



Nejlepší realitní projekty roku 2015



více na straně 4 a 5

Rychlý přehled


**LISTOPAD
2015**
ÚROKOVÉ SAZBY
HYPOTÉK
70% LTV: 2,14%
85% LTV: 2,28%
100% LTV: 3,25%
INDEX NÁVRATNOSTI
BYDLENÍ: 5,35 ROKU
VÝVOJ CEN BYTŮ
Byty 1+1: -1,06%
Byty 2+1: -0,56%
Byty 3+1: 2,47%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Ceny bytů – situace 5 let od pádu na cenové dno

Před 5 lety se odrazily ceny bytů ode dna. Od té doby realitní trh stoupá a růst cen se rozšiřuje do dalších krajů České republiky. Přesto je nyní dosažitelnost vlastního bydlení znatelně lepší než před pěti lety. Čím to? Před 5 lety se odrazily ceny bytů ode dna. Od té doby realitní trh stoupá a růst cen se rozšiřuje do dalších krajů České republiky. *Více čtěte na str. 6*

■ Jak ochránit svou nemovitost před krádeží?

Když se zloděj vloupá do bytu a odcizí cenné věci, pravděpodobně to majitel odhalí záhy a ihned to řeší. Krádež nemovitosti je kvůli neinformovanosti vlastníka odhalena často příliš pozdě. Jediný způsob, jak se podvodům s převodem nemovitosti bránit, je dlouhodobé sledování katastru nemovitostí. Zájem o prevenci chce katastr nemovitostí také podpořit službou Sledování změn. *Více čtěte na str. 8*

■ Stavební spořitelny se opět vrací do sedla

Snahy o transformaci systému stavebního spoření a především rychle zlevňující hypotéky před časem vyhodily stavební spořitelny ze sedla. Postupně se však spořitelny naučily v novém prostředí žít a postupně nacházejí či znovuobjevují cesty k růstu. Co za tím stojí? A v čem může být stavební spoření lepší než hypotéka? *Více čtěte na str. 11*

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Poptávka po bydlení graduje, stavební firmy dokončují projekty a makléři nevědí, co dělat dřív.

Vážení čtenáři, stejně jako v minulých letech, i letos prožíváme velmi hektický závěr roku. Poptávka po bydlení graduje, stavební firmy dokončují rozestavené projekty a realitní makléři nevědí, co dělat dřív. A je to dobře. Není nic horšího než prázdný díř, bez schůzek, bez jednání. Skoro by se dalo říci, že český realitní trh dohání, co zameškal v letech 2008 – 2013. A není se čemu divit. Ceny nemovitostí opět rostou, úrokové sazby se drží na historických minimech a lidem koluje v žilách zase o něco více optimismu. Čeká nás tedy velké finále, jež může překreslit mnoho tabulek a grafů. Očekávat můžeme meziroční



nárůst reálních transakcí, poskytnutých hypotečních úvěrů a rekordní počty předaných klíčů k novým bytovým jednotkám. Není se tedy čemu divit, že ekonomika v České republice roste. Koupě nového bydlení je teprve začátkem. Pořídít je totiž potřeba i vybavení. Za celou naši redakci přejí všem čtenářům úspěšné zakončení letošního roku.

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Pavla Hávová (ČSOB)

„V poslední době roste zájem o hypotéky se sedmiletou fixací.“

napsali o nás...

Byt jako investice

TÉMA / 28. 9. 2015 (kráceno)
Ve spolupráci s realitním serverem realitycechy.cz a společností Golem finance přinášíme

přehled průměrných cen bytů 2+1 a nájmu v krajských městech. U každého najdete i výpočet průměrné měsíční splátky hypotéky.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Nejlepší realitní projekty roku 2015

STRANA 6

Ceny bytů – situace 5 let od pádu na cenové dno

STRANA 7

Ceny bytů se blíží k rekordním maximům

STRANA 8

Jak ochránit svou nemovitost před krádeží?

STRANA 9

Byty v Brně kupují hlavně muži, prodeje stále míří k rekordnímu roku

STRANA 10

Převzetí novostavby jedině s přejímkou

STRANA 11

Stavební spořitelny se opět vracejí do sedla

STRANA 12

Prohloubí hypotéky dosavadní úrokové dno?

STRANA 13

Sazby hypoték na novém rekordu



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.

Nejlepší realitní projekty roku 2015

téma
měsíce



V nejsilněji zastoupené kategorii rezidenčních projektů, kde bylo celkem 17 uchazečů o titul, porotci postavili nejvýše Rezidenci Na Dlouhé. V projektu v centru Olomouce, který dosáhl vynikajícího komerčního úspěchu, se snoubí moderní architektura s komfortním bydlením v klidné lokalitě.



Rozhodujícími kritérii při posuzování kvality přihlášených projektů byly výběr lokality, urbanistické a architektonické řešení, kvalita realizace a zejména úspěšnost na realitním trhu. Foto Best Of Realty

Na slavnostním galavečeru byly 11. listopadu v Praze v Kongresovém sále České národní banky vyhlášeny výsledky a předána ocenění nejlepším projektům českého realitního trhu za uplynulý rok.

O vítězích 17. ročníku soutěže „Nejlepší z realit – Best of Realty“, která se v tuzemsku považuje za nejprestižnější ve svém oboru, rozhodla osmičlenná odborná porota. O ocenění letos usilovalo celkem 37 projektů v pěti základních kategoriích. Dále byla udělena také Zvláštní cena poroty, Cena ARTN „Award for Excellence“, Cena čtenářů a nově také Cena Erste Corporate Banking pod patronací generálního partnera soutěže.

Rozhodujícími kritérii při posuzování kvality přihlášených projektů byly výběr lokality, urbanistické a architektonické řešení, kvalita realizace a zejména úspěšnost na realitním trhu. Soutěž jako každoročně probíhala pod odbornou záštitou Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. O nominaci na ocenění titulem

„Nejlepší z realit 2015“ se mohly ucházet stavby dokončené v České republice po 1. lednu 2014, a to v kategoriích Rezidenční projekty, Nová administrativní centra, Obchodní centra, Hotely a Skladové a průmyslové areály. Vedle toho získal Zvláštní cenu poroty projekt, který za uplynulý rok jedinečným způsobem přispěl k rozvoji českého trhu s nemovitostmi.

Svou cenu „Award for Excellence“ udělila i Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Stejně jako vloni byla udělena Cena čtenářů mediálních partnerů, kdy prostřednictvím domovské stránky soutěže mohli dát hlas nejlepšímu realitnímu projektu bez výběru kategorie také laici. Novinkou letošního ročníku bylo udělení Ceny Erste Corporate Banking pod patronací generálního partnera soutěže.

V nejsilněji zastoupené kategorii rezidenčních projektů, kde bylo celkem 17 uchazečů o titul, porotci postavili nejvýše Rezidenci Na Dlouhé. V projektu v centru Olomouce, který dosáhl vynikajícího komerčního úspěchu, se snoubí moderní architektura s komfortním bydlením v klidné lokalitě, zasazená do privátního parku. Výjimečné umístění projektu podtrhuje výhled na dominanty Olomouce - metropolitní katedrálu sv. Václava a Klášterní Hradisko.

Z obchodních center si vítězství odnáší Central Kladno. Jury ocenila vytvoření nové atraktivní destinace (jak z hlediska nájemního mixu, tak i dalších atributů), která slouží k nákupům, zábavě i společenskému vyžití obyvatel a návštěvníků největšího města Středočeského kraje.

