

Sazby hypoték

mohou v prosinci

dosednout na dno.

Kdy se začnou zvedat?

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



LISTOPAD 2016

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 1,85 %

85% LTV: ↘ 2,03 %

100% LTV: → 3,04 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,78 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 1,93 %

Byty 2+1: 0,57 %

Byty 3+1: 0,50 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Byty v centru zdražují, vyplácí se investovat do předměstských lokalit

Ceny bytů v centru velkých měst rostou, v Praze stojí nové byty o pětinu více, než tomu bylo loni. Trend investování do bytů v centru města je stále aktuální i přes vysoké kupní ceny nemovitostí, nicméně lákavější lokalitou začínají být rozvíjející se okrajové části metropole.

Více čtěte na str. 6

■ Ceny bytů v Brně nepřestaly růst. Stále více novostaveb se staví za městem

Zatímco v Brně výstavba bytů stagnuje, v jeho okolí se probouzí stavební boom. Za první pololetí letošního roku úřady v okrese Brno-venkov vydaly 333 stavebních povolení na bytové budovy, zatímco přímo v Brně pouze 60. Ceny bytů v brněnských novostavbách kvůli sílící poptávce dál rostou.

Více čtěte na str. 8

■ Jak se bydlí v loftových bytech?

Byty typické rozlehlými místnostmi, velkými okny a mnohdy zvláštní akustikou, se v posledních letech těší oblibě. Ačkoliv se dříve jednalo spíše o nouzové řešení bydlení v opuštěných továrnách, postupem času loftové byty získaly nálepku luxusu.

Více čtěte na str. 9

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Množství realitních transakcí již nebude v takém objemu jako v letošním roce

Vážení čtenáři, poptávka po bydlení se s příchodem mrazivých dnů začala postupně dostávat do normálu. Skoro by se dalo říci, že přílivová volna kupujících, která se Českou republikou v letošním roce prohnala, přestala kulminovat. Velkou měrou se na tom podepisuje nejen menší nabídka nemovitostí, ale také obava z rostoucích úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Ti, kteří chtěli koupit, tak pravděpodobně již učinili. Stejně jako investoři, kteří začali s nákupy nemovitostí již před lety. To ovšem neznamená, že nás s příchodem jarních dnů nečeká druhá vlna. Množství realitních trans-



akcí již pravděpodobně nebude v takém objemu jako v letošním roce. Všem, kteří si právě čtou náš magazín ze svého nového bytu, či domu přejeme, ať jsou s novým bydlením maximálně spokojeni. A těm, kteří svou vysněnou nemovitost teprve hledají, ať mají štěstí nejen na dobrou nemovitost, ale také na zkušeného realitního makléře.

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Denisa Višňovská (Lexus)

„Někteří majitelé cítí, že je trh na svém maximu a pokud se objeví zájemce, který chce jejich nemovitost koupit, začnou licitovat o ceně. Buď ji chtějí dodatečně navýšit, nebo prodej odmítnou a věří, že později prodají svůj byt či dům ještě výhodněji“.

napsali o nás...

Za vlastní bydlení se platí více než před rokem. Růst cen bytů maže klesající sazby

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY / 12. 10. 2016
(kráceno)
Na trhu je velký převis poptávky nad nabídkou a najít bydlení podle vlastních představ

není jednoduché. Odráží se to na ceně. Průměrná nabídková cena bytů podle serveru RealityCechy.cz vzrostla v září meziročně o 144 tisíc korun na 2,17 milionu korun.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Sazby hypoték mohou v prosinci dosednout na dno. Kdy se začnou zvedat?

STRANA 6

Byty v centru zdražují, vyplatí se investovat do předměstských lokalit

STRANA 7

Od 1. listopadu daň z nabytí nemovitosti hradí kupující. Co vše se ještě změnilo?

STRANA 8

Ceny bytů v Brně nepřestaly růst. Stále více novostaveb se staví za městem

STRANA 9

Jak se bydlí v loftových bytech?

STRANA 10

Banky a spořitelny letos útočí na čtvrtbilionovou metu

STRANA 11

Situace na trhu s bydlením přeje prodávajícím

STRANA 12

Proč hypotéky vítězí nad úvěry ze stavebního spoření?

STRANA 12

Sazby zatím ještě klesají. Jak dlouho?



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.

Sazby hypoték mohou v prosinci dosednout na dno. **Kdy se začnou zvedat?**

Sazby hypoték klesají s menšími přestávkami 7 let v řadě, nyní přichází okamžik, který může toto období ukončit. Jak to aktuálně vypadá s úrokovými sazbami hypoték? Blíží se cenové dno, a co tomu nasvědčuje?

Vývoj hypotečních sazeb dlouhodobě sledujeme prostřednictvím systematického monitoringu nabídkových sazeb jednotlivých bank. Kromě aktivních cenových změn, kdy se snaží některou z hypoték cenově zatraktivnit, dochází v nabídkách bank v poslední době také změnám technického typu související s přenastavováním pásem LTV, které plyne z regulace LTV ze strany České národní banky. V uplynulém měsíci jsme zaznamenali cenové změny u hypoték Raiffeisenbank, mBank, Expobank a Oberbank, přičemž v případě prvních tří bank se jednalo o snížení. Oberbank sazby naopak zvýšila.

Výsledkem je pokles titulu indexu GOFI 70 (měří sazby hypoték poskytovaných v pásmu LTV 0 – 70 %), který v říjnu korigoval svou hodnotu o 3 setiny procentního bodu z 1,88 % na 1,85 %. Oproti loňskému roku jsou dnes 70% hypotéky o 29 bazických bodů úrokově levnější, což v měsíční splátce u 2milionové hypotéky s 20letou splatností dělá rozdíl 275 Kč.

