



## Platnost zákona o regulaci realitních makléřů se opět posouvá

více na straně 4-5

### Rychlý přehled



#### LISTOPAD

## 2018

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,64 %

85% LTV: ← 3,18 %

90% LTV: ↘ 3,27 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,64 %

Byty 2+1: 2,10 %

Byty 3+1: 0,82 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Průměrná cena dvoupokojového bytu se poprvé v historii dostala nad 2 mil Kč

Ceny nemovitostí v České republice zatím nikdy nebyly vyšší než nyní. Ani před začátkem recese, na jaře 2008, nebyly ceny bydlení tak vysoko jako v těchto měsících. Podle aktuálních dat serverů realitycechy.cz a realitmorava.cz, které ceny nemovitostí monitorují již od roku 2008, se v listopadu letošního roku dostala průměrná cena dvoupokojového bytu nad hranici 2 mil Kč.

Více čtěte na str. 6

### ■ U investic do nemovitostí je opatrnost na místě

Koupě nemovitosti nemusí být pouze za účelem vlastního bydlení. Díky stále výhodným úrokovým sazbám hypotečních úvěrů a rostoucím cenám nájmu, jsou nemovitosti i nadále v hledáčku mnoha investorů. Ti si je pořízují jako jednu z možností, jak uložit, popřípadě zhodnotit, své finance. Více čtěte na str. 8

### ■ Hypotéky v září lámaly rekordy

O tom, že čekají na žadatele o hypotéky na podzim letošního roku nové podmínky, jsme informovali několikrát. Mnoho zájemců tak chtělo sjednat úvěr na bydlení ještě za starých podmínek. Od října totiž začínají platit nová doporučení ČNB ohledně posuzování příjmů žadatelů o úvěr. Banky a stavební spořitelny v září poskytly úvěry za 27,1 mld. Kč a přepsaly dosavadní rekordy. Co se bude dít dál? 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](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

## Ceny nemovitostí pokořily další rekord

Milí čtenáři, ačkoliv se to zdálo již téměř nemožné, ceny nemovitostí pokořily další rekord. Tentokrát se o něj zasloužily dvoupokojové byty. Jejich průměrná cena se totiž poprvé v historii dostala nad dvoumilionovou hranici. Ještě nikdy nebyly ceny dvoupokojových bytů tak vysoko jako právě nyní. Jak moc zdražily nejen střední, ale i malé a velké byty se dočtete v aktuálním vydání našeho magazínu. Kromě článku věnovanému cenám bytů si budete moci přečíst informace o novinkách na trhu hypoték a nových podmínkách ČNB při získávání úvěrů



článek popisující aktuální vývoj realitního zákona, který by měl alespoň částečně regulovat situaci na trhu realitního zprostředkování.

na bydlení. Čtenáři z Prahy a Brna se zajisté začnou do developerské sekce, která jim poskytne aktuální informace o trhu s novými byty. Pro realitní profesionály jsme připravili

» Lucie Mazáčová



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Platnost zákona o regulaci realitních makléřů se opět posouvá

### STRANA 6

Průměrná cena dvoupokojového bytu se poprvé v historii dostala nad 2 mil Kč

### STRANA 8

U investic do nemovitostí je opatrnost na místě

### STRANA 10

Cena nového bytu 100 000 Kč za metr čtvereční? V Praze nic neobvyklého

### STRANA 11

Obava z nových pravidel nahnala lidi do bank. Hypotéky v září lámaly rekordy

### STRANA 12

Po Praze, Ostravě a Olomouci zpomaluje růst cen bytů také v Brně

### STRANA 13

V Praze se prodalo ve 3. čtvrtletí 1035 bytů, nejméně za šest let

### STRANA 14

ČNB počtvrté v řadě zvýšila sazby. Hypotéky podraží

Zaregistrujte se ještě dnes  
a dostávejte náš měsíčník dřív než ostatní



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (Ekospol)

Zásadním problémem je, že centrální bankéři nejsou za svá rozhodnutí, kterým přitom zcela zásadně ovlivňují životy milionů lidí, nijak zodpovědní.

### napsali o nás...

**Nemovitosti jsou v České republice předražené, přísnější regulace hypoték je nezlevní**

NOVINKY.CZ / 122. 9. 2018 (kráceno)  
Podle dat serveru **RealityCechy.cz** vzrostla v srpnu průměrná cena bytů na 2,93 milionu korun.

Oproti loňskému srpnu jsou ceny bytů v České republice v průměru o 325 tisíc korun vyšší, v meziročním srovnání vzrostly o 13 procent.



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník  
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899  
[www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) | Redakce: [redakce@realitycechy.cz](mailto:redakce@realitycechy.cz) | Inzerce: [inzerce@realitycechy.cz](mailto:inzerce@realitycechy.cz)

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.

# Platnost zákona o regulaci realitních makléřů se opět posouvá

První článek o přípravě nového zákona, který by měl přenést realitní činnost z volné činnosti na vázanou, jsme publikovali již 31. 3. 2011. Dokonce byl tehdy zmíněn termín předložení této změny, a to do jednoho roku. Jenže vše je nakonec jinak. Ani po sedmi letech není jasné, kdy vstoupí v platnost nový zákon upravující činnost realitních zprostředkovatelů, popřípadě zdali vůbec začne platit.