Mezi novými administrativními centry zvítězila Aviatica v Praze 5 za jasně pozitivní dopad na rozvoj lokality. Porota dále vyzdvihla jedinečnou architekturu, ekologickou šetrnost i komerční úspěch nové administrativní budovy, která vznikla na území bývalé továrny Waltrovka v Jinonicích.

V kategorii hotelů získal titul hotel PECR v Peci pod Sněžkou za svěží a vkusný projekt, který přispěl k dalšímu rozvoji cestovního ruchu v oblíbeném horském středisku pod naší nejvyšší horou. Nový apartmánový hotel s wellness svým moderním charakterem a kvalitními službami napomáhá přitáhnout do českých hor novou klientelu.

Kategorii skladových a průmyslových areálů ovládl projekt VF Corporation, P3 Prague D8 za umožnění růstu a konsolidace jednoho ze stávajících nájemců, společnosti VF Corporation, v novém, efektivně navrženém distribučním centru, které zároveň využívá ekologických a energeticky úsporných prvků.

Zvláštní cenu poroty letos získal Domov pro seniory Grand Park Havířov - soukromé pobytové zařízení

poskytující dva typy registrovaných sociálních služeb: Domov pro seniory a Domov se zvláštním režimem. Porota ocenila posun v kvalitě a rozsahu nabízených sociálních služeb v Moravskoslezském kraji. Domov nabízí zázemí pro 150 klientů. Významnou součástí celého areálu je terapeutická meditační zahrada.

Cena „Award for Excellence“, kterou uděluje Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, patří Stavebnímu fóru, které v příštím roce oslaví 15 let od svého založení, se stalo neodmyslitelnou součástí dění na české realitní scéně. Vedle vždy aktuální publicistiky jeho přínos spočívá v mapování legislativní problematiky napříč nemovitostním trhem a iniciování výměny informací v rámci široké profesní komunity.

Cena čtenářů mediálních partnerů patří projektu Základní školy v Dobřichovicích, který soutěžil v kategorii Zvláštní cena poroty.

Cenu Erste Corporate Banking udělil generální partner soutěže Šporkovskému paláci.

Předseda odborné jury Pavel Kühn k letošnímu ročníku uvedl: „Sedmnáctý ročník soutěže odráží další pozitivní posun na trhu nemovitostí v České republice. Nominované projekty svou kvalitou dokumentují pokračující oživování developerského trhu ve všech hodnocených kategoriích. Nejvíce je to vidět na rezidenčním segmentu, v němž se konečně začínají prosazovat i regionální projekty, a také na kategorii kancelář a logistických a průmyslových areálů. V posledně jmenovaném segmentu se jedná o tržní boom způsobený zejména nebytovým zájmem o nové plochy skladů. V oblasti obchodních ploch se letos na počtu přihlášených negativně projevila vyšší penetrace obchodních center, a proto byla kategorie doplněna i o retailové parky. Všem zúčastněným projektům přeje, aby dokázaly naplnit svá předsevzetí a ambice. Aby byly přínosem nejen pro realizátory, ale zejména pro uživatele a rozvoj lokality, v níž se nacházejí.“

» Lucie Mazáčová

Ceny bytů – situace 5 let od pádu na cenové dno



Průměrná úroková sazba, za kterou banky nabízejí hypotéky, od letošního června přeshlapuje na hodnotách těsně nad dvěma procenty. Foto redakce

CENY BYTŮ

Před 5 lety se odrazily ceny bytů ode dna. Od té doby realitní trh stoupá a růst cen se rozšiřuje do dalších krajů České republiky. Přesto je nyní dosažitelnost vlastního bydlení znatelně lepší než před pěti lety. Čím to?

Efekt levných hypoték ztrácí na síle, příjmy domácností jsou otázkou

Průměrná úroková sazba, za kterou banky nabízejí hypotéky, od letošního června přeshlapuje na hodnotách těsně nad dvěma procenty. Hodnota titulního indexu společnosti Golem finance GOFI70, který mapuje průměrnou nabídkovou sazbu hypoték do 70 % LTV, v září dosahovala 2,16 %.

Co se týče podmínek úvěrového financování bydlení, nikdy v minulosti jsme na tom nebyli lépe. Hypotéky jsou levné a banky jsou poskytování hypoték otevřené, takže klienti s pravidelným příjmem mají vysokou pravděpodobnost získání financování. To samé však nelze říci o cenách nemovitostí a jejich dostupnosti. Průměrná cena bytů se od svého dna odrazila v letních měsících roku 2010 a od té doby s menšími přestávkami vytrvale roste. Zpočátku byl růst tažen především Prahou a Brnem, nyní se však přidávají ostatní města a kraje. Průměrná cena od září 2010 vzrostla z 1,71 mil. Kč o 300 000 Kč na 2 miliony korun. Donedávna tento negativní efekt

nadmíru úspěšně kompenzovaly zlevňující hypotéky, díky kterým podíl výdajů na splátku hypotéky klesl až na 32 % celkového čistého příjmu domácnosti. Nyní však začíná mít růst cen navrch a hodnota indexu dostupnosti bydlení mírně roste a aktuálně dosahuje 32,7 %. Pokud letos nezrychlí růst příjmů domácností, který by mohl index dostupnosti vylepšit, bude se dostupnost bydlení s růstem cen bytů zhoršovat. Hypotéky už pro další pokles cen moc prostoru nemají.

Zaostřeno na regiony: v dostupnosti vede Ústecký kraj

Neméně pozoruhodným vývojem prošla míra dostupnosti bydlení také na regionální úrovni. Zatímco v Praze ceny dosedly na své dno v zmíněném roce 2010, v Libereckém kraji nebo Moravskoslezském kraji k tomu dospěly teprve loni. Obecně však lze říci, že v porovnání se situací před 5 lety je nyní ve všech krajích České republiky dostupnost bydlení lepší. Co do velikosti rozdílu největší posun v rámci aktuálního měření vykazuje Středočeský kraj (pokles indexu o 11,3 %) následovaný Plzeňským a Zlínským krajem. Na druhou stranu nejmenší zlepšení dostupnosti bydlení evidujeme v Praze, Jihomoravském kraji (zde indexy výrazně ovlivňuje Brno), kde již ceny prakticky opět dosahují předkrizových hodnot a nejlepší dostupnost bydlení vykazovaly na přelomu roku 2012 a 2013. Dlouhodobým vítězem mezi regiony s nejlepší dostupností bydlení je Ústecký kraj, kde se průměrná cena bytu již několik let pohybuje

okolo 600 000 Kč a zatížení domácností hypoteční splátkou zde nyní vychází na 11,3 % čistého příjmu domácnosti. Index dostupnosti bydlení je však pouze jedním z parametrů, podle kterého lze hodnotit podmínky k životu v daném regionu. Krom toho je třeba přihlídnout také k dosažitelnosti zaměstnání, kvalitě infrastruktury a životního prostředí.

Růst cen protahuje návratnost realitní investice

Alternativou pro poměřování dosažitelnosti bydlení je index návratnosti bydlení, který není ovlivněn cenou hypoték a poměřuje čistě jen průměrnou nabídkovou cenu nemovitosti v dané lokalitě s průměrem čistých příjmů domácností. Anebo jinak, kolik čistých ročních příjmů domácnosti je třeba na pořízení modelového bytu. Na celorepublikové úrovni bez zohlednění velikosti a dispozice bytu je to podle aktuálních dat 5,3násobku ročního příjmu. Přitom ještě loni v dubnu se hodnota indexu pohybovala pod 5 roky a od rekordního minima z června 2010 se již index vzdálil díky růstu cen nemovitostí a stagnaci příjmů o bezmála tři čtvrtiny roku.