K mírnému poklesu došlo i v dalších sledovaných kategoriích hypoték jak s fixní (GOFI 85 a GOFI 100), tak variabilní sazbou. Index GOFI 70 VAR v říjnu klesl na 2,09 %. I nadále však zůstávají floatové hypotéky v průměru výrazně dražší, než úvěry s fixní sazbou. Přitom není to tak dlouho, kdy variabilní sazby byly o několik desetín procentního bodu pod fixními sazbami. V roce 2014 však došlo k obratu, fixní sazby výrazně zlevnily a od té doby rozdíl v neprospěch variabilních sazbách s menšími přestávkami spíše narůstá.

Blíží se úrokové dno?

V posledních dvou měsících vidíme na trhu obrat a v prosinci očekáváme dosažení úrokového dna (měřeno úrokovými indexy nabídkových sazeb) a postupné změně struktury cenové nabídky. Podle našeho názoru v nadcházejících měsících zdraží úvě-

ry na dlouhé fixace nad 5 let, které se nyní prodávají pod cenou.

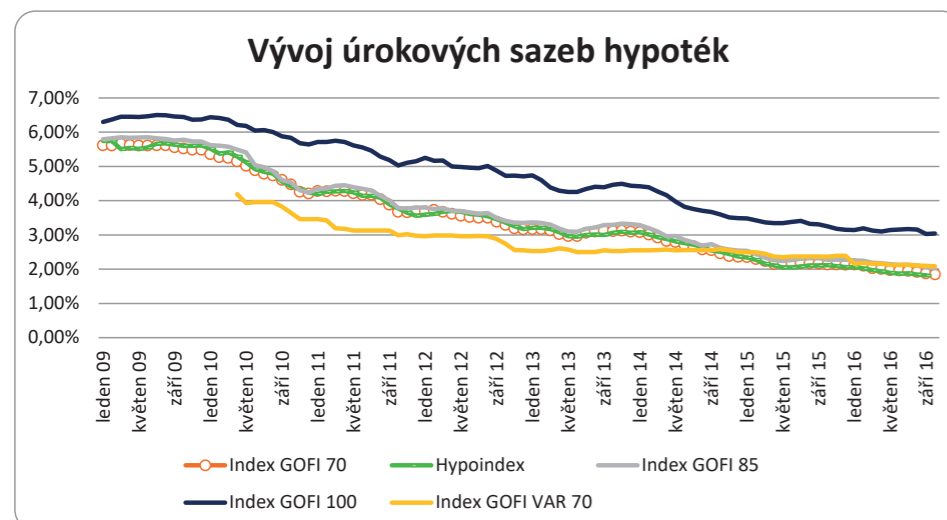
Sazby jsou nyní na rekordních minimech a v příštím roce se očekává jejich nárůst

Klienti dlouhodobé fixace poptávají a pozitivní odezvu nacházejí i na straně nabídky. Banky s ohledem na blížící se platnost zákona o spotřebitelském úvěru, který částečně zvolní podmínky předčasného splacení úvěru, chtějí klienty s co nejdelší fixací a tím pádem tento typ sazeb cenově zvýhodňují. Druhým důležitým faktorem, který indikuje brzký cenový obrat, je vývoj křivky ceny peněz na mezibankovním trhu. Pětileté swapy v říjnu výrazně rostou, čímž bankám zdražují peníze na vstupu a pokud na trhu nedojde k obratu, tak se tento faktor projeví s odstupem i v cenách hypoték.

„Podle našeho názoru dojde na konci roku minimálně k zastavení poklesu úrokových sazeb hypoték a u některých typů pravděpodobně dojde i ke zdražení. Cenový nárůst očekáváme u hypoték s fixací nad 5 let a u úvěrů s vyšším LTV,“ uzavírá Libor Ostašek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na hypotéky a úvěry ze stavebního spoření.

téma
měsíce

» Luboš Svačina



Hypotéky jsou extrémně levné a změny v úrokových sazbách už nejsou tak výrazné jako v minulosti. V kalkulacích a načasování pořízení vlastního bydlení nyní hraje klíčovou roli pořizovací cena a samotná nemovitost. Foto redakce

DOSTUPNOST
BYDLENÍBydlení
v centru Prahy
se stává
pro mnohé
nedostupným

Ceny bytů v centru hlavního města a na jeho okraji se výrazně liší. Aktuálně jsou ceny nových bytů v centru dokonce až třikrát vyšší než průměrné ceny v nejlevnějších okrajových částech Prahy. Pro člověka s průměrným platem je koupě nového bytu v samotném středu města nedostupnou variantou.

Nejvyššími cenami je již dlouhodobě pověstná Praha 1 a Praha 2, kde se v průměru prodává 1 m² za 140 tisíc korun. Byt o velikosti 90m² může tedy kupující přijít na 12,5 milionu korun. Důvodem zvyšování cen však není pouze exklusivní poloha, ale také nízká nabídka nemovitostí v této lokalitě. Snaha o výstavbu nových bytů v blízkosti historické části města většinou nedostane povolení od památkového ústavu. „Centrum Prahy je historicky velmi cenné, a proto je nezbytné k němu přistupovat velmi citlivě. Nicméně není přece nutné památkově chránit úplně každou obyčejnou budovu jen proto, že se nachází uprostřed města,“ vysvětlil šéf Central Group Dušan Kunovský.

