



**Hypoteční sazby
výrazně vzrostly.**

Jaký má na ně vliv ČNB?

více na straně 4-5

Rychlý přehled



**LISTOPAD
2017**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,14 %

80% LTV: ↘ 2,05 %

85% LTV: ↘ 3,01 %

90% LTV: ↘ 3,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,73 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 8,03 %

Byty 2+1: 3,96 %

Byty 3+1: 2,89 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ **Byt na investici
– díl třetí:
Návratnost investice**

V prvních dvou dílech našeho seriálu zaměřeného na investice do nemovitostí jsme se věnovali tomu, jak vybrat ideální lokalitu a velikost bytu určeného k následnému pronájmu a zdali je výhodnější novostavba nebo starší nemovitost. Dnes se budeme věnovat návratnosti. *Více čtěte na str. 6*

■ **Jak postupovat při
koupí rodinného domu**

Koupě rodinného domu je zásadní životní událost. Dům je vhodný pro vícečlenné rodiny s větším nárokem na prostor a intimitu. Kdo vyrůst v paneláku ví, jak je někdy těžké se nasoukat do kuchyňského koutu, a i v sebenovější bytovce je při pohledu na zvonky nebo schránky jasné, že sousedy budete potkávat a slyšet denně. *Více čtěte na str. 10*

■ **Poptávka před
zvýšením úrokových
sazeb opět zvedá ceny
nemovitostí**

O vývoji cen nemovitostí by již napsáno mnohé. Po roce 2008 začaly ceny klesat, v roce 2014 se dostaly po pomyslné cenové dno, a pak začaly ceny opět růst. Vzestup ovšem nepřestal ani po zavedení nových opatření ze strany ČNB, jež donutily kupující disponovat vyššími vlastními zdroji. Dokonce ani přenesení daně při převodu nemovitosti na kupující rostoucí ceny nemovitostí nezastavilo. *Více čtěte na str. 11*

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Aktuálně je možné získat hypotéku pod 2 procenta

Vážení čtenáři,
Česká národní banka zvýšila ve čtvrtek 2. listopadu repo sazbu o čtvrt procentního bodu na 0,5 procenta. Na první pohled jde sice o malé navýšení o to větší důsledky ovšem mohou nastat. Zejména pro banky poskytující hypoteční úvěry může být zvýšení této sazby důvodem k radosti. Aktuálně je možné získat hypotéku pod 2 procenta, ale to není z pohledu bank nijak dobrou zprávou. Lze předpokládat, že úroky hypotečních úvěrů zamíří vzhůru. Vím, tato zpráva není pro zájemce o nové bydlení



vyhlédnutou nemovitost a přemýšlíte, zdali začít vyřizovat úvěr na bydlení ještě letos nebo až v příštím roce, tak neotálejte...

příliš pozitivní. Jenže, jak jsem již uvedla, stále je možné získat úrokovou sazbu pod dvě procenta a do konce tohoto roku by to tak mohlo i zůstat. Pokud tedy máte » Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Helena Horská (Raiffeisenbank)

„Ekonomika se přehřívá a sazby musí jít nahoru. ČNB ale musí zpřísnění měnové politiky opatrně dávkovat.“

napsali o nás...

Voda zplodila pražský Berlín

MF DNES / 15. 8. 2017 (kráceno)
Z neatraktivní lokality se stala vyhledávaná oblast. Svědčí o tom zejména zájem developerských společností zaměřených

na kancelářské prostory,“ říká Michal Pich z realitního serveru realitycechy.cz a dodává, že lze i nadále v Karlíně očekávat růst cen nemovitostí.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Hypoteční sazby výrazně vzrostly. Jaký má na ně vliv ČNB?

STRANA 6

Byt na investici – díl třetí: Návrh investice

STRANA 7

Nízkoenergetické domy jsou moderním trendem

STRANA 8

V Brně je nedostatek volných nových bytů, 1+kk vykupují investoři

STRANA 9

Prodeje nových bytů v Praze zpomalují

STRANA 10

Jak postupovat při koupi rodinného domu

STRANA 11

Poptávka před zvýšením úrokových sazeb opět zvedá ceny nemovitostí

STRANA 12

Dřevostavby jsou v kurzu

STRANA 14

Banky a spořitelny letos rozpůjčují na bydlení okolo 280 miliard korun



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.

Hypoteční sazby výrazně vzrostly. Jaký má na ně vliv ČNB?

Od dosažení úrokového dna uplynulo 12 měsíců. Mezitím sazby u 70% hypoték vzrostly o 4 desetiny procenta a téměř o celé procento u úvěrů do 85 % LTV. Co udělá takový nárůst sazeb s měsíční splátkou hypotéky a jak se v cenách hypoték projeví zvýšení sazeb ČNB?

Hypotéky loni v říjnu dosáhly úrokového dna. Index nabídkových sazeb GOFI 70 tehdy klesl až na 1,85 %. Historického minima dosáhl i index GOFI 85, který se zastavil těsně nad 2 procenty (2,03 %) a měsíc na to dosáhl rekordní hodnoty i index GOFI 100, který o jednu setinu procentního bodu prolomil hranici 3 procent.

V listopadu 2016 začaly sazby hypoték růst. V lednu vlivem chystaných doporučení ČNB akceleroval růst sazeb hypoték s LTV nad 80 %, ale pozvolný růst vykazují i sazby hypoték v „neregulovaném“ pásmu do 80 % LTV. Index GOFI 70 za posledních 12 měsíců přidal 4 desetiny procentního bodu a aktuálně dosahuje 2,25 %. V korunovém vyjádření nárůst sazeb o 4 desetiny procenta znamená u 2milionové hypotéky s 20letou splatností změnu v měsíční splátce 380 Kč.

Sazby hypoték do 80 % LTV rostou. Nad touto hranicí nyní klesají

V meziměsíčním srovnání nabídkové sazby hypoték do 70 % LTV vzrostly o 5 setin procentního bodu. Příčinou tohoto posunu je říjnové přenastavení sazeb v Raiffeisenbank, Expobank, Oberbank a Monetě. Paradoxně o něco nižší je v tuto chvíli sazba úvěrů do 80 % LTV. Hodnota indexu GOFI 80 aktuálně činí 2,16 %.

