5 mld. Kč Stavební spořitelny v září půjčily svým klientům 3,452 mld. Kč, což je téměř stejný výsledek jako v předchozích dvou letech. Největší tržní podíl v objemu nově sjednaných úvěrů si dlouhodobě udržuje Českomoravská stavební spořitelna. V září ČMSS rozpůjčovala svým klientům více než 2 miliardy korun. Soubor o druhou příčku tentokrát vyhrála Stavební spořitelna České spořitelny s 0,51 mld. Kč, třetí místo patří Raiffeisen stavební spořitelně s 0,49 mld. Kč. Modrá pyramida rozpůjčovala 0,254 mld. Kč a Wüstenrot stavební spořitelna 0,06 mld. Kč.

V součtu od začátku roku vede ČMSS s celkovou produkcí na úrovni 17,5 mld. Kč. Na druhém místě je Raiffeisen stavební spořitelna, která za uplynulých devět měsíců půjčila klientům 5,6 miliardy korun. Produkce SSČS činí 4,2 mld. korun, Modré pyramidy 2,4 mld. Kč.

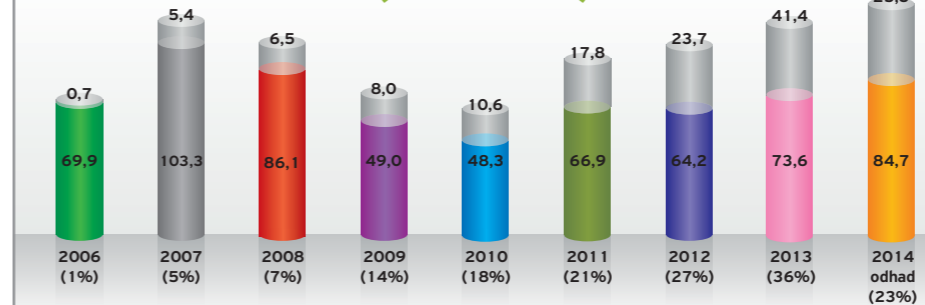
## Na bydlení již banky rozpůjčovaly 140 miliard korun

Za uplynulých 9 měsíců banky a stavební spořitelny společně rozpůjčovaly bezmála 140 miliard korun. Loni za stejné období to bylo 149 miliard. Trh je tažen především výkony hypotečních bank, na které připadá více než 4/5 celkové produkce úvěrů na bydlení. Stavební spořitelny se letos potýkají s poklesem poptávky. Celkově očekáváme, že suma sjednaných úvěrů na bydlení vyřplhá k 200 miliardám korun.

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

\*Pozn. ve statistikách nejsou započteny hypotéky mBank, Oberbank, WSPK, Fio banky, které svoje výsledky portálu hypoindex.cz nereportují

## Měsíční produkce hypoték očištěná o refinancování (leden - září)



## POJIŠTĚNÍ

### Pojištění nemovitosti

### zahrnuje pojištění domácnosti. Omyl!

Mnoho lidí si stále myslí, že v rámci pojištění nemovitosti je automaticky pojištěna i domácnost. Není tomu tak. V případě, že některé z uvedených pojištění chybí, klienti jsou na pobočce pojišťovny nemile překvapeni. „Je pravda, že dochází k záměně těchto pojištění. Ve spoustě případů mají klienti pojištěnou pouze nemovitost, na domácnost zapomínají,“ konstatuje Petr Smolka ze společnosti Partners Financial Services. Pojištění budov je vhodné pro majitele nemovitosti; poskytuje ochranu obytných staveb a souvisejících objektů situovaných na jednom pozemku. Pojištěním nemovitosti dochází ke krytí obvodových zdí a střechy, včetně fáze výstavby. Předmětem pojištění může být tedy rodinný/bytový dům, rekreační chalupa/chata, byt v osobním vlastnictví, garáž, bazén, skleník aj. Některé pojišťovny považují za součást stavby i plovoucí podlahu, kuchyňskou linku, obklady stěn a stropů.