Snaha dostat nově se stěhující lidi na okraj města má však své důsledky. „Praha zatím nefunguje jako jeden celek s jasnou vizí rozvoje. Stěhování lidí na okraj Prahy a do středních Čech bude dále přetěžovat stávající a nedostatečnou infrastrukturu,“ řekl partner nadnárodní poradenské společnosti KPMG, která na analýze s Central Group spolupracovala, Pavel Kliment a dodal: „Pokud jde o centrum Prahy, tak je otázkou, jak dlouho dokáže žít z podstaty. Zatímco historických staveb nabízí Praha nadmíru, moderní architektura v ní chybí.“

Zatímco v centru města je bydlení těžko dostupné, na okraji Prahy se staví. Nejlevnější mohou kupující pořídit byt na Praze 9. Nevýhodou se může stát samozřejmě již zmíněná nedostatečná infrastruktura a tedy i hustá doprava právě do centra města. Celou situaci nezlepšily ani nové modré zóny.

Nůžky mezi cenami bytů v centru a na okraji hlavního města se rozevírají a do budoucna není předpoklad, že by se situace měla zlepšit. Tento trend však vládne ve většině Evropských metropolí.

» Lucie Mazáčová

Byty v centru zdražují,
vyplatí se investovat
do předměstských lokalit

Češi považují nákup nemovitostí za jednu z nejvýhodnějších investic. Největší zájem je o nové byty ve středu větších měst. Foto redakce

CENA BYTŮ

Ceny bytů v centru velkých měst rostou, v Praze stojí nové byty o pětinu více, než tomu bylo loni. Trend investování do bytů v centru města je stále aktuální i přes vysoké kupní ceny nemovitostí, nicméně lákavější lokalitou začínají být rozvíjející se okrajové části metropole.

Češi považují nákup nemovitostí za jednu z nejvýhodnějších investic. Největší zájem je o nové byty ve středu větších měst, nových projektů v těchto lokalitách však ubývá a nákupní ceny nemovitostí rostou.

„Dlouho investovali do bytů v centru především cizinci, o realitní trh se v posledních letech zajímají především Češi. Zájemci, kteří si nyní chtějí koupit levnější byt v lukrativních čtvrtích, už skoro nemají z čeho vybírat,“ uvedl ředitel společnosti Star Group Tal Grozner. Podle něj tak lidé, kteří nyní vstupují na realitní trh, začínají vyhledávat bydlení v předměstských lokalitách.

» Lucie Mazáčová

Od 1. listopadu daň z nabytí nemovitosti
hradí kupující. Co vše se ještě změnilo?

LEGISLATIVA

Zákon o dani z nabytí nemovitosti je již uveřejněn ve sbírce zákonů. Účinný byl k 1. listopadu 2016. Povinnost uhradit daň při převodu nemovitosti měl do 31. října prodávající, od 1. listopadu je poplatníkem kupující, tedy nabyvatel. Kupující si budou muset nově připočítat k ceně nemovitosti i daň z nabytí, pokud již nebude uvedena jako součást kupní ceny. Co vše se ještě mění a s čím bude potřeba počítat?

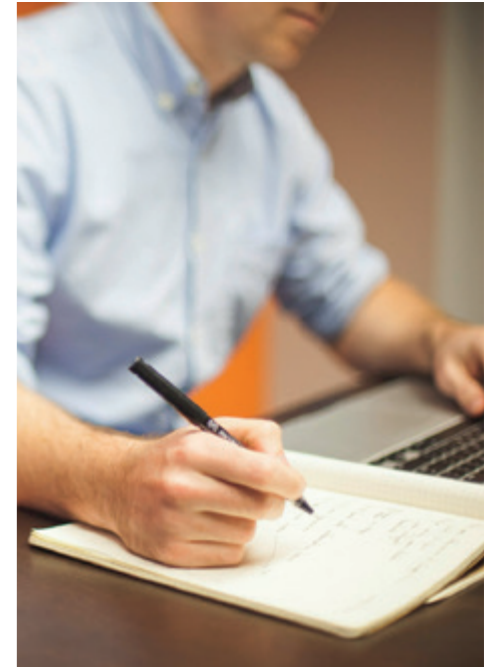
U návrhu na vklad kupní smlouvy podaného po 1. listopadu letošního roku je již dle nových pravidel poplatníkem kupující. Ten je povinen uhradit daň z nabytí nemovitosti. Naopak prodávající nejen že nebude muset daň hradit, tak jak tomu bylo doposud, ale nebude ani ručitelem při jejím případném nezaplacení. Pokud tedy kupující daň neuhradí, bude ji příslušný finanční úřad vymáhat po něm, nikoliv následně po prostraně. Při prodeji nemovitostí bylo rozhodující datum vkladu na katastrálním úřadu. Smlouvy podané na katastr nemovitostí do účinnosti zákona (nejpozději 31. 10. 2016) se řídily minulou úpravou, smlouvy podané po tomto datu (1. 11. 2016) již novým zněním.

Jaké změny proběhly:

- poplatníkem daně je kupující;
- prodávající za úhradu daně ručit nebude;
- stávající osvobození převodu novostaveb se nevztahuje na nedokončené nemovitosti;
- předmětem daně je inženýrská síť, která je součástí budovy;
- jednodušší je zdanění směny nemovitostí, rozhodný bude doplatek;
- osvobozen je nově pouze první převod dokončené stavby či jednotky, nebo pozemku, jehož je dokončená stavba součástí a převodů staveb či jednotek s povolením předčasného užívání;
- od daně z nabytí jsou osvobozeny obce a kraje (územně samosprávné celky), ty musí ani podávat daňové přiznání;
- novela také zpřesňuje určení základu daně pro případ přeměn právnických osob při převodu jmění na společníka a při nabytí vlastnického práva k závodu nebo části závodu, jejichž součástí je nemovitost.