Podle posledních informací měl na začátku roku 2019 platit zákon, který by reguloval realitní zprostředkovatelskou činnost. Aktuální stav je ovšem takový, že chystaný zákon má začít v polovině listopadu projednávat Legislativní rada vlády a platit by měl až od roku 2020. „Začínáme pochybovat o tom, zda se vůbec někdy tento zákon dodělá,“ prohlásil Martin Fojtík, provozní ředitel společnosti Fincentrum Realty.

Vysokoškolské vzdělání v oblasti práva, ekonomie nebo minimálně středoškolské vzdělání s maturitou a tři roky praxe. Takové by měly být zákonné základní požadavky na makléře. Jenže v současné době tuto činnost může dělat prakticky kdokoli. „Už několik let voláme po tom, aby se trh vyčistil od nepoctivců. Stále je totiž umožněn velký prostor k tomu, aby se objevovali makléři, kteří klientovi neposkytnou profesionální péči a zahrnou ho špatnými informacemi, což je velice nebezpečné,“ varoval Martin Fojtík.

Zejména nová pravidla pro získání hypotéky prověřují odbornost a kvalitu realitních zprostředkovatelů. „V posledních týdnech jsme se často setkali s tím, že přišli klienti od konkurence a byli nešťastní. Vybrali si nemovitost, na kterou jim někdo slíbil prostředky, jenže poté zjistili, že na částku nedosáhnou,“ dodal Martin Fojtík.

„Na našich kurzech vidíme, že mají i makléři s letitou praxí velké mezery v problematice realitní činnosti. Občas nechápu, jak mohou někteří lidé obchodovat s nemovitostmi, když nemají ani základní znalosti,“ okomentoval současnou situaci Jan Píbil z VRK Academy, který se vzdělávání realitních makléřů dlouhodobě věnuje. „Díky zákonu by si museli mnozí doplnit potřebné vzdělání nebo absolvovat některý z akreditovaných kurzů, díky kterému by se doučili potřebné znalosti. Závěrečnou zkoušku odborné způsobilosti by neprošel ten, kdo by potřebné znalosti neznal. Je zvláštní, že prosazení tohoto zákona trvá již roky. Zákonnodárci si neuvědomují, co neodborní makléři mohou klientům způsobit,“ doplňuje Píbil.

Nekvalifikované makléře měl omezit nový zákon. Ten odborná veřejnost během jarních měsíců mohla připomínkovat či doplňovat. „Vypadá to, že naše připomínky patrně ministerstvo neakceptovalo,“ doplňoval Fojtík, který vidí za většími průtahy možnou snahu politiků tento zákon blokovat. „Můžeme se jen domnívat, zda je tam nějaký osobní zájem politiků, aby zákon neprošel. Spousta z nich s nemovitostmi obchoduje a často mají také živnostenský list na realitní činnost, a tím si osobní život dost obohacují. Osobně mám spíše pocit, že politici toto téma nepovažují za důležité pro voličskou základnu.“

Česká republika je při pohledu do statistik doslova velmocí realitních makléřů. Podle dostupných údajů zde operuje zhruba 15 tisíc realitních zprostředkovatelů, což je v přepočtu na jednoho obyvatele v Evropě nejvíce. Jedním z důvodů je fakt, že tuto činnost může vykonávat prakticky kdokoli bez minimálního vzdělání, kvalifikace, schopností či praxe. » Lucie Mazáčová

téma  
měsíce



Ani po sedmi letech není jasné, kdy vstoupí v platnost nový zákon upravující činnost realitních zprostředkovatelů, popřípadě zdali vůbec začne platit. Foto redakce

# Průměrná cena **dvoupokojového bytu** se poprvé v historii dostala nad 2 mil Kč



Dvoupokojový byt bylo možné získat před deseti lety za průměrnou cenu 1 714 553 Kč. V listopadu 2018 byla cena vyšší o 18,42 % a dostala se na 2 030 458 Kč. Foto redakce

Ceny nemovitostí v České republice zatím nikdy nebyly vyšší než nyní. Ani před začátkem recese, na jaře 2008, nebyly ceny bydlení tak vysoké jako v těchto měsících. Podle aktuálních dat serverů realitycechy.cz a realitmorava.cz, které ceny nemovitostí monitorují již od roku 2008, se v listopadu letošního roku dostala průměrná cena dvoupokojového bytu nad hranici 2 mil Kč.

## CENA BYTŮ

Již na začátku října byla průměrná cena dvoupokojového bytu na hodnotě 1 988 646 Kč a vše nasvědčovalo tomu, že by k překročení dvoumilionové částky mohlo do konce roku dojít. Stačil ovšem jediný měsíc a cena se zvýšila o 41 812 Kč na současných 2 030 458 Kč. Přičemž ještě před rokem, v listopadu 2017, byla průměrná cena tohoto typu bytu nižší o 325 626 Kč. Meziročně tedy došlo k navýšení o 19,1 %. Je to ovšem nejmenší meziroční navýšení cen, ze všech sledovaných kategorií.