Pozitivní obrát vidíme u hypoték v regulovaném pásmu nad 80 % LTV. Kde banky cenu zpočátku hodně „napálily“, aby omezily příjem poplatků po úvěrech v regulovaném pásmu 80–90 % LTV. Nyní, když se bankám podařilo popotávkou zkorigovat do vymezeného koridoru, začínají sazby vysokoleté věčkových hypoték částečně rozmrazat a index GOFI v říjnu meziměsíčně klesl 2,97 % na 2,94 % a index GOFI90 poklesl z 3,14 % na 3,11 %.

Proč sazby rostou?

Hlavními faktory, které v uplynulých měsících zvedly ceny hypoték vzhůru, je jednak regulace objemu poskytovaných hypoték v pásmu mezi 80–90 % LTV - sazby u těchto typů úvěrů vzrostly skokově

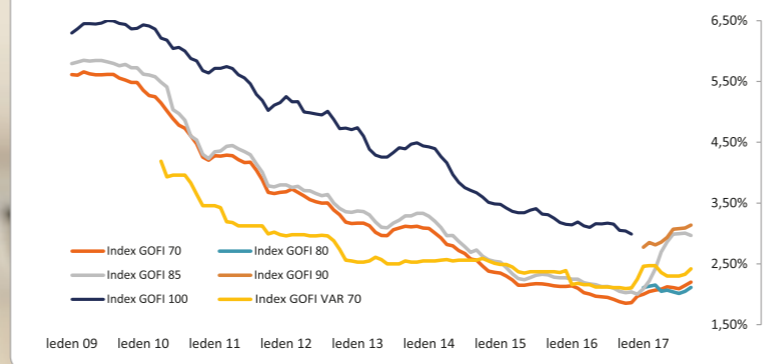
začátku roku a nyní vykazují spíše pozvolný pokles. Druhým a mnohem důležitějším faktorem je zvyšování sazeb na mezibankovním trhu. Peníze na vstupu bankám za posledních 12 měsíců zdražily v případě 3letých fixací téměř 4násobně a o mnoho lepší to není ani u frekventovaných 5letých fixací. V hypotékách se to zdražení „surovin“ zatím promítlo relativně málo jednak díky přebytku likvidity, ale především díky tvrdé vzájemné konkurenci bank.

ČNB zvýšila sazby. Co to udělá s hypotékami?

Česká národní banka na čtvrtěčním zasedání rozhodla o navýšení základní úrokové sazby o čtvrt procentního bodu. Z pohledu hypoték s fixní sazbou samotný posun úročení ČNB nehraje zas tak velkou roli. Fixní sazby jsou sazbami ČNB ovlivněny pouze nepřímo skrze mezibankovní trh. Jiné je to u floatových sazeb, kde se v sazbě PRIBOR nárůst sazeb promítá téměř okamžitě a 1M PRIBOR, na který je navázána většina hypoték s variaibilní sazbou, stoupl z 0,4 na 0,6 procenta.

Co se týče fixních sazeb, efekt zvýšení sazeb ČNB se projeví spíše tím způsobem, že pro banky je krok ČNB vhodnou příležitostí pro navýšení hypotečních sazeb a dorovnání nyní stlačených ziskových marží. Od začátku listopadu již zvýšila sazby Sberbank, UniCredit Bank, Raiffeisenbank a včera došlo k navýšení sazeb v České spořitelně. » Luboš Svačina

Vývoj úrokových sazeb hypoték (indexy GOFI)



téma měsíce



Česká národní banka na čtvrtěčním zasedání rozhodla o navýšení základní úrokové sazby o čtvrt procentního bodu. Z pohledu hypoték s fixní sazbou samotný posun úročení ČNB nehraje zas tak velkou roli. Foto redakce

REALITNÍ SERIÁL



Byt na investici – díl třetí: Návratnost investice

V prvních dvou dílech našeho seriálu zaměřeného na investice do nemovitostí jsme se věnovali tomu, jak vybrat ideální lokalitu a velikost bytu určeného k následnému pronájmu a zdali je výhodnější novostavba nebo starší nemovitost. Dnes se budeme věnovat návratnosti.

Ať už si investor vybere jakýkoliv byt vhodný k následnému pronájmu, vždy by měl porovnat kupní cenu a výši nájemného v daném místě a čase, tak aby si následně dokázal spočítat, za kolik let se mu tato investice vrátí. Ideální návratnost, pokud by se do nemovitosti nemuselo po celou dobu investovat a nájemník by nevynechal ani jednu měsíční platbu, spočítáme snadno: kupní cena : čisté měsíční nájemné : 12 = návratnost v letech. Například byt za 2 000 000 Kč bude mít při měsíčním nájemném 11 000 Kč návratnost 15,5 let.

Pozor, příjem z nájmu je ovšem nutno danit

Aktuální sazba daně činí 15 %. Po započtení této daně se návratnost investice do stejné nemovitosti prodlouží na 17,8 let. Stejně tak je u starší nemovitosti potřeba počítat s úhradou daně z nabytí nemovitosti ve výši 4 % z kupní nebo odhadní ceny (podle toho, která je vyšší).

Vzorový příklad uvádíme záměrně, protože právě v něm dělají začínající investoři největší chybu. Nezapočítávají kromě uvedených daní, také všechny případné výdaje spojené např. s opotřebením či správou domu. Vždyť kuchyňská linka nemusí vydržet celých 15 let, stejně jako spotřebiče nebo malba na zdech.

Nezapomínejte na neplánované výdaje

Hradit je potřeba také pojištění, správu bytového domu a další neplánované výdaje. Někteří investoři k výše uvedenému propočtu návratnosti připočítají automaticky 10–20 % v závislosti na tom, zdali jde o starší či novou nemovitost. Stačí pár nečekaných komplikací a ze 17leté může být rázem 20letá návratnost. Uvedenou kalkulaci navíc pro zjednodušení uvádíme v situaci, kdy by byla celá kupní cena hrazena z peněz investora, tzn. bez úvěrů či půjček. Při financování z externích zdrojů je potřeba do návratnosti připočítat také úroky za celou dobu splácení úvěru.