Výše daně

Aktuální výše daně při převodu nemovitosti činí 4 % ze základu daně. Po 1. listopadu 2016 zůstala tato sazba beze změny. Termín pro podání daňového přiznání a úhradu zálohy na daň bude i nadále do 3 měsíců od vkladu vlastnického práva.



V případě jakýchkoliv nejasností doporučujeme kontaktovat zkušeného realitního makléře nebo advokáta.

» Lucie Mazáčová

INZERCE



projekt
REBS

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

Co je projekt REBS

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

Co získáte

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

Více informací na www.realco.cz

Ceny bytů v Brně nepřestaly růst. Stále více novostaveb se staví za městem

Zatímco v Brně výstavba bytů stagnuje, v jeho okolí se probouzí stavební boom. Za první pololetí letošního roku úřady v okrese Brno-venkov vydaly 333 stavebních povolení na bytové budovy, zatímco přímo v Brně pouze 60. Ceny bytů v brněnských novostavbách kvůli sílící poptávce dál rostou, průměrná cena prodaného bytu se v uplynulém čtvrtletí vyšplhala z 3,15 milionu Kč na 3,4 milionu korun.

REGIONY

Oproti prvnímu pololetí 2016 lidé za nový byt zaplatili o 8 % více. Prodejům se přesto daří, ve třetím čtvrtletí zájemci koupili v Brně 258 bytů v hodnotě 877 milionů. Byty ve městě ale začínají docházet. To má spolu s růstem cen za následek, že lidé za novým bydlením míří na venkov, kde je nabídka širší.

„Ukazuje se, že neplatí, že se lidé mimo město stěhují pouze za bydlením v rodinném domě. V současné době roste kromě zájmu o rodinné domy i zájem o bytové domy, které vznikají v okolí Brna. Tento trend navíc očekáváme i do budoucna. Přímou

v okrese Brno-venkov do letošního července úřady vydaly stavební povolení za 1,2 miliardy Kč.

Lidé v uplynulém čtvrtletí kupovali větší byty

I přes každoroční letní útlum se prodejům ve třetím čtvrtletí dařilo, celkem se v Brně prodaly byty v hodnotě 877 milionů korun. „Podle očekávání jsme v období letních měsíců zaznamenali propad prodejů. Jedná se o klasický každoroční útlum. I přes tento pokles ovšem vykázalo třetí čtvrtletí oproti loňskému a předloňskému roku nadstandardní množství prodejů,“ uvádí Veselý. Průměrná cena prodaného bytu

majitele získalo 1 195 bytů. „Za prvních devět měsíců se prodaly byty za téměř 4 miliardy korun. Je možné, že prodeje budou letos atakovat hranici 1 500 prodaných bytů a hodnota prodeje překoná 5 miliard,“ předpovídá Veselý.

Aktuálně je v nabídce brněnského realitního trhu 515 volných bytů, dalších 453 je zarezervovaných. Ve srovnání s loňským rokem, kdy si zájemci mohli vybírat z 652 bytů, jde o významný úbytek. Schází především oblíbená dispozice 2+kk. „Lidé si v Brně mohou vybírat pouze ze zhruba 120 dvoupokojových bytů. To by se mohlo zdát jako velké množství. Ale například jenom v městské části Slatina jich je z tohoto množství více než padesát. V jiných lokalitách je výběr daleko menší,“ vysvětluje Veselý. Zájemci si mohou v Brně vybírat především z dispozice 1+kk (32 % současně nabídky), 3+kk (28 %), teprve na 3. místě následuje 2+kk (24 %) a 4+kk a větší (16 %). Nejvíce volných bytů se nachází právě v městských částech Slatina a Královo Pole – v těchto lokalitách je k dispozici více než polovina všech volných bytů v Brně. » Lucie Mazáčová

Aktuální průměrné ceny nabízených nových bytů

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH ¹
1+kk	2 098 058 Kč	39,0 m ²	54 100 Kč
2+kk	3 102 156 Kč	56,1 m ²	55 200 Kč
3+kk	4 859 838 Kč	83,4 m ²	57 800 Kč
4+kk a více	6 518 695 Kč	106,2 m ²	61 380 Kč

¹ Počítána jako dostupná cena bytu s DPH dělena podlahovou plochou uváděnou developerem (nejčastěji celková podlahová plocha dle NOZ)

ve městě totiž vinou chybějících ploch v územním plánu projekty novostaveb stagnují, byty z trhu mizí a zájemci nemohou využít ideální podmínky levných hypoték. Lidé tedy odchází z města jednoduše proto, že mají zájem o byt v Brně ho nesehnali nebo na ně byl moc drahý,“ říká Alexej Veselý, ředitel brněnské developerské společnosti Trikaya.

Stavitelé, kteří nyní nemají možnost rozjet nové projekty přímo v Brně, tak staví byty na pozemcích za hranicemi města. Zatímco v roce 2014 úřady v prvním pololetí povolily bytové stavby v Brně v hodnotě 1 157 mil. Kč, v prvním pololetí roku 2015 už šlo o stavby v hodnotě pouhých 866 mil. Kč. Letos objem stavebních investic do rezidenční výstavby v Brně opět poklesl a za první pololetí úřady povolily výstavbu v hodnotě 707 mil. Kč. Na venkově oproti tomu takový problém s vydáváním stavebních povolení není,

v Brně se v uplynulém čtvrtletí vyšplhala na 3,4 milionu korun s průměrnou cenou za metr 54 300 Kč.