## Malé byty 1+1 a 1+KK podražily za posledních 12 měsíců o 22 %

V listopadu 2017 činila cena průměrného jednopokojového bytu 1 210 367 Kč. O rok později se

cena navýšila o 267 031 Kč na aktuální hodnotu 1 477 398 Kč. Poptávka po malých bytech je zejména u investorů, kteří je kupují za účelem následného pronájmu. U malých bytů totiž vychází doba návratnosti lépe než u bytů velkých výměr.

## Rodiny, které chtěly bydlet ve vlastním zvýšily poptávku po bytech 3+1 a 3+KK

Na podzim loňského roku byla průměrná cena středního bytu kategorie (3+1 a 3+KK) na částce 2 168 979 Kč. Obavy ze zvyšujících se úrokových sazeb a zprůšnění podmínek pro získání úvěrů na bydlení přiměly mnoho zájemců k neodkládání rozhodnutí o nákupu nemovitosti. Velká poptávka byla zaznamenána také u kategorie třípokojových bytů, kterou většinou volí rodiny s dětmi.

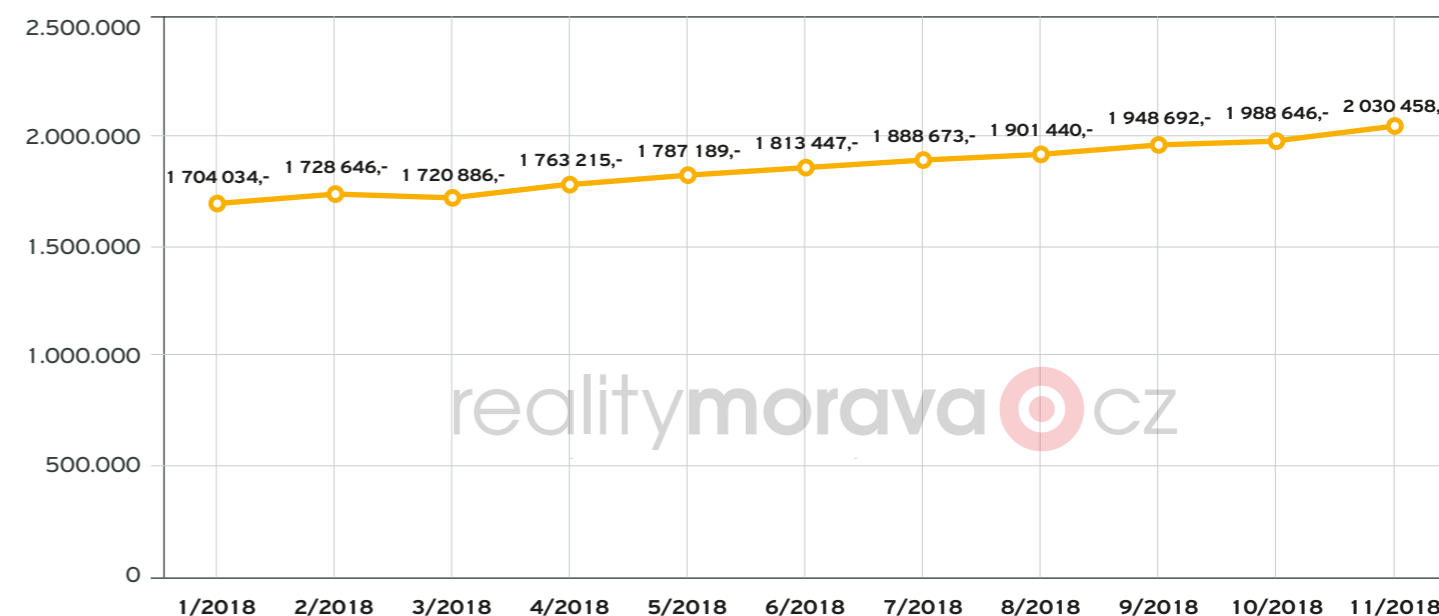
## Všechny kategorie bytů jsou dražší než před deseti lety

Jednopokojový byt se v září 2008 nabízel za 252 507 Kč. O deset let později se jeho cena zvedla o 17,86 % na 1 477 398 Kč. Dvoupokojový byt bylo možné získat před deseti lety za průměrnou cenu 1 714 553 Kč. V listopadu 2018 byla cena vyšší o 18,42 % a dostala se na 2 030 458 Kč. Nejvíce za poslední desetiletí ovšem zdražily třípokojové byty. Cena tohoto typu bytů se zvýšila z 2 121 617 Kč na současných 2 633 331 Kč, což odpovídá rozdílu 24,11 %.

Zvyšující se úrokové sazby, vysoké ceny nemovitostí, přísnější podmínky pro získání úvěrů na bydlení, to vše by mohlo rostoucí ceny nemovitostí zastavit. Jestli tomu tak ale opravdu bude rozhodnou v dalších měsících kupující a jejich ochota akceptace současných cen.