Pokud bychom tedy tenž byt financovali hotovostí ve výši 500 000 Kč a hypotečním úvěrem ve výši 1 500 000 Kč (splátka 15 let, úroková sazba 2 % - v budoucnu bude pravděpodobně vyšší), tak by se návratnost investice prodloužila o další cca. 2 roky. Opět v ideálním případě, kdyby bylo nájemné hrazeno po celou dobu bez jediného volného měsíce a nedošlo ke zvýšení úrokových sazeb.

A jak by v tomto případě vypadala návratnost vlastní investice, tzn. oněch 500 000 Kč, které bychom na začátku uhradili ze svých úspor? Čisté nájemné (11 000 Kč – 15 % daň) – splátka úvěru (9 653 Kč) = nutnost dofinancovat ze svého dalších 303 Kč každý měsíc, tj. 3 636 Kč za rok, což odpovídá částce 54 540 Kč za 15 let. Výsledný stav po 15 ti letech: uhrzeno 554 540 Kč z vlastních zdrojů.

Nutno ovšem podotknout, že se nám za oněch 15 let koupený byt de facto splatil. Na začátku jsme sice investovali ze svého 500 000 Kč a v průběhu museli uhradit i dalších 54 540 Kč, ale můžeme disponovat nemovitostí, která má (pokud by se nic nezměnilo) hodnotu 2 000 000 Kč. Aktuální stav za 15 let: +1 445 460 Kč (pokud bychom nemovitostí prodali za stejnou částku, za jakou byla pořízena).

Z uvedeného je patrné, že investice do nemovitostí, které plánujeme pronajímat, neznamenají zbohatnutí ze dne na den. Ideální jsou zejména pro konzervativní investory, kteří přemýšlí, jak co nejefektivněji investovat naspořené prostředky, aniž by museli výrazně riskovat v odvětví, kterému příliš nerozumí. Nákup nemovitosti a následný pronájem čím dál častěji volí lidé, kteří takto řeší svou „důchodovou reformu.“



Investice do nemovitostí, které plánujeme pronajímat, neznamenají zbohatnutí ze dne na den. Foto redakce

Stejně jako u jakékoliv jiné investice, je i u nákupu nemovitosti potřeba vždy počítat s možnými riziky, v kalkulacích nevidět jen kladná čísla, ale počítat i s neplánovanými výdaji a daněmi. Ku prospěchu je také rada s odborníkem, který se investicemi do nemovitostí dlouhodobě zabývá. » Lucie Mazáčová

Nízkoenergetické domy jsou moderním trendem

Nízkoenergetické domy jsou nejen populární z hlediska zákazníků, ale také z hlediska požadavků legislativy. Moderním trendem je neplýtvat zdroji naší planety a ušetřit náklady, což se samozřejmě týká i bydlení. V souvislosti s nízkoenergetickými domy se objevuje několik pojmů, které nelze zaměňovat.

Historicky jsou za předchůdce moderních nízkoenergetických domů považovány stavby, do nichž se zakomponovaly solární systémy pro hromadění tepla. Menší důraz se ovšem kladl na tepelnou ochranu budovy a větrání. Za kolébkou rozvoje pasivních domů je považováno Německo, Skandinávie a USA, v České republice se první pasivní dům postavil v roce 2004 a od té doby jich stále přibývá.

Jaká je tedy definice nízkoenergetického domu? Je to taková stavba, která má spotřebu energie na vytápění v rozmezí 15-50 kWh/m² za rok. Toho lze dosáhnout kvalitním návrhem a provedením stavebních postupů především bez tepelných mostů. Izolační schopnosti objektu jsou nastaveny podle doporučených hodnot normy ČSN 73 0540 „Tepelná ochrana budov“.

Spolu s nízkoenergetickými domy je možné se setkat s termíny pasivní dům či energeticky nulový dům. Pasivní dům, z německého Passivhaus, je stavba, která splňuje dobrovolná, ale přísnější kritéria energetických úspor při provozu než nízkoenergetický dům. Koncepce pasivního domu není architektonický styl nebo stavební

systém, ale je součástí návrhu projektu novostavby nebo rekonstrukce. Existuje přesná metodika, která stanovuje, jaké jsou parametry pasivního domu v České republice a které jsou vhodné pro mírný klimatický pás tak, aby byla zajištěna potřeba tepla, energie a tzv. neprůvzdušnosti obálky budovy, tedy minimalizace úniků vzduchu. Pro pasivní domy je rovněž typická tzv. rekuperace, při níž obyvatelé dýchají čistý vzduch bez nutnosti větrání okny. Tento faktor zajišťuje technologické řešení systémy řízeného větrání. Nevýhodou pasivních domů může být to, že aby splnily přísná kritéria a použít nových technologií, jsou na výstavbu dražší.

Pro pasivní domy je příznačná orientace domu na pozemku na jih, nezastíněná fasáda, případně využití listnaté vegetace. Mají účelnou a jednoduchou dispozici: obytné místnosti na jihu, zázemí na severu, jsou skromné a úsporné. Často se lze setkat s dřevěnými konstrukcemi, ale mohou být i zděné, betonové či cihlové. Technologiemi zdokonalenou variantou pasivního domu je energeticky nulový dům, který své energetické potřeby plně uspokojí z místních zdrojů.

Souvisejícím pojmem je rovněž přírodní neboli ekologické stavitelství (zkráceně ekostavitelství), které usiluje o minimalizaci vlivu na životní prostředí při návrhu, výstavbě, provozování a nakonec likvidaci domů. Upřednostňují se při něm přírodní materiály (dřevo, sláma, hlína, nepálené cihly, celulóza, ovčí vlna, konopí, len) ale i celé technologie (např. zadržování dešťové vody, kořenové čistírny odpadních vod, zelená střecha domu). Sláma, tráva a rákosí se využívalo jako stavební materiál už od pravěku a nyní se opět vrací. Výhodami slaměných domů je obnovitelnost materiálu, jeho cena, jednoduchá dostupnost, přírodní protipožární ochrana a vysoká schopnost izolace. Mezi nevýhody patří náchylnost slámy k hnilobě a to, že sláma zabírá hodně prostoru. Ne každý nízkoenergetický dům však musí vypadat jako mechová chaloupka. Firmy nabízející stavění těchto objektů „na klíč“, přicházejí s klasickými katalogovými návrhy. Zde ovšem narazíte ještě na jeden pojem – úsporný dům, který má být kompromisem – disponuje dostatečným zateplením, přináší úsporu při provozu, ale nejsou v něm instalovány moderní technologie, které zvyšují pořizovací náklady domu. Stavitelé tvrdí, že pořizovací cena úsporného domu je nižší než ceny „pravých“ nízkoenergetických domů. Z katalogu je možné objednat si i hrubou stavbu a dokončit ji svépomocí. » Veronika Fiedlerová