Žebříček regionů podle návratnosti bydlení je obdobný jako v případě indexu dostupnosti bydlení. Nejdelší návratnost vykazuje Praha, kde na pořízení bytu o aktuální průměrné ceně 4,69 mil. Kč musí člověk vynaložit téměř 11násobek čistých ročních příjmů domácnosti. Naopak v Ústeckém kraji to není ani dvojnásobek čistého ročního příjmu tamních domácností. » *Luboš Svachina*

Ceny bytů se blíží k rekordním maximům

Navzdory poklesu úrokových sazeb hypoték došlo v říjnu k mírnému zhoršení dostupnosti bydlení. Hlavní příčinou je nárůst cen bytů. Podle aktuálních dat společnosti Golem finance a realitního portálu realitycechy.cz rostou již i ceny malých bytů, ovšem díky nižším sazbám hypoték je pořízení bytu 1+1 stále ještě finančně zajímavější než loni.

Průměrná cena bytů se opět vyhoupla nad 2 miliony Kč

Navzdory poklesu úrokových sazeb na rekordní minimum (2,14 %) došlo v říjnu k mírnému meziměsíčnímu zhoršení finanční dosažitelnosti vlastnického bydlení. Titulní index dostupnosti bydlení, který měří, jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotečního úvěru, v uplynulém měsíci vzrostl z 32,7 na 32,9 %.

Zkráceně: průměrná česká domácnost v současnosti vynakládá na splátku hypotéky zhruba 1/3 svých čistých příjmů.

Příčinou nárůstu indexu a tím i statistického zhoršování dostupnosti bydlení je zdražování na realitním trhu. Průměrná cena bytů (bez rozdílu velikosti bytu a lokalitě) vzrostla z 2,02 na 2,05 mil. Kč a oproti loňskému roku si letos kupující obrazně připlatí zhruba 105 000 Kč. Loni v říjnu se cenový průměr pohyboval na 1,90 mil. Kč.

Průměrná cena 2,05 mil. Kč a míra dostupnosti bydlení na 33 % jsou statistickým průměrem za Českou republiku, který výrazně vychyluje hlavní město Praha, kde míra zatížení domácností hypoteční splátkou dosahuje téměř 2/3 průměrného čistého příjmu, jak ilustruje výše uvedený graf. Ostatní regiony kromě Jihomoravského (zde cenový průměr zvyšuje Brno) jsou pod celorepublikovým průměrem a index dostupnosti bydlení se zde většinou pohybuje kolem 25 %.

Obrat u bytů 1+1?

Úroveň dosažitelnosti vlastního bydlení monitorujeme také prostřednictvím indexu návratnosti bydlení, který poměřuje průměrnou nabídkovou cenu nemovitosti v dané lokalitě s průměrem čistých příjmů domácností. Anebo opačně: kolik čistých ročních příjmů domácnosti je třeba na pořízení bytu v dané lokalitě. Na historické minimum klesla hodnota v červnu 2010 (4,65) a od té doby s menší přestávkou neustále roste a jeho hodnota aktuálně činí 5,35.

Výše uvedená hodnota je celorepublikovým průměrem, kde jsou obsažena data za celou ČR a všechny typy bytů. Při bližším pohledu a zaměření na dispozice bytů je patrné, že index návratnosti bydlení se u každé kategorie vyvíjí trochu jinak. Zatímco větší byty 4+1 dosáhly obrátu zhruba na přelomu roku 2010 a 2011 a od té doby u nich dochází vlivem zvyšování cen a stagnace příjmů domácností k postupnému prodlužování doby návratnosti, menší

byty 2+1 a 1+1 se dostaly do bodu obrátu teprve nedávno.

Ceny malých bytů

Konkrétně byty 2+1 dosáhly své nejlepší úrovně z pohledu indexu návratnosti bydlení v červenci loňského roku a u nejmenších bytů 1+1 trval pokles až do letošního léta. Nyní sice vidíme mírný nárůst cen a tím pádem i prodlužování doby návratnosti investice, nicméně pokud bychom do kalkulače započítali efekt meziročního zlevnění hypoték, vycházelo by pořízení modelového bytu 1+1 stále ještě lépe, než před rokem. Tehdy byly úrokové sazby hypoték o 3 desetiny procentního bodu vyšší.

V pozitivním slova smyslu „extrémem“ jsou malé byty 1+1 v Ústeckém kraji, kde průměrné ústecké domácnosti stačí na pořízení takového bytu necelé 2 roční příjmy. Nemluvě o srovnání, pokud by se pro koupi tohoto bytu rozhodla domácnost s „pražskými“ příjmy. Cena bytů 1+1 zde prošla v uplynulých 6 letech podobně jako v jiných regionech výraznou korekci a letošní průměr činí 360 000 Kč, což je o 500 000 méně, než kolik je aktuální celorepublikový průměr.

Podtrženo sečteno, míra dostupnosti v České republice se i nadále pohybuje v pásmu příznivých podmínek pro pořízení vlastního bydlení a navzdory relativně svižnému růstu cen nemovitostí neočekáváme, že by mělo dojít k zásadní změně. » *Luboš Svachina*

KONFERENCE
BRNO

Setkání pro Vaše podnikání

navštivte naše webové stránky
www.konference.org

POZVÁNKA NA ODBORNOU KONFERENCI

Očekávaný vývoj realitního trhu a developerských projektů

10. 12. 2015 BRNO, HOLIDAY INN

13. ročník

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

Konference se koná s podporou:



Mediální partner:

realityčechy.cz
realitní a zpravodajský server

Partneři:



REALITNÍ RÁDCE



Jak ochránit svou nemovitost před krádeží?

Když se zloděj vloupá do bytu a odcizí cenné věci, pravděpodobně to majitel odhalí záhy a ihned to řeší. Krádež nemovitosti je kvůli neinformovanosti vlastníka odhalena často příliš pozdě. Jediný způsob, jak se podvodům s převodem nemovitosti bránit, je dlouhodobé sledování katastru nemovitostí. Zájem o prevenci chce katastr nemovitostí také podpořit službou Sledování změn.

Způsobů, jak podvodník dokáže vynechat z prodeje nemovitosti samotného vlastníka, je několik. „Někdo se může vydávat za vás a bude chtít vaši nemovitost prodat, aniž byste o tom věděli. Zfalšuje vše. Kupní smlouvy, podpis i občanský průkaz. Poté nechá na poště za pár korun přeměřovat korespondenci, kamkoli bude chtít. A přesto, že vám katastr zašle dopis o tom, že prodáváte nemovitost, k vám se tato informace nedostane,“ uvádí Ondřej Pelikán, z realitní kanceláře Unicareal s.r.o.