» Lucie Mazáčová

## Vývoj průměrných cen bytů 2+1 v roce 2018



INZERCE



# VRK ACADEMY

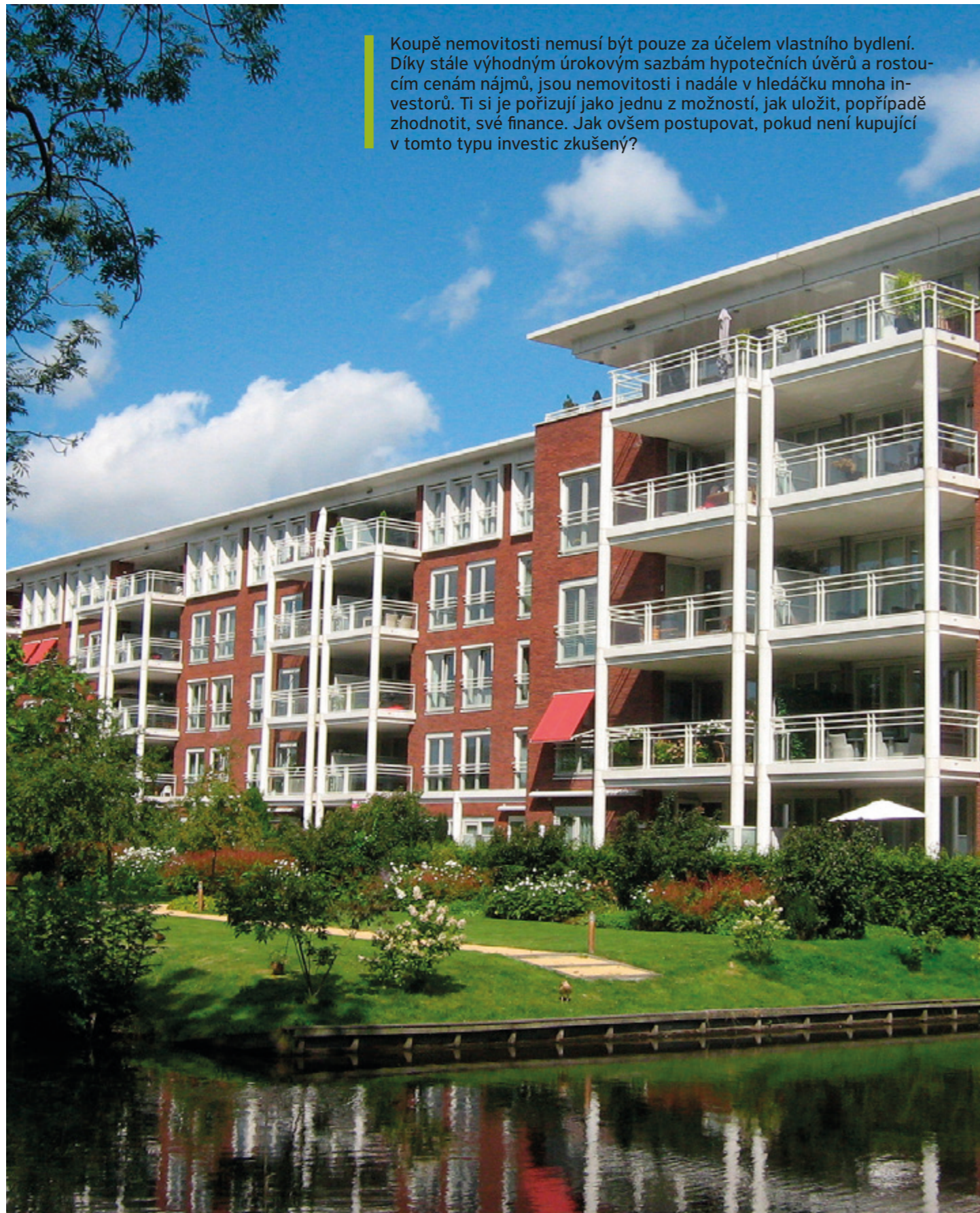


BLIŽŠÍ INFORMACE NA [WWW.VRKACADEMY.CZ](http://WWW.VRKACADEMY.CZ)

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

# U investic do nemovitostí je opatrnost na místě

Koupě nemovitosti nemusí být pouze za účelem vlastního bydlení. Díky stále výhodným úrokovým sazbám hypotečních úvěrů a rostoucím cenám nájmu, jsou nemovitosti i nadále v hledáčku mnoha investorů. Ti si je pořizují jako jednu z možností, jak uložit, popřípadě zhodnotit, své finance. Jak ovšem postupovat, pokud není kupující v tomto typu investic zkušený?



## Základem je dobrá adresa

Každý, kdo kupuje nemovitost, by měl už při jejím pořízení přemýšlet nad prodejem. Může se to zdát zbytečné, ale jednou taková situace může přijít, a je dobré být připraven. Pokud si totiž investor pořídí nemovitost ve špatné lokalitě může hodně ušetřit, jenže při následném prodeji na tom může také značně trpět. Investovat se doporučuje spíše do žádaných lokalit. A to nejen s ohledem na výše zmíněný prodej, ale také na pronájem. Jen málokdo nemovitost koupí jako investici a nechá ji neobsazenou. Hlavní výhodou investic do nemovitostí je příjem z nájemného. Špatná lokalita znamená nejen nižší kupní a následně prodejní cenu, ale také nízký nájem, potažmo výnos. Dobré je také pečlivě prostudovat občanskou vybavenost v okolí nemovitosti. Dostupnost MHD, obchodů, škol, školek atd. Nemovitosti v dobrých lokalitách jsou sice dražší, ale z dlouhodobého pohledu bývají výhodnější. U investic do komerčních nemovitostí to platí stonásobně. Obchod ležící jen pár kroků od hlavní třídy může být s výší nájemného solva na desetinu, oproti stejně velkému obchodu na frekventované třídě.