INZERCE



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

Co je projekt REBS

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

Co získáte

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

Více informací na www.realco.cz

V Brně je nedostatek volných nových bytů, 1+kk vykupují investoři

V letošním třetím čtvrtletí se v Brně prodalo 239 bytů v novostavbách, proti stejnému období loňského roku je to 8% pokles prodeje. Stojí za ním především nedostatek nových bytů, který zároveň zvyšuje jejich ceny. Překvapivě nejvíce se ve třetím čtvrtletí prodávaly byty 1+kk. Ty lidé kupují především jako investice. Neodradily je ani rostoucí ceny. Spolu s tím zdražují také brněnské pronájmy, meziročně se v průměru zvýšily téměř o 20 %.

REGIONY

Protože investoři kupují právě malé a levnější byty, v nabídce jsou aktuálně hlavně dispozice 2+kk a větší – to prodávají průměrnou cenu volných bytů o 15 %, vyšplhala se na 4,2 milionu za byt. Aktuálně je jich volných pouze 400. Údaje vyplývají z pravidelné analýzy brněnského trhu s nemovitostmi společnosti Trikaya.

„Předpokládáme, že letos se prodá přibližně tisícovka nových bytů za celý rok, bude to znamenat asi 40% pokles prodeje proti loňskému roku,“ říká ředitel Trikaya Alexej Veselý. „Je to vidět i z dosavadního vývoje – za prvních devět měsíců se letos prodalo pouze 757 bytů, to je už teď meziročně 37% pokles. Je to dopad špatného územního plánování, řada projektů se zastavila, nové byty se skoro nestaví, poptávka lidí po novém bydlení je výrazně větší než nabídka bytů, a byty proto zdražují. Z nabídky mizí menší a levné byty, zůstávají ty větší a dražší. Ty se pak stávají pro běžné lidi hůř dostupné. To zároveň šroubuje nahoru ceny pronájmů. V délce stavebního řízení je Česko v pořadí 130. zemí na světě, kousek za Kongem a Nepálem,“ dodává.

Nedostatek bytů je patrný i z aktuálních statistik rezervací. V současné době nabízí stavitelé v Brně pouze 695 nových bytů s tím, že 300 z nich už je rezervovaných. V praxi to znamená, že lidé mohou v celém Brně vybírat pouze z necelých čtyř stovek nových bytů, které jsou k dispozici.

Dostupné byty? Vede Brno-střed a Bystrc

Nejvíce bytů se prodalo ve třetím čtvrtletí v největší městské části Brno-střed. „Problémy s územním

plánem mají i svou světlou stránku – zastavují se i dříve málo lukrativní a přehlížené oblasti poblíž centra města. Staré nevyužívané budovy tak mizí a na jejich místě se staví nové bydlení,“ doplnil Alexej Veselý. Kupci měli tradičně zájem i o byty v Králově Poli, Bystrci a Slatině.

Aktuálně se nachází nejvíce volných bytů v Brně-střed. Je tu 25 % všech dostupných bytů na tomto trhu, zároveň jsou ale nejdražší; průměrná cena za metr čtvereční se vyšplhala na 70 tisíc korun. Další byty v novostavbách jsou k dispozici i v Bystrci, Slatině, Juliánově a v Černovicích. Nejlevnější byt v současné nabídce stojí 1,6 milionu korun, nejdražší je skoro za 15 milionů korun.

Hitem jsou garsoniéry, kupují je investoři

Ačkoliv i malé byty zdražily, pro investory se stále jedná o zajímavou finanční příležitost. „V Brně je mnoho vysokoškolských studentů, do nových firem navíc přijíždí pracovníci ze zahraničí. To vytváří poptávku po nájemním bydlení v menších bytech. Ve třetím čtvrtletí to ve velkém využili investoři, kteří tyto garsoniéry kupují a dál pronajímají; 39 % všech prodeje třetího čtvrtletí tvořily právě byty 1+kk. I za současných podmínek je pro investory zajímavé do malých bytů investovat, výnosy z pronájmů jsou stále výhodné. V nabídce developerů tak zůstávají především větší byty, na které kvůli rostoucí ceně tolik lidí nedosáhne,“ vysvětlil Alexej Veselý.

Byt 1+kk se v Brně teď prodává za průměrnou cenu 2,45 milionu korun, dispozice 2+kk je pak o více než milion dražší a zájemce o 3+kk už si musí připravit 5,4 milionu korun.

Průměrné údaje o volných bytech v nabídkách developerů

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH
1+kk	2 450 000 Kč	39,6 m ²	63 900 Kč
2+kk	3 590 000 Kč	53,4 m ²	66 800 Kč
3+kk	5 400 000 Kč	82,8 m ²	65 500 Kč
4+kk	6 800 000 Kč	107,3 m ²	63 500 Kč

Zdražují i nájmy

Zatímco v roce 2015 činil průměrný brněnský nájem bytu 9 tisíc korun a o rok později 9 900 korun, letos se nájemce musí připravit v průměru na měsíční výdaj 12 tisíc korun, a to se jedná o čisté nájemné bez dalších služeb. „I nájemního bydlení se tak dotýká nedostatek bytů. Loni si mohli zájemci o pronájem vybírat z celkem 850 bytů, aktuálně je jich ve hře už jen necelých 450. Část bytů si pronajali studenti, pro které začal nový akademický rok, nicméně i tak je v posledních letech zjevný trend, že počet volných bytů k nájmu klesá,“ zdůrazňuje Alexej Veselý.

Průměrná cena za pronájem jednoho čtverečního metru v Brně je aktuálně 214 korun, výrazně se ale liší v závislosti na stavu a typu bytu. U novostaveb je zpravidla o čtvrtinu vyšší, nájem prodává také dobrý stav nemovitosti nebo její rekonstrukce.