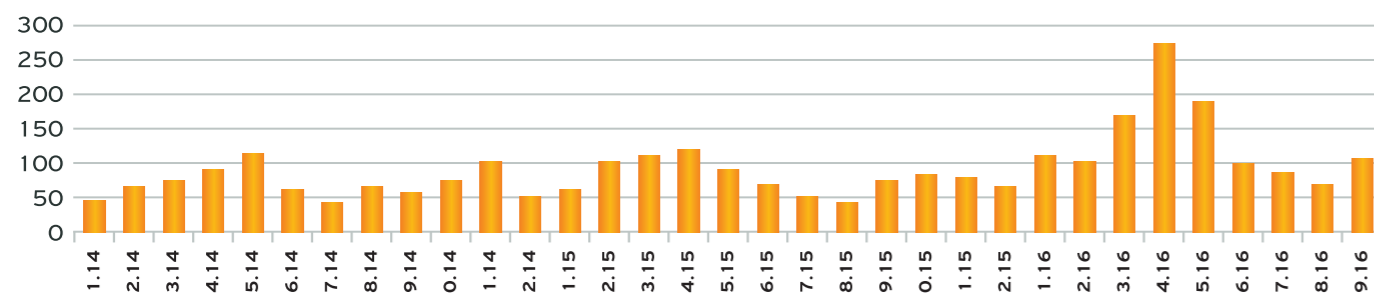
Tradičně oblíbený byl 2+kk, který tvořil 40 % z prodaných bytů. Lidé však častěji kupovali také větší byty. Tento zájem byl jednou z příčin nárůstu průměrné ceny prodaných bytů. Zatímco v prvním pololetí se dispozice 3+kk a větší prodalo 35 % všech bytů, od července do září tyto byty tvořily 38 % všech prodejů. Průměrná plocha prodaného bytu navíc vzrostla o 5 % na 64 m². Oblíbenou lokalitou byly městské části Slatina a Královo Pole.

Prodeje za 2016 směřují za rekordem. Pokoří 5 miliard?

Zatímco za celý loňský rok se v Brně prodalo celkem 954 bytů, do letošního září už svého nového



Prodeje nových bytů v Brně



Jak se bydlí v loftových bytech?

Byty typické rozlehlými místnostmi, velkými okny a mnohdy zvláštní akustikou, se v posledních letech těší oblibě. Ačkoliv se dříve jednalo spíše o nouzové řešení bydlení v opuštěných továrnách, postupem času loftové byty získaly nálepku luxusu.

TRENDY

Tento osobitý styl bydlení je vhodný pro všechny, kteří touží po originálním bydlení, ale také pro rodiny s dětmi. „V každém druhém rodinném domě najdete alespoň jedno patro a schodiště, které vede právě k ložnicím a pokojům pro děti. V případě loftů je tomu také tak a dají se uspořádat podle přání, aby měl každý dostatek svého soukromí,“ uvedl Karel

Slaviček, ředitel společnosti Edifice Krejčíček. Majitelé loftových bytů si chválí praktický otevřený prostor a dostatek světla, které poskytují velká okna.

Někdy se právě velká okna mohou stát i nevýhodou. Nedostatek tepelné izolace je pro spoustu takových bytů bohužel také typický. Právě poplatky za energie se při tomto způsobu bydlení mohou šplhat výše, než je tomu u novostaveb. Je však nutno podotknout, že to již neplatí o všech loftových bytech.

Obliba těchto bytů je každým rokem vyšší, avšak nabídka nedokáže pokrýt poptávku a důsledkem je samozřejmě vyšší cena. „Podle našich zjištění, 15 % lidí, kteří jsou rozhodnutí pro koupi bytu, zvažují investici právě do loftového bydlení,“ upozorňuje Slaviček a dodává, že ze statistik Edifice Krejčíček vyplynulo, že 8 % zvažujících se nakonec pro tuto formu bydlení rozhodne.

Rozhodně platí, že investice do loftových bytů je dobrou investicí. Sice vznikají nové projekty a přestavby, avšak stále jich není dostatek a poptávka se nijak nepředpokládá. Zejména ve městech je taková nemovitost i velmi poptávaná na pronájem. » Lenka Doležalová



Investice do loftových bytů je dobrou investicí. Sice vznikají nové projekty a přestavby, avšak stále jich není dostatek a poptávka se nijak nepředpokládá. Foto redakce

Banky a spořitelny letos útočí na čtvrtbilionovou metu

BANKY

Banky za uplynulá 3 čtvrtletí rozpůjčovaly na hypotékách bezmála 160 miliard korun. Rekordní byly v letošním roce všechna čtvrtletí, nicméně vrchol představoval květen a červen, kdy objem sjednaných hypoték vystoupal na 20 miliard korun. V závěru roku trh vstupuje do období nově startující regulace, která bude znamenat horší dostupnost financování bydlení pro některé skupiny žadatelů o úvěr.