Podle Petra Smolky se u nás pojištění majetku podceňuje. S žádnou nebo i zastaralou smlouvou lidé zbytečně riskují, že v případě nešťastné události budou nuceni veškeré opravy financovat z vlastní kapsy. S tím souhlasí i Marcela Kotyrová, vedoucí oddělení komunikace a vzdělávání České asociace pojišťoven, která dodává: „Statistiky dlouhodobě ukazují na nízkou penetraci majetkového pojištění v České republice. Bohužel, i přes velké živelní škody, které zasáhly naši republiku, stále chybí impulzy, jež by motivovaly občany k dostatečné úrovni zabezpečení a větší odpovědnosti za svůj majetek.“ Nejen vlastníci objektů, ale i nájemníci by měli řešit pojištění domácnosti. Jedná se totiž o pojištění movitých věcí, pomocí nichž si majitel/nájemník zařizuje bydlení – nábytek, spotřebiče, technika atd. Místem pojištění bývají nejen obytné prostory nemovitosti na uvedené adrese, ale i nebytové prostory (půda, sklep).

### Pojištění můžete jen vybraná rizika

Nabídka pojistného krytí je poměrně široká, přičemž každá pojišťovna si ve svých pojistných podmínkách určuje rizika, proti kterým bude majetek klienta chránit. Domácnost i nemovitost lze proto zabezpečit před nejruznějšími negativními vlivy – např. živelní pohromy, havárie, krádež, úmyslné poškození nebo úmyslné zničení, voda z vodovodního zařízení (když praskne trubka).

Co se týká živlů: podle údajů České asociace pojišťoven došlo v první polovině letošního roku k 16 415 pojistným událostem v důsledku tíhy sněhu (204), povodní (4 571), vichřice a krupobíjí (11 640).

Doporučuje se zvážit nejpodstatnější rizika pro pojištění daného objektu. Pokud je např. nemovitost v povodňové oblasti, vyplátí se najít pojišťovnu, která bude plnit při zničení věci záplavou/povodní.

» Hana Muchová

# Levné hypotéky pomáhají dostupnosti bydlení. Zatím

Říjen přinesl další rapidní zlevnění hypotečních úvěrů. Průměrná úroková sazba klesla již pod 2,5 %. Jen díky levným hypotékám je dostupnost bydlení stále na výtečné úrovni. Ceny bytů totiž několik měsíců po sobě rostou.

## HYPOTÉKY

Sazby hypoték v říjnu spadly pod 2,5 %. Titulní index průměrných nabídkových úrokových sazeb klesl o desetinu procenta na 2,46 %. Oproti tomu průměrná cena bytů vzrostla o 20 000 Kč na 1,83 milionu korun a v součtu od začátku roku již průměrná cena bytů vzrostla o 107 000 Kč.

Titulní index dostupnosti bydlení, vyjadřující jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotéky, v říjnu stagnoval na 30,3 %. Meziročně je nyní míra dostupnosti bydlení srovnatelná. Loni touto index dosahoval hodnoty 30,7 % a rekordní minimum dosažené v dubnu 2013 leží jen o 1 procentní bod níže. Stále tedy přetrvává příznivá situace pro pořízení bydlení. Důkazem budiž srovnání s obdobím před pěti lety, kdy index dostupnosti dosazoval téměř 50ti procent (10/2014: 46,2%). Jinými slovy domácnosti tehdy za měsíční splátku hypotéky vynakládaly zhruba polovinu čistého měsíčního příjmu. Nyní je to necelá třetina.

## Dostupnost v regionech

Z regionálního pohledu je zřejmé rozvíření nůžek mezi hlavním městem a zbývajícími kraji České republiky, zejména potom přihraničními oblastmi. Zatímco v Praze index dostupnosti bydlení dosahuje 65,5 %, což znamená, že tamní domácnosti statisticky vydávají na splátku hypotéky téměř 2/3 svého čistého příjmu. V Moravskoslezském a Ústeckém kraji je to necelá pětina resp. desetina čistých příjmů domácnosti. Přičemž indexy samozřejmě zohledňují průměrnou výši příjmů v jednotlivých regionech (zdrojem dat jsou statistiky ČSÚ). Index dostupnosti bydlení v Ústeckém kraji aktuálně dosahuje 11,7 %. V moravskoslezském kraji a na Vysočině 17,3 %. A pod 20 procent v září propadl také Liberecký kraj (19,4 %).

## Index návratnosti bydlení (INB)

Index návratnosti bydlení vyjadřující kolikanásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. Do výpočtu tedy nevstupují náklady na financování pořízení bydlení, resp. není ovlivněn aktuálním poklesem úrokových sazeb hypoték.