» Lucie Mazáčová

Průměr nájmu u jednotlivých dispozic

Dispozice	Cena (medián)	Plocha (medián)
1+kk	9 500 Kč	39 m ²
2+kk	12 000 Kč	58 m ²
3+kk	18 000 Kč	97 m ²
4+kk	22 500 Kč	121 m ²

Prodeje nových bytů v Praze zpomalují

DEVELOPMENT

Prodeje nových bytů v Praze letos v porovnání s loňským rekordním rokem mírně klesly. Ve třetím čtvrtletí developeri prodali celkem 1 253 nových bytů, což je v porovnání s předchozím čtvrtletím pokles o 21,6 procenta. Meziročně jde o pokles o 13,4 procenta. Nižší prodeje zpomalily úbytek dostupných bytů, jejich počet poprvé po dvouletém propadu mírně vzrostl.

„V posledních měsících sledujeme na trhu mírný pokles zájmu o nové byty, hlavně ty s vyšší cenou. Může za to neuvěřitelně pomalý proces povolování nových staveb, který je nejsložitější ze zemí EU. Situaci zhoršil také bezprecedentní útok ČNB na hypotéky, který výrazně snížil dostupnost vlastního bydlení pro většinu domácností. Nastalo to, před čím jsem od samotného počátku varoval. Na trhu jsou nyní hlavně dražší byty, které si nemůže dovolit moc kupujících. Uspějí proto jen takoví developeri, kteří nabídnou nové byty za rozumné ceny. Předražený rádobyluxus s cenou přes sto tisíc korun za metr čtvereční se opět vrátí do statistik ležáků, kam ostatně dávno patří,“ říká Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

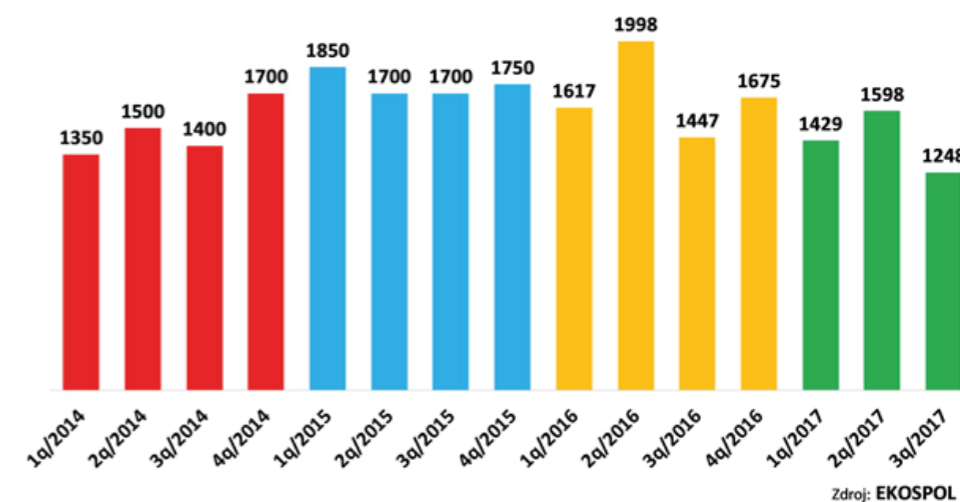
Bytů v nabídkách developerů je stále málo, uspokojí polovinu poptávky. Developerské firmy se

snáží reagovat na vysokou poptávku po bydlení, ale zdlouhavé povolovací procesy průběžně doplňování ceníků výrazně brzdí. Dokládají to například statistiky ČSÚ, podle kterých se během léta začalo v pražských bytových domech stavět 842 nových bytů. Více než pětinu z toho přitom zahájil Ekospol. „Dostupných bytů je i přes snahu velkých developerů pravidelně zásobovat trh velmi málo.

Na konci září jsme jich evidovali jen 3125. Aktuální zásoba bytů v cenících developerů by tak pokryla poptávku jen za půl roku, což je extrémně málo. Optimální je, aby nabídka převyšovala celoroční prodeje. To se však naposledy stalo před dvěma lety. Od té doby dostupných bytů ubývá,“ upozornil Korec.

» Lucie Mazáčová

PRODEJ NOVÝCH BYTŮ V PRAZE



KONFERENCE
BRNO

Setkání pro Vaše podnikání

navštivte naše webové stránky
www.konference.org

POZVÁNKA NA 15. ROČNÍK KONFERENCE NA TÉMA:

Očekávaný vývoj realitního trhu a developerských projektů v ČR a střední

7. 12. 2017 BRNO, COURTYARD BY MARRIOTT BRNO

HLAVNÍ TÉMATICKÉ OKRUHY ODBORNÉ KONFERENCE:

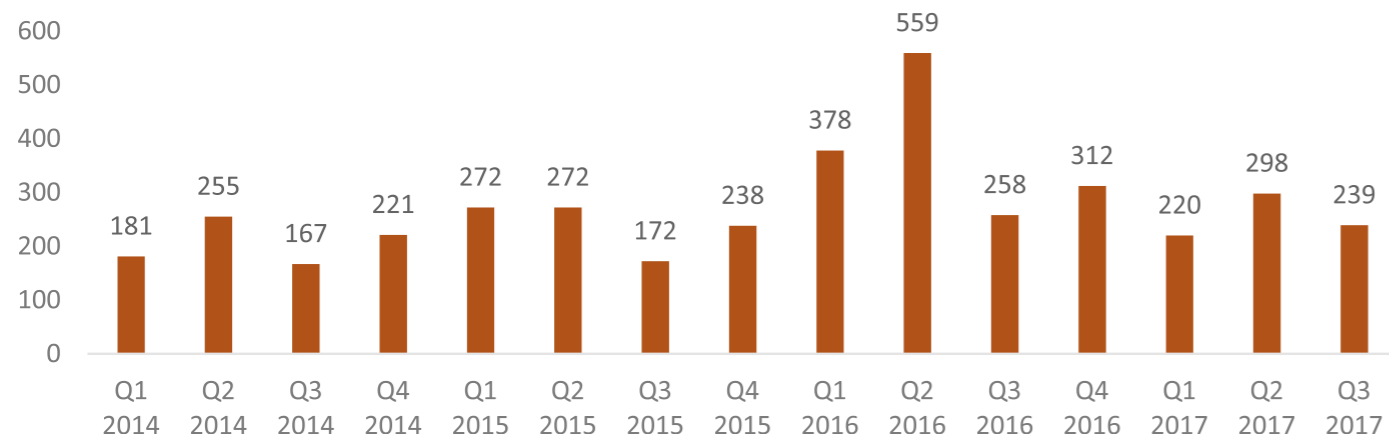
- > Očekávaný vývoj realitního trhu v ČR a střední Evropě
- > Prezentace developerských projektů, průmyslových zón a příležitostí investic do regionů
- > Trendy na trhu s kancelářskými, obchodními a logistickými centry
- > Regenerace Brownfields - zkušenosti, realizované projekty, prezentace brownfields
- > Prezentace investičních příležitostí v regionech, nabídka pro zahraniční investory
- > Nemovitostní fondy ve světě, prezentace zkušeností a poptávky fondů
- > Trendy logistiky a poptávky po logistických centrech a průmyslových zónách
- > Nové technologie a inovace při realizaci a správě developerských projektů
- > Prezentace chytrých řešení při realizaci developerských projektů
- > Spolupráce developerských a stavebních firem, investorů, dodavatelů a společností podporujících rozvoj nemovitostního trhu a infrastruktury
- > Setkání s investory do nemovitostí a vlastníky nemovitostí a realitních projektů