## Počítejte nejen splátku hypotéky a nájemné

Mnoho lidí, kteří investují do nemovitostí, porovnávají pouze dvě hodnoty: kupní cenu, popřípadě

splátku úvěru a nájemné. Bohužel, pouze tyto údaje pro správný výpočet efektivity investice nestačí. Správný investor počítá také s dalšími vícenásobky, mezi které např. patří: fond oprav, koncesionářský poplatek za rozhlas a televizi, pojištění, finanční rezerva na případné opravy, pořízení nábytku, spotřebičů atd. Nutné je též rozdělit investici do novostaveb a starších nemovitostí. Jen samotná úhrada daně z nabytí nemovitosti není zanedbatelná. U starších nemovitostí se hradí 4 % z hodnoty nemovitosti, novostavby (ale pouze první převod) jsou dle zákona do této daně oproštěny.

## Nájemník

Samostatnou kapitolou je volba správného nájemníka. Jak u rezidenčních, tak i u komerčních nemovitostí platí, že dobrý nájemník má velkou hodnotu. Není důležité pronajmout nemovitost prvnímu zájemci, ale takovému, který plánuje dlouhodobý pronájem a je solventní. Doporučujeme obrátit se na zkušené realitní makléře, kteří s výběrem vhodného nájemníka pomohou.

Ať ž kupujete první nebo dvacátou nemovitost, nepodceňujte rady profesionálů. Obracejte se pouze na zkušené realitní makléře, kteří mají s podobným typem nemovitostí mnohaleté zkušenosti.

» Lucie Mazáčová

## VZDĚLÁVACÍ KURZY



### Kurzy Asociace realitních kanceláří ČR

Obchodník s realitami

Tento akreditovaný 14denní rekvalifikační kurz „Obchodník s realitami“ je přínosný jak pro začínající v oboru, tak pro realitní makléře s praxí. Kurz je zakončen zkouškou odborné způsobilosti autorizovanou osobou  
Termín: od 28. 1. do 7. 3. 2019  
(čtyři soustředění)

www.arkcr.cz

INZERCE



+



=

projekt  
**REBS**

Nejrozšířenější realitní software Realko 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 Realko 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.realko.cz](http://www.realko.cz)

Pokud si investor pořídí nemovitost ve špatné lokalitě může hodně ušetřit, jenže při následném prodeji na tom může také značně trpět. Foto redakce

## Cena nového bytu 100 000 Kč za metr čtvereční? V Praze nic neobvyklého



Cenově nejdostupnější byty jsou v okrajovějších částech Praha 10 (78 486 korun za metr čtvereční), Praha 9 (86 862 korun za metr čtvereční), Praha 12 (88 651 korun za metr čtvereční) a Praha 4 (89 339 korun za metr čtvereční). Foto redakce

Poptávka po nemovitostech není již tak silná, jako v první polovině letošního roku. To ale neznamená, že by měly začít ceny bydlení ihned klesat. Největším problémem, se kterým se stále kupující setkávají, je nedostatečná nabídka volných bytů k prodeji. A pokud se ideální nemovitost najde, je zpravidla nabízena za cenu, kterou již kupující nejsou ochotni akceptovat. Výjimku tvoří investoři, kteří kupují nemovitosti za účelem následného pronájmu. S rostoucími cenami nájmu se totiž stále ještě některé typy nemovitostí koupit vyplatí.

### PRAHA

Nejméně dostupné je aktuálně bydlení v Praze a Brně. Jde o města, která stále nemají dořeš územní plán. Najdou ale také lokalitu, ve kterých je aktuálně realizováno několik projektů najednou. Například v Olomouci je nyní rozestavěno více než 10 developerských projektů. Kupující si tak mohou vybírat z několika nabídek.

Růst cen nových bytů na pražském rezidenčním trhu ovšem neskončil ani o letních prázdninách, průměrná cena nových bytů v nabídkách developerů od začátku roku vzrostla už o 11 procent na 94 894 korun za metr čtvereční. Naopak rozloha průměrného nabízeného bytu se opět o něco zmenšila a dosahuje 64,43 metru čtverečního. Za průměrný byt tak zájemce musí zaplatit 6,1 milionu korun. Ještě na začátku roku by za stejný byt zaplatil 5,5 milionu korun. Vyplyvá to z podrobných statistik společnosti Ekospol.

„Na začátku letošního roku dosahovala průměrná

cena nových bytů v nabídkách pražských developerů 85 653 korun za metr čtvereční. O čtvrt roku později průměrná cena vzrostla na 91 897 korun za metr čtvereční a v polovině roku se zvedla na 92 917 korun za metr čtvereční. Nyní jsme se dostali už na průměrných 94 894 korun za metr čtvereční,“ shrnuje hlavní výsledky analýzy generální ředitel společnosti Ekospol Evžen Korec.