Index návratnosti bydlení tím pádem ukazuje, že nebýt poklesu úrokových sazeb, míra obecné dostupnosti bydlení by byla výrazně horší. Aktuální hodnota INB činí 4,78 roku. Jinak řečeno, průměrná česká domácnost musí nyní statisticky na pořízení bytu v ceně 1,83 mil. Kč (průměr ČR za všechny byty) vynaložit zhruba 4,8 násobek ročního příjmu. Na této úrovni se přitom index návratnosti bydlení pohyboval naposledy na jaře v roce 2010.

Pro klienty financující nákup z vlastních zdrojů je pořízení bydlení resp. návratnost investice výrazně horší. Zatímco v říjnu 2012 byla návratnost bydlení 4 roky a 5 měsíců. Nyní jsou to 4 roky a 10 měsíců,

neboť průměrná cena bytů vzrostla za tu dobu z 1,67 mil. Kč na 1,83 milionu korun. Tedy o 160 000 Kč. To je však celorepublikový průměr.

Ještě horší je situace v Praze, kde během jedného roku průměrná cena vzrostla o 670 000 Kč a index návratnosti bydlení díky tomu vyskočil z 9,13 let na 10,34 roku. Z pohledu lidí uvažujících o vlastním bydlení statisticky nejlepší dostupnost bydlení nabízí Ústecký kraj s návratností bydlení na úrovni 1,84 roku. Průměrná cena bytů v tomto regionu poslední rok stagnuje kolem 0,56 milionu korun. U velkých bytů 3+1 a 4+1 je to 0,66 mil. Kč resp. 0,74 milionu korun. Statistiky samozřejmě popisují průměr v daném regionu a nezohledňují další ekonomické faktory a podmínky ovlivňující kvalitu života.

## Sazby hypoték dál padají

V září se sazbami hypoték hýbala pouze Sberbank, Oberbank a Hypoteční banka. Zbývající banky vyčkávaly a připravovaly se na další cenové střetnutí. A k tomu skutečně došlo. Přenastavení sazeb oznámila Raiffeisenbank, Wüstenrot hypoteční banka, UniCredit Bank, GE Money Bank, Equa Bank, Oberbank a také Česká spořitelna a Komerční banka. Titulní index nabídkových sazeb díky tomu klesl pod hranici 2,5 procent.

Hypotéky s 5letou fixací a 70% LTV: Titulní index průměrných nabídkových úrokových sazeb GOFI 70 klesl v říjnu z 2,56 % na 2,46 %. V porovnání se stejným obdobím jsou nyní sazby hypoték poskytovatelů ve výši odpovídající maximálně 70 % zástavního hodnoty nemovitosti o více než půl procenta levnější. Loni touto dobou index GOFI 70 dosahoval hodnoty 3,11 %.

Fixace na 5 let, 85% LTV Podobné zlevnění zaznamenaly také hypotéky v pásmu od 70 – 85 % LTV. Index GOFI 85 meziměsíčně klesl z 2,73 % na 2,63 %. Oproti loňskému roku jsou 85procentní hypotéky levnější bezmála o 7 desetin procentního

body. Loni touto dobou index GOFI 85 dosahoval hodnoty 3,30 %.

Fixace na 5 let, 100% LTV: Stejně jako v předchozích měsících největší meziroční pokles evidujeme u hypoték do 100 % LTV. Index GOFI 100 oproti loňskému říjnu ztratil 0,87 procenta. Jeho aktuální hodnota činí 3,60 %. Přitom ještě před 5ti roky, což je mimochodem dlouhodobě jedna z nejoblíbenější fixací, tento typ hypotéky nabízely banky s průměrnou úrokovou sazbou 6,44 procenta.