Mediální partneri:

realityčechy.cz™
realitní a zpravodajský server

realitymorava.cz™
realitní a zpravodajský server

Prodeje nových bytů v Brně



REALITNÍ RÁDCE



Jak postupovat při koupi rodinného domu

Koupe rodinného domu je zásadní životní událostí. Dům je vhodný pro vícečlenné rodiny s větším nárokem na prostor a intimitu. Kdo vyrostl v paneláku ví, jak je někdy těžké se nasoukat do kuchyňského koutu, a i v sebnovější bytovce je při pohledu na zvonky nebo schránky jasné, že sousedy budete potkávat a slyšet denně.



Rodinný dům je symbolem vlastního prostoru. Můžete tu mít samostatný pokoj pro každého člena rodiny, garáž, relaxační zónu – venkovní posezení s možností grilování, zahradu, bazén, dostatek úložných prostor. Je to pro mnohé splnění životního snu o bydlení. Na co pamatovat při jeho výběru a koupi?

Shrňte své požadavky

Jaké máte nároky na kupovanou nemovitost? Základní parametry při koupi rodinného domu jsou stejné jako u většiny nemovitostí: lokalita, cena, občanská vybavenost a stav nemovitosti. A samozřejmě dispozice – pokud máte více aut v rodině, aby měl parkovací stání, jak velkou má zahradu, jak je bezbariérový v případě horší mobility atd.

V prvé řadě si potřebujete ujasnit, kde chcete žít a kolik na to máte peněz. Pokud chcete kupovat rodinný dům do 30 km od Prahy a váš rozpočet jsou tři miliony, pravděpodobně si koupíte stavbu, jejíž postupná rekonstrukce bude náročná, eventuálně budete muset ustoupit ze svých nároků na vzdálenost od Prahy a posunout se více do Středočeského kraje. Za tytéž tři miliony seženete vilku například kousek od Znojma, aniž byste museli na cokoli sáhnout. Otázka zní, zda se chcete usadit v klidném prostředí, v srdci přírody, nebo co nejbližší ekonomicky dobře fungující oblasti?

Je nutné si udělat porovnání realitního trhu s tím, na co máte a co hledáte. Každý parametr dobře zvažte a dejte i na svůj pocit. Cena může být lákavá, ale snesete dlouhodobě nepohodlí rušné silnice pod okny? Není v blízkosti domu výroba, která by v pravidelnou denní dobu zamořovala vzduch zápachem? Vždy stojí za zptání, jaký má původní majitel důvod prodeje.

Technický stav rodinného domu

Bezpodmínečně je prohlídka nemovitosti. Konejte ji za denního světla, mějte na ni dost času, vyptejte se na všechny detaily, které vás zajímají. Pokud máte pochybnosti, nechte si udělat ocenění stavu nemovitosti – jednak, abyste porovnali tržní cenu se skutečnou, ale i proto, abyste věděli, jaké investice vás čekají. Odhadnout budoucí závady je těžké, a jestliže si

myslíte, že dům opravíte za pár desítek tisíc, možná budete překvapeni, že to může být i několik stovek tisíc a za pár let i třeba milionů. Každá věc má svou životnost a v nabídkách nemovitostí, ve kterých je uvedeno „po rekonstrukci“, se nedočtete, že je dům po rekonstrukci již deset let, což znamená, že většina záruk je pryč a za pár let vás může čekat rekonstrukce nová. Technický stav řešte i u novostavby, právě u ní si na řemeslné zpracování dejte dvojnásobný pozor, abyste dvakrát neplatili totéž. Pokud kupujete nemovitost k přestavbě, zjistěte si dopředu, zda vaše plány na zvýšení o patro jsou vůbec realizovatelné, a to jak v územním plánu, tak technologicky.

Právní záležitosti spojené s koupí nemovitosti

Připravte se na to, že nákup nemovitosti bez jednání s právníky a úřady nezrealizujete. Nabídka nemovitosti ke koupi může být od soukromé osoby nebo přes realitní kancelář. Prověřené realitní kanceláře vám uберou kus starosti a pomohou i s výběrem nemovitosti podle vašich představ. Za pomoci právníků zajistí ověření totožnosti prodávajícího, kontrolu výpisu z katastru nemovitostí a najdou možná omezení vlastnických práv (zástavní práva, břemena, exekuce) na nemovitosti. Někteří kupující například lehce zapomenou, že manžel či manželka bude podle zákona spoluvlastníkem nemovitosti, a u úvěru i spoludlužníkem.

Realitky rovněž připraví rezervovní smlouvu nebo případnou smlouvu o smlouvě budoucí a samozřejmě samotnou kupní smlouvu. Po zaplacení rezervního poplatku se nemovitosti již nenabízí nikomu dalšímu, což vám soukromá osoba nezaručí. Realitní kancelář doporučí advokátní úschovu či banku, u které je bezpečně složit kupní cenu, a informuje vás, které daně a v jakém termínu musíte zaplatit. Některé realitní kanceláře dokonce mohou pomoci s financováním a doporučit úvěr v bance. Nebojte se využít poradenství, které kupující nabízejí.