Pokud se nemovitost ocitne v rukách podvodníka, včasné odhalení je důležité. Zejména pokud zloděj přepíše nemovitost na sebe a následně ji prodá někomu, kdo netuší, že jde o podvod. „Jinak řečeno, v kontextu projednávaného případu je ústavní ochrana hoden nabyvatel v katastru evidované nemovitosti, který jednal v dobré víře v (konstitutivní) akt státní, kterým byla do katastru jako vlastníka předmětné nemovitosti zapsána osoba, která pak měla na nabyvatele vlastnické právo k dané nemovitosti převést, byť by tak tato osoba ve skutečnosti učinit nemohla, neboť oprávněným vlastníkem věci nebyla. Po vyznačení jeho vlastnického práva v katastru nemovitostí, které představuje další konstitutivní akt státní, pak nadto tento nabyvatel může být v dobré víře i o tom, že se platně stal vlastníkem předmětné nemovitosti..., stanovuje Nález ÚS ČR z 17. 4. 2014. ÚS 2219/12. Pokud tedy kupující získal nemovitost bez vědomí podvodu, většinou je právo na jeho straně.“

Včasné odhalení krádeže nemovitosti může majitel podpořit sledováním katastru nemovitostí. Protože se na prevenci často zapomíná, byla zřízena služba Sledování změn. „Službu sledování změn údajů o nemovitostech poskytuje Český úřad zeměměřický a katastrální podle § 55 odst. 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) osobám, které mají věcné právo k dotčeným nemovitostem nebo účastníkům řízení o takovém právu. Služba bude uživatele automaticky informovat o tom, že došlo u sledované nemovitosti ke změně v katastru nemovitostí,“ popisuje svou službu ČÚZK na svých webových stránkách.

Zřízení služby Sledování změn může majitel nemovitosti učinit přes internetovou aplikaci nebo osobně navštívit katastrální úřad. Informace o změnách jsou zasílány dle žádosti uživatele datovou schránkou, e-mailem nebo SMS.

Za aktivování služby se platí jednorázový poplatek 200 Kč. Dále již služba zákazníka nic nestojí.

Boj proti kriminalitě spojenou s nemovitostí je složitý. Proto by měli vlastníci svůj majetek chránit. Výše jednorázového poplatku za službu, která majiteli v případě podvodu podá včasnou zprávu, je zanedbatelná oproti hodnotě jeho nemovitosti.

» Lenka Doležalová



Je lepší koupit byt hotový, nebo ve výstavbě?

Poptávka po nových bytech stále stoupá. Novostavby lákají zájemce o nové bydlení na moderní vzhled, záruku a použití nejnovějších materiálů a technologií při stavbě. To se týká i nemovitostí, které zatím ještě nemají postavené ani základy. Dá se tedy říct, že se jedná o byty tzv. „na papíře.“ Jak se rozhodnout zda koupit hotovou nemovitost, nebo složit zálohu na byt, jehož stavba ještě není dokončená?

Při rozhodování, zda zvolit hotový byt, či ještě nedokončenou stavbu, musí kupující v první řadě zvážit, jak moc na stěhování spěchá. Dokončená novostavba je většinou připravena pro okamžité nastěhování nového majitele, ale na zestavěný projekt si jistě pár měsíců kupující počká. „Riziko při koupi bytu developerského projektu je skutečná realizace a dokončení termínů harmonogramu plánované výstavby,“ upozorňuje Tereza Kovaříková ze společnosti Amesbury. Není tedy výjimkou, že se stěhování musí kvůli nedodávkám odsouvat. V tomto ohledu je samozřejmě důležitá perfektně zpracovaná smlouva, která by kupujícího měla maximálně chránit. Ve

většině případů již při podpisu rezervační smlouvy zájemce uhradil nemalou částku a špatně napsaná smlouva by ho o vydané prostředky mohla snadno připravit.

Zájemce o zatím nedostavěný byt, oproti zkolaudovanému, láká především možnost podílet se na finálním vzhledu novostavby. Developerské společnosti či stavební firmy většinou nemají problém konzultovat výběr podlahy, obkladů a dalšího vybavení. Výhodou je i možnost kontroly dobře odvedené práce v průběhu výstavby. Přestože je na nový byt vázána možnost reklamace, většinou ji provází spousta nepřijemností. U nového bytu však kupující nějakou vadu musí předpokládat. Proto je potřeba nemovitost důsledně zkontrolovat při převzetí. Přizván by měl být i odborník například technický inspektor, který zpracuje důkladně přejímku nemovitosti.

Koupě hotové nemovitosti je jistě pro mnohé nejjednodušším řešením. Stěhování může proběhnout okamžitě po uhrazení kupní ceny a tím starosti s pořízením nového bydlení většinou končí. Vložení peněz do nehotového projektu se může zdát rizikem, které se dá eliminovat dobře sepsanou smlouvou. Pak už stačí jen pár měsíců trpělivosti se stavbaři, důsledná kontrola průběhu práce a výsledkem je domov, dle představ majitele.

» Lenka Doležalová

Byty v Brně kupují hlavně muži, prodeje stále míří k rekordnímu roku



Byty si v Brně pořízují především muži, jsou vlastníky 38 % nových bytů. Foto redakce

REGIONY

Ve třetím čtvrtletí letošního roku se v Brně prodalo 172 bytů v novostavbách, jedná se o 3% nárůst oproti stejnému období loňského roku. I přes tradiční letní snížení tak prodeje míří k rekordnímu roku. 49,4 % prodaných bytů bylo v dispozici 2+kk, u které se průměrná cena vyšplhala na 2 700 000 korun. Byty si v Brně pořízují především muži, jsou vlastníky 38 % nových bytů. Zvyšuje se také podíl bytů, které patří firmám, typická je tato situace pro Brno-střed. Podle pravidelné analýzy společnosti Trikaya je v aktuální brněnské nabídce nových 48 domů s celkem 1 191 neprodanými byty.

Kdo kupuje nové byty?

Byty v novostavbách nejčastěji kupují muži. Z analýzy vyplývá, že jim patří 38 % nových bytů. Ženy za nimi o 5 % zaostávají. Ve společném jmění manželů se pak nachází 22 % bytů. Ve třetím čtvrtletí měli lidé největší zájem o dispozici 2+kk o průměrné velikosti 55,6m². Takových bytů se prodalo 85, skoro polovina z celkového počtu. Kupce našlo 43 bytů 3+kk, u kterých zákazníci zaplatili průměrně 50 000 Kč za 1 m². Sedm procent z prodaných bytů v brněnských novostavbách si pořídili cizinci. „Ze strany zahraničních klientů pozorujeme v posledních letech nárůst poptávky. Brno je pracovištěm řady mezinárodních odborníků. Někteří z nich se zde usadí a logicky se dívají po vlastním bydlení. Po vzoru Prahy se Brno postupně profiluje jako dobrý investiční trh, například pro ruskou klientelu, která zde v nemovitostech ukládá svoje úspory. Měřítka je ovšem mnohokrát menší,“ vysvětluje Alexej Veselý, ředitel společnosti Trikaya.

Městská část Brno střed mezi ostatními městskými částmi vyniká v počtu nových bytů, které vlastní firmy. Těm patří každý desátý byt v této lokalitě.

Nejvíce láká Brno - střed, přes vysoké ceny

V uplynulém čtvrtletí byla nejžádanější lokalitou městská část Brno-střed. Pro nové bydlení v centru města se rozhodla více než čtvrtina kupujících. Je to také důsledek většího zájmu o investiční nemovitosti – ty jsou pro kupující zajímavé právě ve středu města v souvislosti s lepšími podmínkami pro nájem. Za to ale musí zájemci také zaplatit, ve středu města jsou nové byty nejdražší. Za metr čtvereční zde kupující zaplatili v průměru 58 700 Kč s DPH. Mezi další žádané části patří také Brno Slatina a Královo Pole.