Nejvyšší ceny zůstávají tradičně v nejužším centru, kde cena za metr čtvereční významně překračuje stotisícovou hranici. „Konkrétně v Praze 1 se nové byty nabízejí za průměrných 175 968 korun za metr čtvereční a Praze 2 za 169 033 korun za metr čtvereční. V obou těchto lokalitách došlo oproti předchozímu čtvrtletí k nárůstu o několik tisíc. Ceny se nad stotisícovou hranici dostaly také v Praze 8 (106 081 korun za metr čtvereční), Praze 6 (100 580 korun za metr čtvereční) a Praze 5 (100 049 korun za metr čtvereční). Šestka a pětka stotisícovou hranici překonaly vůbec poprvé,“ přibližuje nabídkové ceny ve vybraných městských

částech Korec. Tyto ceny přitom nezahrnují příplatky za sklep a garážové či parkovací stání, které developeri často kvůli optickému snížení ceny evidují zvlášť.

Naopak cenově nejdostupnější byty jsou v okrajovějších částech Praha 10 (78 486 korun za metr čtvereční), Praha 9 (86 862 korun za metr čtvereční), Praha 12 (88 651 korun za metr čtvereční) a Praha 4 (89 339 korun za metr čtvereční). I zde však, s výjimkou Prahy 10, ceny v porovnání s předchozím čtvrtletím výrazně vzrostly.

Cenový růst sice v minulých měsících o něco polevil, v absolutních číslech přesto nové byty stále zdražují o stovky tisíc korun. „Růst cen způsobuje extrémní nedostatek nových bytů na trhu, který bude bohužel přetrvávat i v příštích měsících. Dá se sice očekávat, že kvůli nesystémovým zásahům centrálních bankéřů do hypotečního trhu, kdy od října platí další zpřísnění pro poskytování hypoték, dojde k mírnému snížení poptávky po vlastním bydlení. Situace se tím ale příliš nevyřeší. Vždyť nyní připadají na jeden byt dva i více zájemců,“ říká Korec.

Podle něj by mohly nové byty v Praze do konce roku zdražit o několik dalších procent. „Spoléhat na to, že budou nové byty na konci roku levnější, nelze. Ceny neklesnou, spíše naopak se ještě o něco zvýší. Byť nejspíš půjde o nárůst v jednotkách procent, v cenovém vyčíslení to může znamenat až stovky tisíc korun. Otálet s koupí nového bytu je proto zbytečné a k úsporám nepovede,“ tvrdí Korec. » Lucie Mazáčová

## Obava z nových pravidel nahnala lidi do bank. Hypotéky v září lámaly rekordy

O tom, že čekají na žadatele o hypotéky na podzim letošního roku nové podmínky, jsme informovali několikrát. Mnoho zájemců tak chtělo sjednat úvěr na bydlení ještě za starých podmínek. Od října totiž začínají platit nová doporučení ČNB ohledně posuzování příjmů žadatelů o úvěr. Banky a stavební spořitelny v září poskytl úvěry za 27,1 mld. Kč a přepsaly dosavadní rekordy. Co se bude dít dál?

### Objem poskytnutých hypoték vzrostl o 22 %

V září bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 9 153 hypotečních úvěrů (y/y +11,1 %) v celkovém objemu 20,805 mld. Kč (y/y +21,7 %), což je nový zářijový rekord. Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla o 4 setiny procentního bodu na 2,57 % (y/y + 53 bps.). Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,273 mil. Kč (y/y + 197 000 Kč).

### Úvěrová produkce stavebních spořitelen vzrostla o 42,5 %

Stavební spořitelny v září sjednaly 29 963 ks (y/y -14,5 %) nových smluv. Celková cílová částka sjednaných smluv činí 17,5 mld. Kč (y/y +34,8 %). Spořitelny zároveň v červenci sjednaly 5 992 ks (y/y +5,6 %) nových úvěrů. Celkový objem úvěrů meziročně vzrostl o 42,5 % na 6,291 mld. Kč. Průměrná výše úvěru vzrostla meziročně o 271 000 Kč na 1,050 mil. Kč.

Dohromady banky a stavební spořitelny poskytl v září úvěry za 27,1 miliardy korun. „Tento rekordní objem v daném měsíci byl z velké části způsoben předzásobením v důsledku nové regulativy ohledně posuzování příjmů žadatelů o úvěr. V říjnu ještě očekáváme zvýšené objemy, což bude způsobeno tím, jak se budou úvěry postupně do podepisovat. V listopadu a prosinci pak nejspíš dojde k poklesu,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

### Rekordní objem poskytnutých úvěrů na bydlení

V součtu od začátku roku již banky a stavební spořitelny půjčily klientům 214 miliard korun, což je o 2 miliardy více než v loňském roce. Tahounem letošního růstu jsou stavební spořitelny, jejich produkce meziročně roste o 23 % a nahrazuje tím propad na hypotékách.