Po složení platby a uplynutí lhůt si zkontrolujte na katastrálním úřadě v Listu vlastnictví, jestli jste se skutečně stali majiteli nemovitosti. Datum předání domu je uvedeno ve smlouvě. Vezměte si předávací protokol, opište stav energií, a pokud si necháte stav při předání nafotit, uděláte jenom dobře.

» Veronika Fiedlerová

Poptávka před zvýšením úrokových sazeb opět zvedá ceny nemovitostí

O vývoji cen nemovitostí by již napsáno mnohé. Po roce 2008 začaly ceny klesat, v roce 2014 se dostaly po pomyslné cenové dno, a pak začaly ceny opět růst. Vzestup ovšem nepřestal ani po zavedení nových opatření ze strany ČNB, jež donutily kupující disponovat vyššími vlastními zdroji. Dokonce ani přenesení daně při převodu nemovitosti na kupující rostoucí ceny nemovitostí nezastavilo. A jak je na to tedy český trh s bydlením nyní?

Byty zdražily od začátku roku o pětinu

Ještě na začátku letošního roku, v období, kdy se předpokládalo, že by se růst cen mohl začít postupně zastavovat, bylo možné, dle dat portálů realityčechy.cz a realitmorava.cz, pořídit v České republice byt kategorie 1+1 za průměrnou cenu 970 047 Kč. Na začátku listopadu bylo ovšem již potřeba mít na stejný byt k dispozici 1 210 367 Kč. Právě nejmenší byty zdražily od začátku roku nejvíce (+24,77 %) a dostaly se tak téměř na hodnoty před ekonomickou recesí v roce 2008.

Na byt 2+1 stačilo mít z kraje letošního roku 1 408 993 Kč. O deset měsíců později bylo nutné mít k dispozici o téměř 300 000 Kč více. Průměrná cena bytu 2+1 se totiž v listopadu dostala na 1 704 832 Kč (+20,99 %). Ze sledovaných kategorií ovšem za stejné období zdražily nejvíce velké byty 3+1. Z 1 817 336 Kč na začátku roku se ceny dostaly až na současných 2 168 979 Kč (+19,34 %).

Podíváme-li se na meziroční srovnání (listopad 2016/listopad 2017), tak zjistíme, že jsou rozdílly cen ještě propastnější. Cena bytu 1+1 se za poslední rok zvýšila o 293 122 Kč, což odpovídá navýšení o 31,95 %. Byty 2+1 podražily o 368 844 Kč (+27,6 %)

a o téměř stejnou částku 367 468 Kč podražily byty 3+1. Cenový růst byl natolik výrazný, že se aktuálně nabízí byty 3+1 za průměrnou vyšší částku než v září 2008, kdy bylo možné takový byt získat za 2 121 617 Kč. Nyní je to 2 168 979 Kč (+2,23 %).

ČNB motivuje lidi k nákupu, trh se díky tomu přehřívá

V roce 2016 se hovořilo stále více o tom, že dojde k regulaci dostupnosti bydlení. ČNB zavedla před koncem roku opatření, které přeneslo na kupující nutnost disponovat vyššími úsporami. Nejen, že již nebylo možné získat 100 % hypotéku, ale poměr mezi odhadní cenou a půjčenou částkou se nově nesměl dostat přes 90 %. Pokud ještě v polovině loňského roku stačilo mít naspořeno např. 5 % a zbytek pokrýt hypotékou, nově se to zvedlo na min. 10 %. To ovšem platí jen pro 15 % žadatelů v daném čtvrtletí, jinak jsou podmínky ještě přísnější. Ti, kteří chtěli financovat bydlení hypotečním úvěrem a neměli dostatek zdrojů, tak dělali vše proto, aby byla jejich žádost o hypoteční úvěr schválena ještě před zavedením výše uvedeného opatření. Jenže to nebylo vše. Nově se na kupující přenesla povinnost úhrady daně z nabytí nemovitosti, kterou do té doby

platili prodávající. Kupující si tak nově museli k ceně nemovitosti přičíst další 4 % daně z nabytí. Tlak na rychlý nákup nemovitostí byl tedy v polovině roku 2016 enormní.

Situace se ovšem opakuje, i když do ní vstupují jiné důvody, motivující proč s nákupem nemovitostí neotálet. Asi nejzásadnější je aktuální zvýšení repo sazby ČNB, které se promítne do úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Pokud je nyní možné pořídit hypotéku pod 2 %, je jen málo pravděpodobné, že tomu tak bude i v roce 2018. Ještě na jaře letošního roku bylo možné při troše šikovnosti vyjednat hypoteční úvěr za cca. 1,5 %. Pokud by se ovšem vyplnily predikce některých hypotečních makléřů, tak by se za rok mohla roční sazba pohybovat v rozmezí 2,5 – 3 %. Co to znamená pro kupující? Při kupní ceně 3 000 000 Kč (což částka odpovídající ceně nového pražského bytu 1+KK), financovaného z 80 % hypotečním úvěrem, by se zvedla částka zaplacená za 20 let pouze na úrocích z 349 462 Kč na 794 482 Kč. Připočteme-li tedy k bytu za 3 mil. Kč úroky za celou dobu hypotečního úvěru (3 000 000 Kč + 794 482 Kč), tak se dostaneme na 3 794 482 Kč. A právě výše uvedený propočtení je dostatečně silnou motivací, aby lidé řešili své bydlení co nejdříve a vyjednali si u hypotečních makléřů co nejvýhodnější sazbu.

Lze tedy předpokládat, že bude před koncem roku 2017 poptávka po vlastním bydlení možná ještě silnější než před rokem. Je už jen málo těch, kteří jsou schopni uhradit celou kupní cenu ze svých zdrojů. Čím dál více lidí je odkázáno na financování ze stran bank. Pokud budou sazby hypotečních úvěrů růst, bude to silný stimul pro co nejrychlejší nákup nemovitosti.

» Lucie Mazáčová



Na byt 2+1 stačilo mít z kraje letošního roku 1 408 993 Kč. O deset měsíců později bylo nutné mít k dispozici o téměř 300 000 Kč více. Foto redakce

TRENDY

Preference žen a mužů se při výběru bytu liší

Koupě bytu už dávno není jen starostí mužů. Ženy se v interiéru rády realizují a vlastnímu bytu proto dávají přednost před nájmem stále častěji. Na rozdíl od mužů se ženy častěji rozhodují podle vybavenosti okolí. Muži zase vybírají byty v lokalitě s dobrou dopravní dostupností do práce a za zábavou.