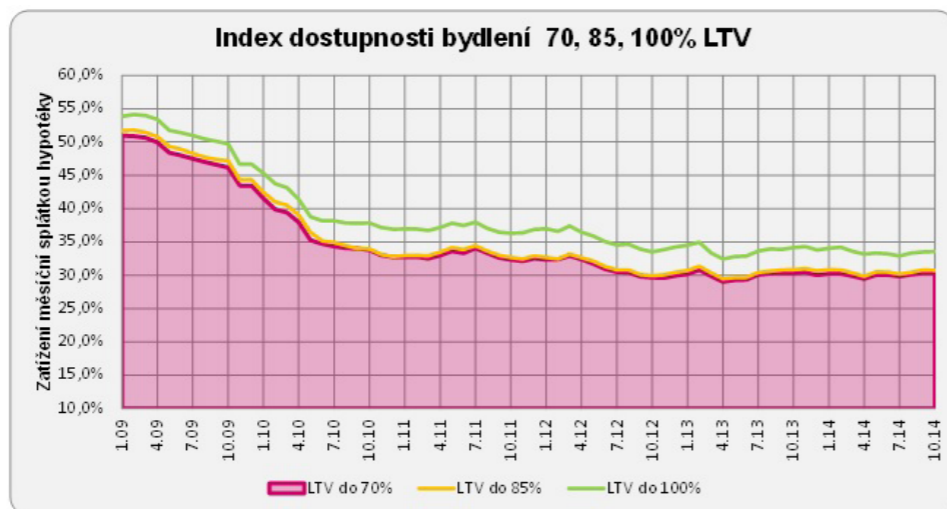
Pro srovnání s indexem reálných cen: Ukazatel průměrných úrokových sazeb hypoték sjednaných v daném měsíci sleduje Fincentrum Hypoindex. Ten v září klesl z 2,65 % na 2,54 % a s ohledem na vývoj nabídkových úrokových sazeb a indexů GOFI očekáváme, že se jeho hodnota co nevidět přiblíží hranici 2,50 procenta.

## Sazby stále hledají úrokové dno

V posledních 5ti letech sazby v závěru roku vykazovaly spíše klesající trend (2010, 2012), nebo postupně přešly do krátkodobé stagnace (2009, 2011). Banky zpravidla v závěru roku finišují s plněním obchodních plánů, což sebou nese zpravidla i pokles sazeb. A podobný vývoj očekáváme i v letošním roce. Z aktuálních statistik MMR totiž vyplývá, že pod povrchem probíhá mezi velkými bankami tvrdý boj o velikost tržního podílu, což se může projevit i v cenách hypoték. Kromě toho v médiích se minulý týden objevila informace o úspěšné emisi hypotečních zástavních listů Raiffeisenbank v eurech, díky které se bance podařilo najít cestu, jak zlevnit část zdrojů pro úvěrové financování klientů. Sazby budou v listopadu klesat a na přelomu roku očekáváme dosažení úrokového dna s následnou oscilací na dosah rekordních minim.

Podle dat portálu realitycechy.cz a realitymorava.cz nižší poptávce odpovídá také vývoj jejich cen za poslední měsíc. Malé byty 1+1 snížily své ceny napříč celou republikou o 1,07 %. Ceny bytů 2+1 stagnovaly (meziměsíční výkyv 0,24 %) a velké byty 3+1 za poslední měsíc vykazaly mírný nárůst svých cen. Za poslední měsíc došlo u této kategorie ke zvýšení o 0,56 %.

» Luboš Svachna



# Levné hypotéky zatím eliminují růst cen bytů



Navzdory rostoucím průměrným cenám bytů, míra dostupnosti bydlení se v České republice příliš nemění. Foto: redakce

Ceny bytů vytrvale rostou, což se negativně podepisuje na úrovni dostupnosti vlastního bydlení. Zatímco před rokem průměrná cena bytů byla 1,75 mil. Kč, letos je to 1,83 mil. Kč. V případě, že se člověk rozhodne koupit financovat hypotékou, však velkou změnu nezaznamená. Měsíční splátka hypotéky bude obdobná, jako před rokem. Úrokové sazby totiž za tu dobu spadly o více než půl procenta.

## HYPOTÉKY

Navzdory rostoucím průměrným cenám bytů, míra dostupnosti bydlení se v České republice příliš nemění. Díky klesajícím úrokovým sazbám hypoték titulní index dostupnosti bydlení (IDB), který vyjadřuje, jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotéky, v říjnu stagnoval na 30,3 %. Loni touto dobou jeho hodnota činila 30,7 % a rekordní minimum dosažené v dubnu 2013 leží jen o 1 procentní bod níže.