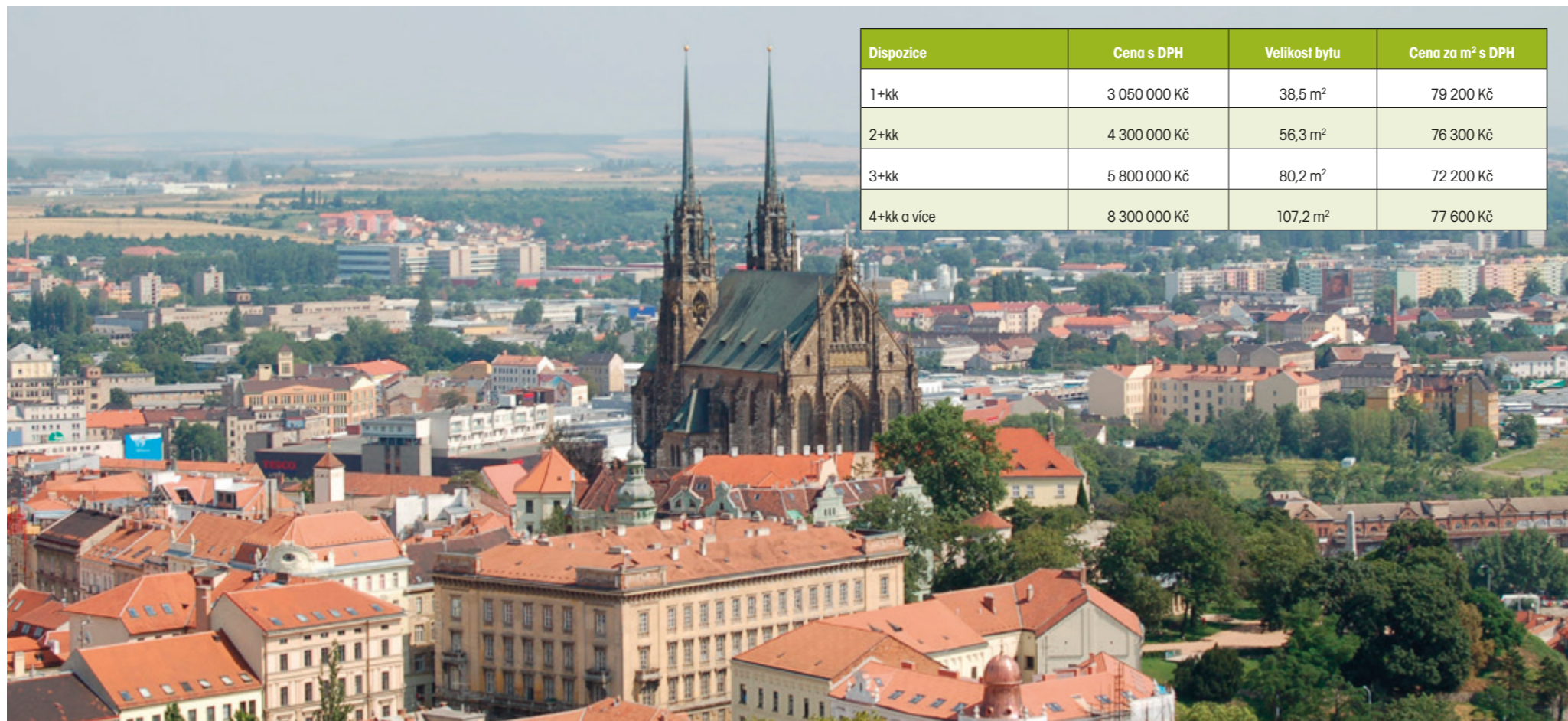
Banky i stavební spořitelny těží z výborné kondice české ekonomiky a rostoucích příjmů českých domácností. V součtu za celý rok očekáváme objem hypoték na úrovni zhruba 210 mld. Kč a objem úvěrů ze stavebního spoření by podle našeho odhadu mohl vystoupat nad 70 mld. Kč,“ říká Libor Ostatek a dodává: „V příštím roce však trh s velkou pravděpodobností přibrzdí, neboť kombinace růstu sazeb a přísnější regulativy vede k nižší dostupnosti financování. Žádné drama však neočekávám. Příští rok bude patřit stále k těm lepším rokům z pohledu hypoték a jedním z nadprůměrných v úvěrech ze stavebního spoření.“

» Luboš Svačina



V součtu od začátku roku již banky a stavební spořitelny půjčily klientům 214 miliard korun, což je o 2 miliardy více než v loňském roce. Foto redakce

# Po Praze, Ostravě a Olomouci zpomaluje růst cen bytů také v Brně



Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m <sup>2</sup> s DPH
1+kk	3 050 000 Kč	38,5 m <sup>2</sup>	79 200 Kč
2+kk	4 300 000 Kč	56,3 m <sup>2</sup>	76 300 Kč
3+kk	5 800 000 Kč	80,2 m <sup>2</sup>	72 200 Kč
4+kk a více	8 300 000 Kč	107,2 m <sup>2</sup>	77 600 Kč

Volných bytů je oproti loňsku v tomto období o polovinu více. Nejširší nabídka je v městských částech Brno-střed, Bystrc a Židenice. Foto redakce

Nedostatek volných stavebních pozemků, nedořešený územní plán a velká poptávka po vlastním bydlení se již několik let podepisují pod rostoucími cenami brněnských nemovitostí. Již na jaře letošního roku jsme informovali o zastavení vzestupu cen bytů na severu Moravy. V létě nedošlo k navyšování cen olomouckých developerských projektů a nyní vše nasvědčuje tomu, že by mohly přestat zdražovat také byty v Brně.