Zatímco dříve býval realitní trh doménou mužů, v poslední době se na něm začínají prosazovat také ženy. „Čím dál více žen kupuje nové byty. Dávají vlastnímu bydlení přednost před nájmem, protože si chtějí zařídit byt podle svých představ. Při prohlídkách bytů mívají nastudované technické a finanční aspekty a zajímají se, jak se jejich nemovitost zhadnotí a jestli je vhodná i pro investici,“ vysvětlil Tal Grozner ředitel společnosti Star Group. Podle Groznera dokonce ženy a manželské páry představují nejvyšší procento kupujících rezidenčních nemovitostí.

Rozdíly v přístupu k výběru bytu mezi muži a ženami se přesto dají vypořádat. Muži mají rádi velké prostory a chtějí mít blízko k přátelům a do práce. Muži, kteří si pořizují vlastní byt, také často na prohlídku přivádějí své přítelkyně. Ženy naproti tomu přistupují k výběru bytu emocionálněji a věnují větší pozornost detailům, jako jsou například podlahy nebo možnost umístění vestavěných či volně stojících skříní na oblečení.

„Ženy také mnohem pečlivěji, než muži vybírají okolí bydliště, kde se budou cítit bezpečně. Stejně jako muži chtějí mít možnost se po práci bavit a jít posedět s přáteli, proto vítají v blízkosti bytu bary, kavárny, kina a fitness centra, ale i kadeřnictví, kosmetiku, manikúru, pedikúru či masáže,“ řekl Tal Grozner.

Páry, které hledají společný byt, si pak jednotlivé role rády rozdělují. „Mužská polovina páru se obvykle stará o technické a finanční aspekty – muži porovnávají úrokové sazby úvěrů u bank a hlídají nabídky a ceny bytů. Ženy se naopak zajímají o to, jestli je byt a jeho okolí vhodné pro rodinu, jak blízko jsou školy a školky, kde se dá nakupovat a jaká je místní komunita,“ uzavřel Tal Grozner.

» Lucie Mazáčová

Dřevostavby jsou v kurzu



Dřevostavby jsou jedním z nejstarších způsobů lidského bydlení – jsou rychlé, levné a ekologické. Čím dále se obrátíte na sever, tím více lidí ve dřevostavbě bydlí. V Rakousku a Německu se staví mezi 10 a 15 % dřevostaveb, v USA je to 60 %, ve Skandinávii a Kanadě dokonce přes 70 %. Například zalesněné Estonsko s bohatými zásobami dřeva je typické dřevěnou zástavbou i v hlavním městě Tallinnu. Dřevěný dům nemusí zdaleka znamenat jen srub, i když i takové bydlení má své kouzlo. Dřevo je krásný materiál, který voní, má duši a na rozdíl od plastů nezatěžuje životní prostředí.

Jaké jsou výhody dřevostaveb?

Výrobci dřevostaveb u nás slibují vlastní bydlení, které splňuje parametry plnohodnotného rodinného domu, je energeticky úsporné, ekologické, kvalitní a navíc levné. Díky stavebnicové technologii a použitému materiálu je výstavba rodinných domů z tohoto materiálu rychlá a s nízkými náklady. Rychlost stavby je daná především tzv. suchým procesem výstavby, kdy nemusíte čekat na vysychání a dotvarování.

U dřevostavby je nutné dodržet přísné stavební normy, zaručující dlouhou životnost a její odolnost vůči povětrnostním vlivům. Firmy garantují tepelný komfort v zimě i během léta. Díky přirozeným izolačním vlastnostem přináší dřevostavby úspory za energie, a to aniž by se ustoupilo z požadavků na moderní design. Některé společnosti dokonce nabízejí termín stavby do jednoho měsíce a ceny i do dvou milionů korun.

Stavebníci vyvracejí předsudky o dřevostavbách

V souvislosti s dřevostavbami existují určité mýty, které se stavebníci snaží vyvracet. Pravdou tedy je, že:

- Dřevěný dům nemá menší životnost než zděný, pokud se staráme o jeho údržbu. Důkazem jsou historické dřevěné stavby, které překonaly v dobrém stavu i několik set let.
- Dřevostavby nejsou náchylnější k požárům. Zuhelnatělá povrchová vrstva vznikající při požáru na nosných prvcích brání dalšímu ohoření. Důležité je dodržení technických norem dřevostavby. Moderní dřevěné konstrukce jsou vůči požáru velmi odolné.
- Dřevostavby nemusejí podléhat houbám a červotočům, pokud je zvládnuta konstrukční ochrana dřeva tak, aby se zamezilo vnikání vlhkosti a ochránily se konstrukční prvky. Dřevo a výrobky z něj logicky nesmějí být navrhovány do míst, kde nemohou fungovat, například pod úroveň terénu. Dřevostavby nemají horší tepelně - izolační vlastnosti než stavby zděné. Zatopíte-li v dřevěném domě, je v něm skoro okamžitě teplo, jelikož se ohřívá přímo vnitřní objem vzduchu. Zděný dům musíte vytápět několik hodin, než se v něm zahřejete, protože teplo se nejdříve akumuluje ve zdech.
- Dřevostavby mohou být moderní, nevypadají ani jako hájenky, roubenky či sruby nebo dnes již překonané okály.
- Stavby ze dřeva nepředstavují pouhé provizorium a jsou určeny k trvalému bydlení. Ve světě najdeme stavby ze dřeva jako administrativní budovy, nákupní centra i sportovní haly.
- Používání dřeva na stavbu domů nepoškozuje životní prostředí. Dřevo je plně obnovitelná tuzemská surovina. » Veronika Fiedlerová

U dřevostavby je nutné dodržet přísné stavební normy, zaručující dlouhou životnost a její odolnost vůči povětrnostním vlivům. Foto redakce

NEJVIŠE ZPRAVODAJSTVÍ

Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** patří dlouhodobě k nejnavštěvovanějším realitním serverům. Jedním z důvodů je realitní zpravodajství, které je publikováno v rozsahu, jež nemá v ČR obdoby. Jsme rádi, že čerpáte informace u nás.