I přes pokles by měl být letošek rekordní

V posledním čtvrtletí výrazně přibývalo nově dokončených bytových domů v Brně, a tím také vzrostl počet nově nabízených bytů. Ve skutečnosti si ale lidé mohou vybírat zhruba jen z poloviny aktuálně neprodaných bytů. „To, že by byt neprodán, neznamená, že je automaticky k dispozici. Lidé si byt často napřed rezervují, a to se ne vždy v nabídkách developerů hned zobrazí. Hlavně v posledních měsících evidujeme velké množství domů, ve kterých jsou zarezervované už všechny byty, i když ještě nejsou prodané. Celá novostavba tak může být rozebrána, i když to na první pohled není vidět,“ doplnil Alexej Veselý. Z 1 191 neprodaných bytů je již nyní zarezervováno více než 500. Skutečná nabídka, ze které mohou zájemci o nové bydlení vybírat, je tedy necelých sedm stovek bytů. „Očekáváme, že do konce roku by mohlo dojít k hromadným překlápěním rezervačních smluv na smlouvy kupní. To může zvednout měsíční prodeje o několik desítek bytů,“ komentuje obecný trend Veselý. Celkově se letos prodalo už 716 bytů v novostavbách.

» Lucie Mazáčová

DEVELOPMENT

Developeři v Praze prodali ve třetím čtvrtletí 1 700 nových bytů a útočí na rekord

Trh s novými byty v Praze stále prudce roste. Ve třetím čtvrtletí letošního roku developeři prodali 1 700 nových bytů, což je meziročně o 21,4 procenta více. Naopak klesl počet bytů připravených k prodeji. Zatímco na konci června měli developeři v zásobě 7 000 bytů připravených k prodeji, nyní jich je jen 6 400. Vyplývá to ze společných dat společností Ekospol, Trigema a Skanska Reality.

Za prvních devět měsíců letošního roku developeři v Praze prodali celkem 5 250 nových bytů, čímž již překonali výsledek za celý rok 2013 a plným tempem míří i k přepsání loňského rekordu. „Trh s novými byty v Praze šlape jako dobře promazaný stroj. Na trhu je velká nabídka superlevných bytů, úroky u hypoték se pohybují na nízkých úrovních a přibývá lidí, kteří si chtějí pořídit vlastní bydlení a nebojí se kvůli tomu zadlužit,“ říká Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol. „Loni se v Praze prodalo 5 950 bytů a předpokládám, že za celý letošní rok se prodá zhruba 7 000 nových bytů,“ dodává.

Nejprodávanější dispozicemi i ve třetím čtvrtletí zůstaly byty 2+kk, které se na prodejích podílely celkem 37 procenty, druhou nejprodávanější dispozicí byly byty 3+kk, kterých se prodalo 26 procent. Byty 2+kk a 3+kk také dohromady tvoří 60,5 procenta všech volných bytů.

» Lucie Mazáčová



DANĚ

Kdy platí prodávající daň z příjmu při prodeji družstevního bytu?



Prodej družstevního bytu se v mnohém liší od prodeje bytu v osobním vlastnictví. Zásadní rozdíl je samozřejmě v tom, že majitelem bytu je družstvo a prodávající pouze vlastníkem členských práv bytu družstva, které převádí za úplaty na kupujícího. Při prodeji družstevního bytu se za určitých podmínek týká kupujícího i daň z příjmu fyzických osob.

Platba daně z příjmu fyzických osob se neřídí prodávajících v případě, kdy doba mezi nabytím členských práv a jejich převodem přesahuje pět let. Pokud tedy do uplynutí lhůty chybí pár měsíců, měl by se současný majitel členských práv rozmyslet, zda se nevyplatí s prodejem počkat.

Existují samozřejmě i výjimky, kdy prodávající nemusí být členem družstva pět let a zároveň se platbě daně může vyhnout. Lhůta nemusí být dodržena při použití získaných peněz na uspokojení vlastní bytové potřeby. Použití peněz na pokrytí bytových potřeb musí být doloženo nejpozději do roka od převodu vlastnických práv družstvu.

Zákonná lhůta osvobodující prodávajícího od daně je v případě dědictví odlišná pro prodej bytu v osobním vlastnictví a převodu členských práv bytu družstva. Zatímco dědic při prodeji zděděného bytu počítá do pětileté lhůty i dobu vlastnictví nemovitosti zůstavitelem, pro družstevní byty tato úprava neplatí. Dědicovi družstevního bytu se tak nezapočítává do zákonné lhůty členství zůstavitele, ale sám musí členská práva vlastnit pět let.

Při prodeji družstevního bytu by se měl prodávající také zamyslet nad tím, zda by úspěšnost prodeje nepodpořil převod bytu do osobního vlastnictví. » Lenka Doležalová

Převzetí novostavby jediňě s přejímkou

DEVELOPMENT

Novostavba není vždy zárukou nemovitosti bez vad. Přejímka technického inspektora by měla odhalit všechny možné závady na stavbě či bytu a tím ušetřit kupujícímu starosti s pozdějšími reklamacemi. Nejenže je vše řádně zapsáno v předávacím protokolu, ale kupující také může za jistých okolností trvat na snížení kupní ceny nemovitosti.

Na přejímce novostavby se nevyplatí šetřit. Jakmile kupující jednou podepíše předávací protokol, v kterém nejsou vady na nemovitosti zapsány, proces pozdější reklamace se výrazně stěžuje. Důvěra k firmě, od které vybranou realitu kupuje, není na místě. Vady na novostavbách jsou běžnou praxí také u zavedených společností. Nemusí jít o cíl oklamat zákazníka, ale například mechanické poškození podlahy mají často na svědomí samotní stavebníci nešikovnou manipulací materiálu. Právě takové vady je v budoucnu složité reklamovat.

K přejímce by měl být vždy přítůvan kvalifikovaný technický inspektor. Pokud kupující vstupuje do rané fáze vybraného developerského projektu nebo si nechává stavět bydlení dle svých představ firmou,

měl by inspektora oslovit s dostatečným předstihem. Již několik měsíců před kolaudací nemovitosti by měl inspektor zkontrolovat stav nemovitosti. Mimo jiné ověřuje například skutečnou výměru, požární bezpečnost, domovní instalace, dlažby, obklady, okna a mnoho dalšího. Kontrolou před samotným předáním se dá často předejít vážnějším technickým závadám. Tomuto procesu se říká přejímka.

Ve chvíli, kdy je realita připravena k předání, je potřeba přizvat inspektora také k přejímce. Je nutné provést kontrolu celé nemovitosti. Součástí přejímky musí být samozřejmě důsledně zpracovaný předávací protokol. V případě zjištěných vad se uvádí přesný popis a ideálně fotodokumentace. Většinou se lze hned dohodnout na způsobu řešení reklamace. Někdy jde o příslib opravy či výměny poškozené věci, jindy developerská společnost svolí k snížení kupní ceny. Předávací protokol musí být vždy stvrzen podpisem kupujícího a zástupcem developera či jiného prodejce. Někdy se může zdát, že při koupi nemovitosti musí kupující absolvovat zbytečně složité řízení plně papírování. Proces přejímky se za zbytečný pokládá rozhodně nedá. Jakákoliv neopatrnost může být vykoupena ještě složitějším řešením pozdějších reklamací, které často dopadnou stejně neúspěšně. Proto by měl kupující vždy vynaložit veškeré úsilí k zajištění kvalitní přejímky a zpracování podrobného předávacího protokolu. » Lenka Doležalová



Přejímka technického inspektora by měla odhalit všechny možné závady na stavbě či bytu a tím ušetřit kupujícímu starosti s pozdějšími reklamacemi. Foto redakce

Stavební spořitelny se opět vracejí do sedla

Snahy o transformaci systému stavebního spoření a především rychle zlevňující hypotéky před časem vyhodily stavební spořitelny ze sedla. Postupně se však spořitelny naučily v novém prostředí žít a postupně nacházejí či znovuobjevují cesty k růstu. Co za tím stojí? A v čem může být stavební spoření lepší než hypotéka?