Stále tedy přetrvává příznivá situace pro pořízení bydlení. Důkazem budiž srovnání s obdobím před pěti lety, kdy index dostupnosti dosazoval téměř 50ti procent (10/2014: 46,2%). Jinými slovy: Domácnosti tehdy za měsíční splátku hypotéky vynakládaly zhruba polovinu čistého měsíčního příjmu. Nyní je to necelá třetina.

Při pohledu do jednotlivých krajů České republiky je však zřejmé rozvíření nůžek mezi hlavním městem a přihraničními regiony. Zatímco v Praze index dostupnosti bydlení nyní dosahuje 65,5 %, což znamená, že tamní domácnosti statisticky vydávají na splátku hypotéky téměř 2/3 svého čistého příjmu, v Moravskoslezském a Ústeckém kraji je to necelá pětina resp. desetina čistých příjmů domácnosti. Přičemž indexy samozřejmě zohledňují průměrnou výši příjmů v jednotlivých regionech (zdrojem dat jsou

statistiky ČSÚ). Index dostupnosti bydlení v Ústeckém kraji aktuálně dosahuje 11,7 %. V moravskoslezském kraji a na Vysočině 17,3 %. A pod 20 procent v září propadl také Liberecký kraj (19,4 %).

Úroveň dostupnosti bydlení ve zbývajících 9 krajích se pohybuje kolem republikového průměru, což je pozitivní výsledek, neboť i v mezinárodním měřítku je hodnota indexu dostupnosti bydlení v úrovních kolem 30 % považována za rovnovážný stav signalizující příznivé podmínky pro pořízení vlastního bydlení.

## Bez poklesu sazeb bychom byly zpět na úrovni roku 2010

Míru dostupnosti bydlení na příznivých úrovních však drží levné hypotéky. Pozitivní vliv úrokových sazeb je evidentní ze statistik návratnosti bydlení, kde není cena úvěrového financování zohledněna. Index návratnosti bydlení (INB) totiž vyjadřuje, kolikanásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu.

Pro klienty financující nákup z vlastních zdrojů je pořízení bydlení resp. návratnost investice výrazně horší. Zatímco v říjnu 2012, kdy byly ceny bytů na minimu, českým domácnostem na pořízení průměrného bytu stačil ani ne 4,4násobek ročního příjmu, letos už hodnota indexu vystou-

pala na 4,78, neboť příjmy se příliš neměnily a průměrná cena bytů vzrostla za tu dobu z 1,67 mil. Kč na 1,83 milionu korun. Toto je však celorepublikový průměr.

Celorepublikovým statistikám se opět absolutně vymyká hlavní město Praha, kde během jediného roku průměrná cena bytů vzrostla o 670 000 Kč a index návratnosti bydlení díky tomu vyskočil z 9,13násobku na 10,34 čistých ročních příjmů tamních domácností. Opačným extrémem je Ústecký kraj, který lidem uvažujícím o vlastním bydlení nabízí návratnost bydlení na úrovni 1,84 roku. Průměrná cena bytů v tomto regionu poslední rok stagnuje kolem 0,56 milionu korun. U velkých bytů 3+1 a 4+1 je to 0,66 mil. Kč resp. 0,74 milionu korun.

Statistiky popisují celorepublikový průměr resp. průměr v daném regionu a nezohledňují další ekonomické faktory a podmínky ovlivňující kvalitu života. Podobně také podmínky financování mohou být v reálné situaci odlišné od průměru a ve velké míře závisí na bonitě a vyjednávacích schopnostech klienta nebo jeho hypotečního makléře.

## Jak se bude vyvíjet míra dostupnosti bydlení v následujících měsících?

S ohledem na stávající vývoj úrokových sazeb očekáváme do konce roku udržení míry dostupnosti na stávajících úrovních blízko rekordních minim. V následujícím roce však s ohledem na stabilizaci úrokových sazeb očekáváme spíše nárůst indexů a tím i zhoršování dostupnosti bydlení, přičemž tempo změny bude udávat především vývoj cen bytů.

» Luboš Svachna



# REFERENCE

Každá práce by měla být náležitě ohodnocena. Pro naše realitní a zpravodajské portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** jsou největším oceněním kladné reference klientů. V roce 2014 k nám více než 50% všech nových obchodních partnerů přišlo právě na základě referencí od těch, kteří s námi spolupracují již dlouhodobě. Každé doporučení i reference je pro nás další závazkem poskytovat ještě kvalitnější služby. Děkujeme za vaši důvěru.