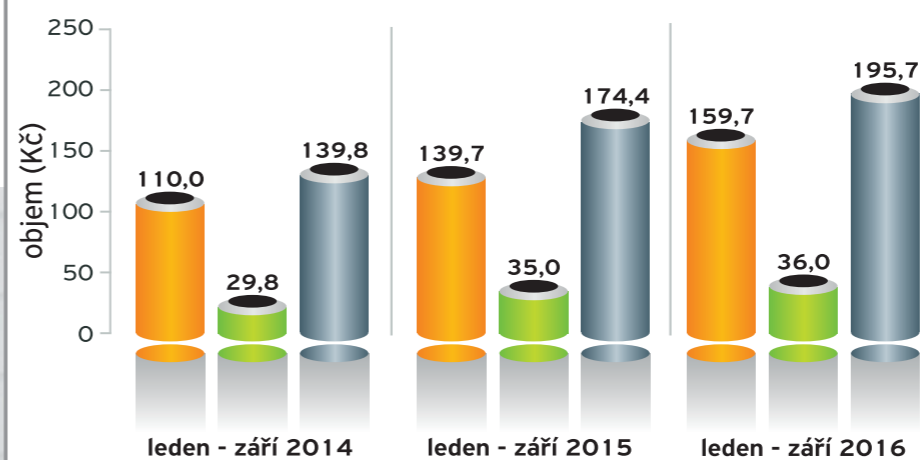
„Dopad regulace do obchodních výsledků bank bude však v letošním roce spíše opačný. Chybné změny a obavy klientů ze zpřísnění podmínek poskytování úvěrů ještě více akcelerují poptávku po úvěrech, takže objem sjednaných hypoték téměř jistě přesáhne 210 mld. Kč. V roce 2017 očekáváme ochlazení jak poptávky, tak nabídky, přičemž pokles objemu sjednaných hypoték může dosáhnout až 20 procent,“ říká Libor Ostátek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství

v oblasti financování bydlení. Stavební spořitelny za 3 čtvrtletí sjednaly úvěry za 36 miliard korun. Za celý rok očekáváme, že by jejich produkce mohla vystoupat nad 50 mld. Kč, což v součtu s hypotékami indikuje objem úvěrů na bydlení přesahující 250 mld. Kč. Dopady regulace na produkci v roce 2017 očekáváme v případě stavebních spořitelem spíše pozitivní, neboť se jim s novými stropy hypotečních LTV otvírá prostor při dofinancování záměru klienta.

» Luboš Svčina

Úvěry na bydlení - meziroční srovnání (mld. Kč)

■ HÚ - hypoteční úvěry ■ SÚ - úvěry ze SS ■ Celkem HÚ a SÚ



REALITNÍ TRH

Situace na trhu s bydlením přeje prodávajícím

Současnou situaci na tuzemském rezidenčním trhu charakterizuje vysoká poptávka po nemovitostech, za kterou výrazně zaostává nabídka. Počet vydaných stavebních povolení klesá a ceny rychle rostou.

Podle realitní kanceláře Lexxus je proto nyní velmi příznivá doba pro majitele, kteří se chystají prodat svůj dům nebo bytovou jednotku. Ty jistě potěšila rovněž novela zákona o dani z nabytí nemovitosti, která přenesla od 1. listopadu 2016 roli plátce 4% daně na kupujícího.

Tohoto trendu využívají někteří majitelé nemovitostí, kteří tlačí na růst nabídkových cen výrazným zdražováním domů a bytů. „Tito prodávající si jsou vědomi příznivé situace na trhu a snaží se jí maximálně využít. Od 1. listopadu 2016 navíc připadla povinnost platby daně z nabytí nemovitosti výhradně na nabyvatele. Pro prodávajícího je daná změna příznivá, protože se mu navýší zisk a navíc odpadne starost s úhradou daně nebo ručením. Dosud totiž platilo, že i když se obě strany transakce dohodly na tom, že daň uhradí zájemce o koupi nemovitosti, vždy za něj ručil právě prodávající,“ uvádí Denisa Višňovská, partner Lexxus. Nově tak došlo ke zjednodušení správy daně. Kupující však bude muset mít více finančních prostředků v hotovosti, nebo si je půjčit společně s hypotékou. Jedinou výjimkou jsou již dokončené novostavby při prvním úplném nabytí, které zůstanou od daně nadále osvobozeny.

Díky velmi silné poptávce a nízké nabídce zvažují kupující při výběru i nemovitosti, které by za standardní situace neprošly prvním kolem. Nejvýrazněji se to projevuje u nejmenších a nejlevnějších bytů 1+kk a 2+kk, kterých je dlouhodobě nedostatek a v nabídce se proto dlouho neohřejí. „Někteří majitelé cítí, že je trh na svém maximu a pokud se objeví zájemce, který chce jejich nemovitost koupit, začnou lícitovat o ceně. Buď jí chtějí dodatečně navýšit, nebo prodej odmítnou a věří, že později prodají svůj byt či dům ještě výhodněji. Vývoj cen v posledních letech tuto strategii zatím podporuje – kdo prodal později, prodal s vyšší cenou,“ dodává Denisa Višňovská.

» Lucie Mazáčová



V závěru roku trh vstupuje do období nově startující regulace, která bude znamenat horší dostupnost financování bydlení pro některé skupiny žadatelů o úvěr. Foto redakce

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Sazby zatím ještě klesají. Proč hypotéky vítězí nad úvěry ze stavebního spoření? Jak dlouho?