Stavební spořitelny v tvrdé konkurenci levných hypoték posledních několik let hledaly prostor pro svoje podnikání a růst. Počty i objemy sjednaných úvěrů, s výjimkou roku 2013, permanentně klesají. V letošním roce však dochází k obratu. Spořitelny se naučily v novém prostředí žít a jejich produkce po letech útlumu roste. V září celková rozpůčovaná částka dosáhla bezmála 4,7 miliardy korun, přitom v letech 2012, 2013 a 2014 se spořitelny nedokázaly přehoupnout přes 3,5miliardovou hranici. A podobný pohled nabízí i celoroční statistiky. Za uplynulá 3 čtvrtletí spořitelny sjednaly úvěry za 35 miliard korun, což je o 3,5 % více než zmíněném roce 2013 a o 17 % více oproti loňsku.

Dominantní postavení v objemu sjednaných úvěrů má Českomoravská stavební spořitelna, jejíž letošní produkce tvoří více než polovinu trhu (18,2 mld. Kč) a meziročně roste o 6 %. S velkým odstupem následuje Raiffeisen stavební spořitelna (6 mld. Kč, y/y +7 %) a Stavební spořitelna České spořitelny (5,2 mld. Kč, y/y 23 %). Na zbývajících dvou pozicích figurují Modrá pyramida (4,3 mld. Kč, y/y +81 %) a Wüstenrot stavební spořitelna (1,3 mld. Kč, y/y +146 %), jejichž objemy rostou v řádu desítek procent a daří se jim i ve sjednávání nových smluv, jak naznačuje následující graf.

Čím to, že produkce stavebních spořitelen roste?

Stavební spořitelny pochopily, že ve stávající situaci mohou jen složitě konkurovat rekordně levným hypotékám. Proto hledaly nové cesty, jak oslovit klienty a jak je vidět, uspěly. Objem sjednaných úvěrů od začátku letošního roku pozvolna roste bez ohledu na to, že hypotéky v první polovině roku teprve hledaly úrokové dno. Úrokové sazby a poplatky jsou při hledání nejvhodnějšího řešení financování důležité, ale nemohou být vším. Financování prostřednictvím stavebního

spoření má několik specifíků, ve kterých mu hypotéky mohou jen složitě nebo vůbec konkurovat a stavební spořitelny a zkušení hypoteční makléři to vědí.

V čem je stavební spoření lepší než hypotéka?

Stavební spoření má své silné a slabé stránky. Například výborně funguje u menších částek jako doplněk hypotéky nebo jako úvěr na vylepšení bydlení (rekonstrukce, modernizace). Jedním z parametrů, který spořitelnám pomáhá oslovit segment klientů, na které hypoteční banky nedosáhnou, je minimální výše úvěru. Zatímco hypotéky startují na 300 000 Kč, stavební spořitelny mají minimální výši úvěru výrazně nižší. Oproti hypotečním bankám nabízejí stavební spořitelny vedle standardních úvěrů také tzv. nezajištěné úvěry, kde nevyžadují zástavu nemovitosti a i přes vyšší cenu dokážou výborně posloužit například při koupi družstevního bytu (vlastnických práv k užívání). Ke zvýšení konkurenceschopnosti v oblasti cen, která však z principu nemůže být nikdy snadno srovnatelná, se snaží stavební spořitelny ještě zkorigovat cenu peněz na vstupu. Vzhledem k menším objemům úvěrů mají nyní stavební spořitelny do jisté míry přebytek likvidity, ale cena, za kterou si peníze od klientů „nakoupily“, je svazuje.

Průměrná úroková sazba úvěrů ze stavebního spoření v srpnu vzrostla z červencových 3,88 % na 3,95 %, jak vyplývá z dat České národní banky. Oproti tomu průměrná úroková sazba hypoték - měřeno indexem nabídkových sazeb se aktuálně pohybuje na úrovni 2,16 %.

V rámci snižování nákladů na vstupu se spořitelny snaží staré, vysoce úročené smlouvy ukončovat. Problém je však v tom, že příliv nových klientů zadržává - počet nově uzavřených smluv po 3. čtvrtletí je o 100 000 menší než loni - a tak spořitelny ve střednědobém horizontu mohou mít problém

s potřebnou mírou likvidity. Svůj podíl na tom má omezení disponibilitu u smluv pro nezletilce, kdy od roku 2014 musí výpověď smlouvy a užití prostředků posvětit opatrovnícký soud.

Stavební spořitelny chtějí více konkurovat spotřebitelským úvěrům

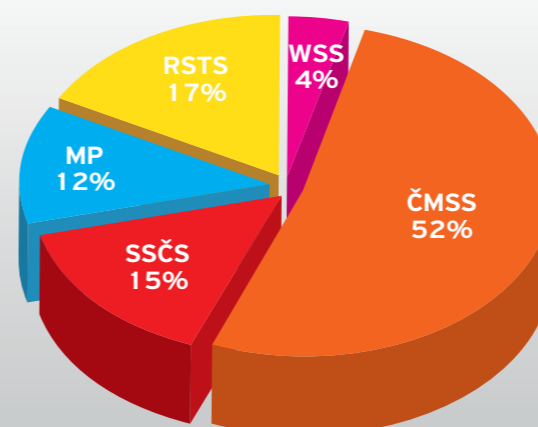
Do jisté míry omezením pro stavební spořitelny představuje striktní účelovost stavebního spoření, které může být využito pouze na bytové účely. I s touto se spořitelny snaží v posledním roce něco udělat. Pohled spořitelny na to, co je a co není bytovým účelem, je nyní celkem rozšířený a rozdíly jsou například ve financování vybavení domu či bytu. Stavební spořitelny proto aktuálně připravily společný návrh na rozšíření účelovosti stavebního spoření a chtějí si od vlády nechat schválit, na co mohou půjčovat a účelovost otevřít i na financování rekreačních nemovitostí a vybavení domácnosti, čímž by mohly ještě lépe konkurovat spotřebitelským úvěrům. Cenová výhoda by v tomto případě byla na straně stavebních spořitelny.

Nárůst sazeb hypoték bude hrát spořitelnám do karet

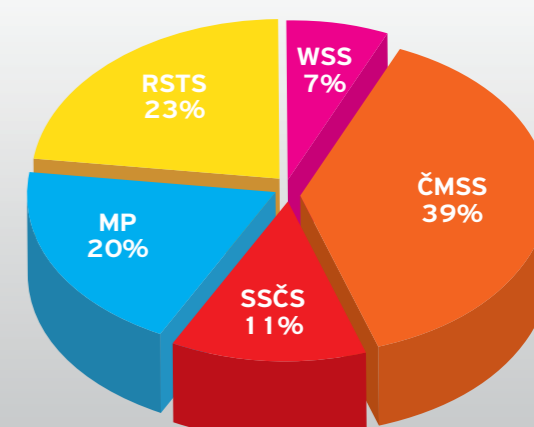
Stavební spořitelny, jak vidno, správně identifikovaly svou pozici na trhu mezi hypotékami na jedné straně a skrze rozšiřující se účelovost mezi spotřebitelskými úvěry na straně druhé. Hypotékám spořitelny konkurují specifickými vlastnostmi a spotřebitelským úvěrům cenou, přičemž v obou oblastech mají potenciál na posílení. V případě spotřebitelských úvěrů bude klíčové, zda se podaří rozšířit spektrum financovatelných účelů. V případě hypoték je zřejmé, že sazby nemohou na stávající úrovni zůstat do nekonečna a v okamžiku kdy začnou hypotéky zdražovat, je pravděpodobné že poroste i zájem o úvěry ze stavebního spoření. Obojí však platí za předpokladu, že bude systém stavebního spoření vyvíjet přirozenou cestou bez zásadních parametrických úprav jako je například výše státního příspěvku.

» Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

Podíl v objemu sjednaných úvěrů 2015



Podíl v počtu nových smluv 2015



HYPOTÉKY



Prohloubí hypotéky dosavadní úrokové dno?

Hypoteční trh je v nevídané kondici. Poptávka po hypotékách neklesá a banky pokračují ve zdolávání dalších a dalších rekordů. Po objemových maximech to nyní vypadá na další pokles nabídkových sazeb, čímž by se úrokové indexy mohly posunout pod dosavadní minima.

Uzemské banky reportující své výsledky portálu hypindex.cz poskytly během letošního září 8600 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 15,931 miliardy korun. Oproti předchozímu měsíci došlo jen k nepatrnému nárůstu počtu i objemu sjednaných hypoték, ale oproti stejnému období loňského roku vzrostla celková hodnota sjednaných hypoték o více než 2 miliardy korun. Září je navíc již 9. měsícem v řadě, kdy se bankám podařilo překonat dosavadní měsíční maxima.

Ze statistik portálu hypindex.cz dále vyplývá, že 63 % představovaly hypotéky na koupi nemovitosti, 18 % tvořily úvěry na výstavbu a zbývajících 19 % připadá na ostatní účely, z nichž gró je refinancování dříve sjednaných úvěrů. Dalším trendem, který dlouhodobě na trhu pozorujeme, je průběžné navyšování průměrné půjčené částky. Jestliže loni v září si lidé v průměru půjčovali 1,67 mil. Kč, letos tento ukazatel vzrostl o téměř 200 000 Kč a kon-

krétně v září průměrná částka činila 1 852 485 Kč. Nárůst průměrné výše úvěru koreluje s rostoucími cenami nemovitostí a otevřenějším přístupem bank, kdy klienti díky nízkým sazbám dosáhnou na vyšší částky úvěru.

Dojde k prohloubení úrokového dna?

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték stagnovala v září na 2,11 %, jak vyplývá z aktuální dat Fincentrum Hypoindexu. Oproti tomu nabídkové sazby, měřeno indexem GOFI 70 společnosti Golem finance, začaly v září obracet a další pokles očekáváme i v říjnu, takže vše nasvědčuje tomu, že indexy v tomto měsíci budou atakovat dosavadní historická minima z dubna letošního roku. Tehdy banky nabízely tzv. 70% hypotéky v průměru se sazbou 2,15 %.

„Banky se během těchto podzimních týdnů do cenových změn příliš nehrnou, ale příznivý vývoj úrokových sazeb na mezibankovním trhu jim otevírá možnost pro další cenové ztraktivnější hypoték s tří a pětiletou fixací. Toho některé banky již využily a pravděpodobně ještě využijí, takže očekávám, že úrokové indexy ve zbývajících měsících letošního roku prolomí dosavadní historická minima“, říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. » Luboš Sváčina

Hypotékám se opět otevírá prostor ke zlevnění



Hypotéky jsou levné a banky jsou poskytování hypoték otevřené, takže klienti s pravidelným příjmem mají vysokou pravděpodobnost získání financování. Foto redakce

V září banky obvykle spouštěly celou řadu kampaní, které měly za cíl zlepšit obchodní výsledky před koncem roku. Letos je to jinak. Klienti se hrnou do bank sami. Podle čerstvých dat Fincentrum Hypoindexu objem v září sjednaných hypoték činí bezmála 16 ml. Kč. Další rekord. Letos devátý v řadě. V každém měsíci objem hypoték překonal dosavadní měsíční maxima. Banky tím do jisté míry ztrácejí motivaci se sazbami výrazně hýbat. Silná poptávka pramení z obav z budoucího růstu sazeb a především cen nemovitostí. V září si lidé v průměru půjčili 1,85 mil. Kč, tedy o téměř 200 tisíc více než loni.

Očekávaný vývoj úrokových sazeb

V říjnu jsme zatím zaznamenali pokles sazeb u Expobank, Airbank a v rámci akčních nabídek zlevnily své hypotéky Raiffeisenbank a Hypoteční banka. Úrokové indexy společnosti Golem finance díky tomu opět začaly mírně klesat a vzhledem k poklesu sazeb na mezibankovním trhu nevyklučujeme, že v příštích týdnech přijdou další banky s cenovým zvýhodněním. Pravděpodobnost považujeme za dost vysokou, vzhledem k tomu, že právě cena peněz má od června klesající trend a blíží se k dubnovým minimům. Banky však budou více pracovat s cílovým zvýhodněním,

takže na akční nabídky a nižší sazby dosáhnou pouze určité skupiny klientů.

Dostupnost bydlení

Co se týče podmínek úvěrového financování bydlení, nikdy v minulosti jsme na tom nebyli lépe. Hypotéky jsou levné a banky jsou poskytování hypoték otevřené, takže klienti s pravidelným příjmem mají vysokou pravděpodobnost získání financování. To samé však nelze říci o cenách nemovitostí a jejich dostupnosti.

Průměrná cena bytů se od svého dna odrazila v letních měsících roku 2010 a od té doby s menšími přestávkami vytrvale roste. Zpočátku byl růst tažen především Prahou a Brnem, nyní se však přidávají ostatní města a kraje. Průměrná cena od září 2010 vzrostla z 1,71 mil. Kč o 300 000 Kč na 2 miliony korun. Donedávna tento negativní efekt nadmíru úspěšně kompenzovaly zlevňující hypotéky, díky kterým podíl výdajů na splátku hypotéky klesl až na 32 % celkového čistého příjmu domácnosti. Nyní však začíná mít růst cen navrch a hodnota indexu dostupnosti bydlení mírně roste a aktuálně dosahuje 32,7 %. Pokud letos nezrychlí růst příjmů domácností, který by mohl index dostupnosti zlepšit, bude se dostupnost bydlení s růstem cen bytů zhoršovat. Hypotéky už pro další pokles cen moc prostoru nemají. » Luboš Sváčina

Sazby hypoték na novém rekordu

Hypotéky jsou zase o něco levnější. Průměrná úroková sazba v říjnu klesla na 2,14 %. Jak se budou vyvíjet sazby po zbytek roku a na co se máme připravit v roce 2016? Podle statistik společnosti Golem finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a mapuje nabídky všech bank na trhu prostřednictvím indexů GOFI, klesla průměrná nabídková sazba hypoték na nové historické minimum. Ukazatel GOFI 70 zohledňující průměrnou úrokovou sazbu nejčastěji nabízených hypoték klesl v říjnu na 2,14 %, čímž posunul dosavadní rekord z dubna 2015 o další setinu níže. Podobně reagovaly i indexy mapující sazby ve vyšších pásmech LTV. U úvěrů do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti klesla průměrná úroková sazba o 4 setiny na 2,28 %, ale stále zůstává nad rekordní dubnovou hodnotou. Tehdy banky 85ky nabízely v průměru se sazbou 2,24 %. Markantní zlevnění pozorujeme u hypoték do 100 % LTV. Tento typ úvěrů v současnosti standardně nabízí 9 hypotečních bank a průměrná nabídková sazba klesla na 3,25 %.