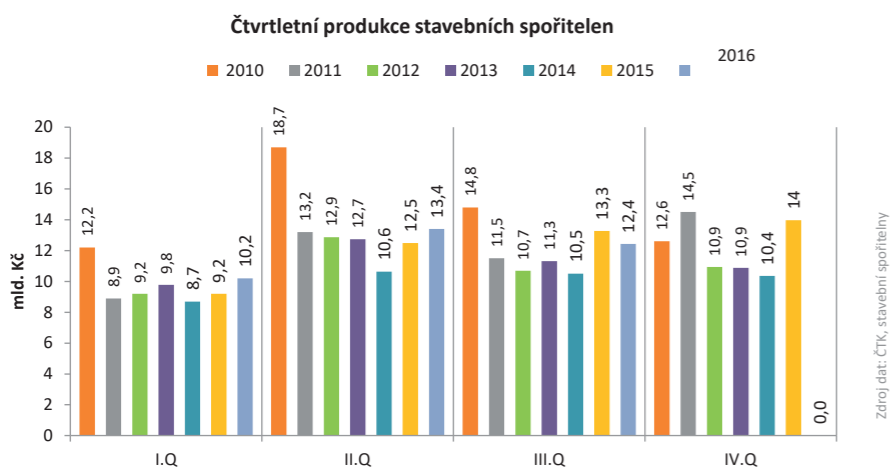


Průměrná úroková sazba v září sjednaných hypoték činí 1,82 %, což je o 2 setiny procentního bodu méně než v předchozím měsíci a o 29 setin méně než loni ve stejném období. Pokles indexu reálných sazeb však ještě není u konce.

Banky dál pokračují ve snižování nabídkových sazeb, což je ve zhruba 1-2měsíčním odstupu propíše také do ukazatele výše reálně sjednaných sazeb. Index GOFI 70, mapující nabídkové sazby všech bank poskytujících hypotéky, klesl v září na 1,88 % a v říjnu je o další 2 setiny procentního bodu níže. Mimočodem rozdíl mezi oběma ukazateli signalizuje, že klienti se v jednotlivých případech mohou díky vyjednávaní dostat na nižší sazby, než banky aktuálně uvádějí ve svých sazebnících. Obecně však očekáváme dosažení úrokového dna nabídkových sazeb v letošním prosinci, kdy vstoupí v platnost zákon o spotřebitelském úvěru a některé typy hypoték zdraží. Navíc obrát vidíme také v ceně peněz na mezibankovním trhu, takže bankám zdražují peníze na vstupu.

Stavební spořitelny v září sjednaly 26 169 nových smluv o stavebním spoření a poskytly 6715 úvěrů v celkovém objemu 4,3 mld. Kč (meziročně - 8 %). Průměrná výše úvěru aktuálně činí 640 357 Kč. V meziročním srovnání si stavební spořitelny v září trochu pohoršily, ale kvartální výsledek není vůbec špatný. Celkem spořitelny poskytly úvěry za 12,4 mld. Kč.

Největší podíl ze zmíněných 12,4 miliardy Kč si připsala Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS): 5,86 mld. Kč, což značí tržní podíl 47 % celkového objemu sjednaných úvěrů. Druhá je Raiffeisen stavební spořitelna a Modrá pyramida se 17 % podílem a objemem 2,11 resp. 2,10 mld. Kč. 15procentního podílu dosáhla Buřinka (SSČS) a pole uzavírá Wüstenrot stavební spořitelna se 4 procenty trhu. » Luboš Svačina



Na bydlení letos banky a stavební spořitelny již rozpůjčovaly 195 miliard korun. 4/5 z poskytnuté sumy přitom sjednaly hypoteční banky. Proč hypotéky dominují trhu? A může se to v dohledné době změnit?

V čem mají navrch hypotéky a v čem úvěry ze stavebního spoření?

Stavební spořitelny v posledních letech procházejí zásadní obměnou, snaží se zčásti konkurovat hypotečním úvěrům a tak se některé specifika obou typů financování pomalu stírají. Stále však nepopíratelnou konkurenční výhodou úvěrů ze stavebního spoření zůstává možnost poskytování úvěrů bez nutnosti ručení zástavou nemovitosti, relativně snadnější dostupnost úvěru (nižší limit minimální vypůjčitelné částky), možnost předčasného splacení řádného úvěru (neplatí pro překlenovací úvěr) a zapomenout nelze ani na státní příspěvek k pravidelným úločkám.

Výhody hypoték v porovnání se stavebním spořením jsou nižší úrokové sazby, zpravidla nulové poplatky za vedení úvěrového účtu, možnost volby typu úrokové sazby a doby fixace úrokové sazby, příp. a s tím i možnost předčasného splacení po uplynutí doby fixace a zejména delší maximální doby splatnosti úvěru, takže klient má při stejné splátce díky delší splatnosti šanci dosáhnout na vyšší částku úvěru.

Hypotéky jsou na vrcholu

Banky za uplynulých 9 měsíců poskytly hypotéky za 160 miliard korun. Vedle toho stavební spořitelny za stejné období rozpůjčovaly 36 miliardy korun. Převaha hypotečních bank je z těchto čísel více než patrná. Na 1 miliardu půjčenou prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření připadá téměř 4,5 miliardy půjčené prostřednictvím hypotečních úvěrů.