Pouze nepatrnou změnou jsme zaznamenali u floatových sazeb, kde před pár dny došlo ke zlevnění variabilní hypotéky jedné z bank. Změna v řádu několika málo setin však měsíční průměr indexu GOFI70VAR neměla šanci ovlivnit a ten aktuálně stále stagnuje na 2,37 %.

Při refixaci mohou klienti ušetřit tisícovky

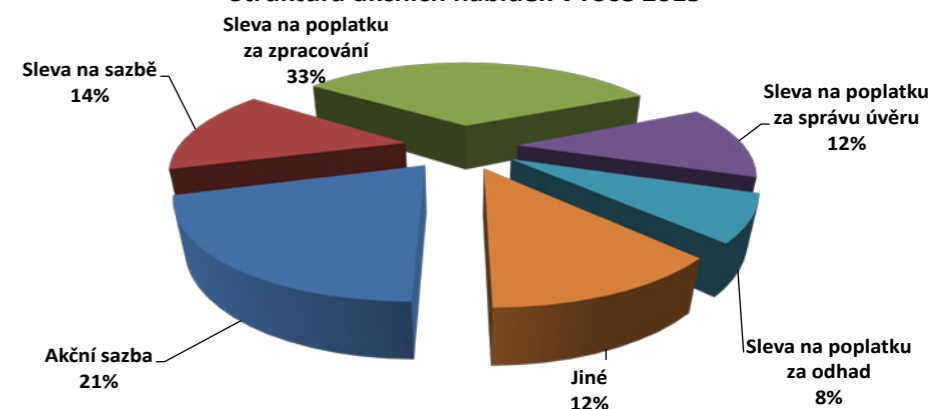
V meziročním srovnání jsou nyní sazby zhruba o 3 desetiny procenta nižší. V korunovém vyjádření posun sazeb z 2,46 % na 2,14 % znamená úsporu na měsíční splátce 2 milionové hypotéky s 20letou splatností 308 Kč (10 559 Kč vs 10 251 Kč). Sazby v posledních měsících již neklesají tak rychle, takže ani změna v měsíční splátce není nijak závratná. Mnohem zajímavější výsledek nabízí srovnání se situací před pěti lety, kdy byly sazby na více než dvojnásobku. V říjnu 2010 index GOFI 70 dosahoval 4,47 % a měsíční splátka modelové hypotéky vycházela na 12 621 Kč. Klienty, kteří si tehdy sjednali úvěr s pětiletou fixací, čeká příjemné překvapení, neboť měsíční

splátka v uvedeném mezidobí klesla o 2 370 Kč. A pokud řádně spláceli a o nové sazbě budou s bankou třeba i prostřednictvím hypotečního makléře vyjednávat, mají velkou šanci dostat se na sazbu pod 2 procenty.

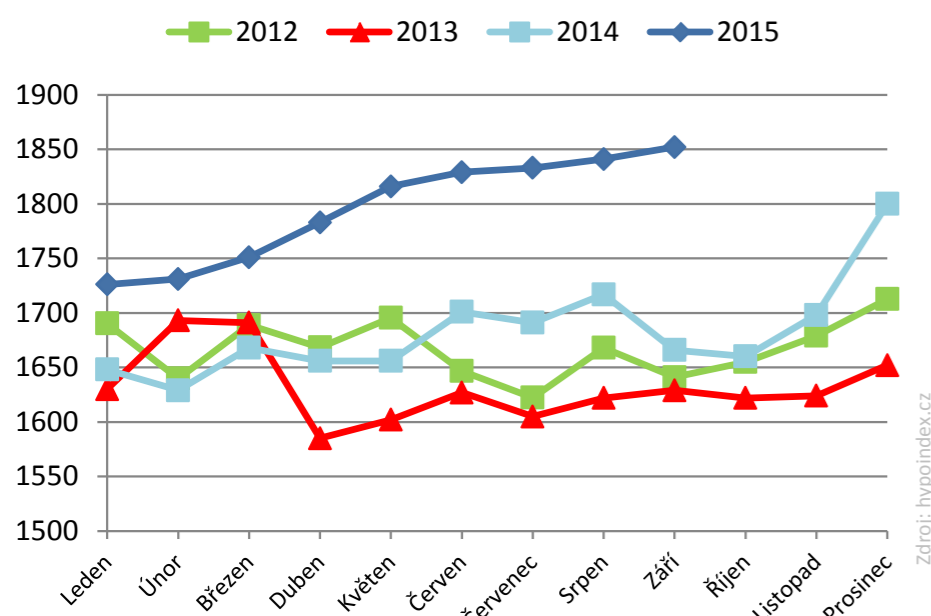
2/3 akčních nabídek míří na poplatky

Hodnota indexu GOFI 70 od letošního dubna osciluje +/- 2 bazické body okolo 2,15 %. Aktuální pokles, ačkoli se jedná o nový rekord, proto nijak nepřeceňujeme. Sazby se odvíjejí přesně podle toho, co říkáme od poloviny roku „sazby budou po zbytek roku oscilovat kolem dosažených minim“. Klíčovým faktorem ovlivňujícím vývoj sazeb hypoték je cena, za kterou jsou banky schopné pořídit peníze pro poskytování úvěrů. A ty v posledních 2 měsících opět dramaticky klesají, takže se dostaly na dosah dubnových minim a v případě 3letých swapů byly již dokonce pod touto úrovní. „V praxi se bankám otevírá určitý prostor pro úrokové zvýhodnění hypoték některých fixací. Ovšem poptávka po hypotékách je tak vysoká, že banky se spíše soustředí na včasné odbavení klientů a akční nabídky směřují hlavně do oblasti poplatků, které tvořily zhruba 2/3 všech letos uskutečněných akcí. Poslední dva měsíce roku konkurenční boj přiosťří a otevře se firm prostor pro prolomení úrokového minima, osobně si myslím, že k tomu dojde, i když to bude v řádu setin. Příští rok bude přetrvávat prostředí extrémně nízkých úrokových sazeb, nevidím prozatím nic, co by způsobilo jejich růst.“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE. Úrokové sazby poslední měsíce stagnují, nicméně závěr roku otevírá prostor pro prolomení úrokového dna. Lidé tedy rozhodně nemusí mít obavy ze zdražení hypoték a mohou se v klidu soustředit na porovnání nabídek jednotlivých bank. Rozdíly mezi bankami však narůstají a v platnosti je celá řada akčních nabídek na nejrůznější poplatky, což může konečnou cenu financování zásadně ovlivnit. Pokud chcete mít jistotu, že nesáhnete vedle, využijte služeb specializovaných hypotečních makléřů. » Luboš Sváčina

Struktura akčních nabídek v roce 2015



Vývoj průměrné výše hypotéky



Zdroj: hypindex.cz

1000

Služeb realitních a zpravodajských portálů **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** v listopadu 2015 využívalo 965 realitních kanceláří. Díky těmto kancelářím měli zájemci o bydlení každý týden na výběr z více než **1 000** nově prezentovaných nemovitostí k prodeji či pronájmu. Byla mezi nimi i ta vaše?