Hypoteční banky mají v tomto období navrch. Do karet jim hrají především rekordně nízké úrokové sazby. Navíc zrušením poplatků za vyřízení a správu úvěrového účtu začaly banky konkurovat stavebním spořitelnám v jejich dříve výsostněm území menších úvěrů okolo 300 000 Kč. Zde po zohlednění celkové nákladovosti včetně poplatků vycházel úvěr ze stavebního spoření, ač úrokově dražší, zpravidla lépe. Nyní už to není pravidlem. Faktorů stojících za popularitou hypoték je ještě mnohem více nicméně hlavním důvodem, který stojí za optikou převahou hypoték nad úvěry ze stavebního spoření (měřeno celkovým objemem sjednaných úvěrů), je průměrná výše úvěru. Zatímco u stavebního spoření si lidé v září v průměru půjčili 640 357 Kč, v případě hypotečních úvěrů průměrná výše půjčky dosáhla téměř na 2 miliony korun (1,996 mil. Kč). Jinými slovy na stejný objem úvěrů se stavební spořitelny mnohem více „nadřou“ a čistě statisticky, aby se dostaly ke stejnému cíli, musí obsloužit 3násobek klientů.



Výhody hypoték v porovnání se stavebním spořením jsou nižší úrokové sazby, zpravidla nulové poplatky za vedení úvěrového účtu, možnost volby typu úrokové sazby a doby fixace úrokové sazby. Foto redakce

Příležitost pro stavební spořitelny obrátit trend

Podíl stavebních spořitelem na celkovém objemu úvěrů na bydlení se v posledních pěti letech pohybuje zhruba mezi 20 – 25 % celkové rozpůjčované částky (23 – 30 procenty pokud odečteme faktor refinancování), přičemž v posledních letech podíl stavebních spořitelem spíše klesá. To se však v příštím roce v souvislosti s novou regulací může změnit. Česká národní banka s platností k 1. 10. 2016 doporučila bankám zastropovat maximální LTV poskytovaných hypoték na 95 % a v dubnu příštího roku tento strop klesne na 90 % a v pásmu 80 – 90 % LTV banky mohou poskytnout pouze 15 % celkového objemu sjednaných hypoték. Toto opatření přinese zhoršení dosažitelnosti hypoteč-

ního financování a zvýšení požadavky na vlastní zdroje zadatelů o úvěr a vedlejším účinkem tohoto opatření bude nárůst poptávky po úvěrech na dofinancování. A úvěry ze stavebního spoření jsou první po ruce.

„Kombinací výhod hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření v praxi často využíváme již nyní a s příchodem nové regulativy se vzájemná synergie hypoték a úvěrů ze stavebního spoření ještě posílí,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Otázkou zůstává, jak se k tomu regulátor postaví a zda v budoucnosti toto dofinancování nezakáže. „V tuto chvíli jsou úvěry ze stavebního spoření jednou z nejhodnějších variant, jak se k vlastnímu bydlení přiblížit bez nutnosti bezpodmínečného čerpání vlastních finančních rezerv.“

Případné zamezení možnosti dofinancování úvěry ze stavebního spoření by podle mého názoru přineslo zvýšené riziko přesunu klientů do šedé zóny hůře kontrolovatelných nebankovních půjček, které jsou pro účely financování bydlení nejen cenou, ale i parametry krajně nevhodné,“ doplňuje Libor Ostatek.

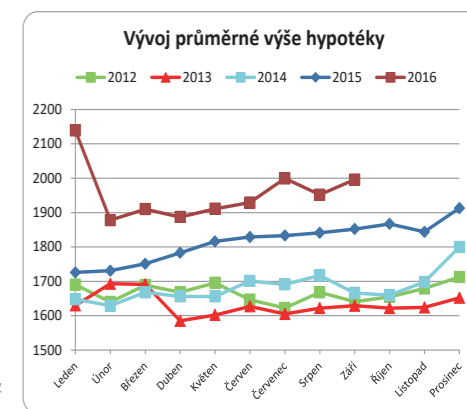
Podle našeho odhadu objem sjednaných hypoték může v příštím roce v důsledku nových regulačních opatření ČNB a v důsledku nabytí platnosti zákona o spotřebitelském úvěru klesnout až o 20 %. V případě stavebních spořitelem, ač se nový zákon na ně vztahuje také, lze očekávat obrát klesajícího trendu a navýšení podílu v celkovém objemu úvěrů na bydlení, ale i absolutní hodnoty sjednaných úvěrů, který v letošním roce odhadujeme okolo 50 miliard korun. » Luboš Svačina

Regulace a růst cen nemovitostí jsou motorem rekordního objemu hypoték

Blížící se regulace akceleruje poptávku po vlastním bydlení. Banky za uplynulá 3 čtvrtletí rozpůjčovaly na hypotékách bezmála 160 miliard korun. Další 36 miliard přidaly stavební spořitelny. Kam až objemy půjček na bydlení porostou?

V uplynulém měsíci se banky objemem sjednaných hypoték opět přiblížily k 20miliardové hranici. V září bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 9825 hypotečních úvěrů (meziroční nárůst +14 %) v celkovém objemu 19,6 mld. Kč (meziroční nárůst +23 %). Průměrná výše hypotéky dosáhla 1,996 mil.

Kč, což je o 144 000 Kč více než v loňském roce. Pozoruhodné jsou také kvartální výsledky. Počet sjednaných hypoték činí 26 730 ks, což je téměř stejně jako v loňském roce (26 608). Diametrálně odlišné jsou však sjednané objemy. Celkově za poslední 3 měsíce banky dle hypindexu rozpůjčovaly 53 miliard korun. Loni za stejné období to bylo o 4 miliardy méně. Kvartální objemy a prudký růst v posledních letech, lépe než všechna slova, vyjadřuje následující graf. » Luboš Svačina



300 VIDEO PROHLÍDEK

Více než 300 nabídek nemovitostí, prezentovaných na realitních portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz**, již obsahuje záznam z jejich prohlídky. Přimo z vašeho domova se tak můžete projít nemovitostmi, které vás zajímají.