## DEVELOP

Brněnské byty sice i nadále zdražují, ale výrazně pomaleji než dříve. Vše nasvědčuje tomu, že se blíží okamžik, kdy se růst cen zastaví a průměrná cena se ustálí kolem částky 75 tisíc korun za metr čtvereční. Bude i z čeho vybírat, v nabídce se teď nachází ještě přes šest set volných bytů, většinu z nich ale tvoří luxusnější a dražší byty. V letošním třetím čtvrtletí se nové byty v Brně prodávaly zatím nejlépe, lidé jich koupili 223. Největší zájem byl o byty dvoupokojové, které se prodávaly v průměru za 3,78 milionu korun. Vyplyvá to z analýzy společnosti Trikaya.

V Brně mohou lidé aktuálně vybírat z více než šesti stovek nových bytů, jejich průměrná cena je však velmi vysoká. Uchazeči o průměrné nové bydlení si musí přichystat necelých pět milionů.

„Průměrné ceny volných bytů rostou, protože v nabídce převládají drahé velké byty – třípokojové a větší. Zatímco tato dispozice běžně představuje jen třetinu nabídky, teď je to téměř polovina,“ analyzuje situaci na realitním trhu Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya, a dodává: „Přestože je v meziročním srovnání nárůst cen volných bytů znatelný, pro všechny, kdo plánují koupi bytu, je důležitější vývoj v krátkém období. A to v současné době ukazuje, že cenový růst zpomaluje, a dá se tedy očekávat, že se cena za metr čtvereční brzy ustálí. Předpokládáme, že v Brně to bude kolem 75 tisíc korun za metr čtvereční.“

Volných bytů je oproti loňsku v tomto období o polovinu více. Nejširší nabídka je v městských částech Brno-střed, Bystrc a Židenice, kde mají byty rozlohu kolem 60 metrů čtverečních. Aktuální nedostatek je ale bytů menších a levnějších, poněvadž rozsáhlejší stavby sídlištního typu, které

tyto dispozice nabízejí, v Brně čekají na schválení i několik let.

## Vlastní bydlení si v brněnských novostavbách může dovolit stále méně lidí

V brněnských novostavbách našlo v uplynulých třech měsících své kupce celkem 223 bytů. „Lidé kupovali především dvoupokojové byty s průměrnou cenou 3,78 milionu korun a byty v centru. Celkem dvě třetiny všech prodaných bytů byly v městských částech Brno-střed a Královo Pole,“ upřesňuje Alexej Veselý.

Přestože se v tomto čtvrtletí prodalo stejně bytů jako v předchozích dvou dohromady, dlouhodobě prodeje klesají. Zatímco v roce 2016 se během prvních devíti měsíců prodalo hned 1 195 nových bytů, loni už to za stejné období bylo o 430 bytů

méně. V letošním roce se od začátku ledna do konce září prodalo celkem 452 nových bytů, což ukazuje na trend meziročního poklesu prodeje o 35 až 40 procent. Ani poslední šance sjednat hypotéku za starších, výhodnějších podmínek se na prodejích neprojevila tolik, jak se čekalo. Je tedy patrné, že ubývá lidí, kteří si byty v novostavbách mohou dovolit.

„Pokles prodeje bezesporu souvisí s růstem cen bytů. Ještě před rokem stačilo ve třetím čtvrtletí zájemcům o nové bydlení v Brně v průměru 3,28 milionu, letos už to byly čtyři miliony. To představuje meziroční nárůst cen o 22 procent,“ říká Alexej Veselý.

## Kudy ven z realitní krize? Pomůže nový územní plán

Naděje na zlepšení situace na trhu s menšími byty do budoucna představuje především nový územní plán, jehož zpracování radnice v srpnu zadala Kanceláři architekta města Brna. Dokument však má být hotový až v roce 2022, a není tedy řešením aktuální krizové situace.

„Byla by chyba nyní tři roky pouze vyčkávat na nový územní plán, když se v Brně nachází hned několik velkých nezastavěných rozvojových ploch, se kterými se pro výstavbu stejně dlouhodobě počítá. Výstavba na nich by mohla ceny bytů opět snížit,“ komentuje Alexej Veselý.

Vzniku nových, levnějších bytů ale nebrání jen zdoluhavé povolovací procesy a protahování správních lhůt ze strany úřadů. Na stavbu velkých projektů má totiž vliv i značný nárůst cen stavebních materiálů a současný nedostatek pracovních sil.

» Lucie Mazáčová

## V Praze se prodalo ve 3. čtvrtletí 1035 bytů, nejméně za šest let

Pražský trh s novými byty dlouhodobě nenabízí tolik volných nemovitostí, kolik by bylo potřeba. Jednou z příčin je podle developerských společností zdoluhavé povolovací řízení. Ve třetím čtvrtletí se v Praze prodalo 1035 nových bytů, což je nejméně od roku 2012.

V meziročním srovnání došlo k poklesu o 17,4 procenta. Od začátku roku získalo v hlavním městě nového majitele 3487 nových bytů. To je takřka o osm stovek prodaných bytů méně než v loňském roce. Vyplyvá to z podrobných analýz společnosti Ekospol, která monitoruje trh s novými byty v Praze už více než 11 let.

„Letní měsíce jsou vždy slabší než ostatní části roku. Lidé totiž využívají dvouměsíčních prázdnin a čerpají dovolené. Chtějí více odpočívat a neřešit závažná rozhodnutí, ke kterým často životní investice v podobě koupě nového bytu za miliony korun zcela jistě patří. Nic na tom letos nezměnila ani centrální banka, která od října opět výrazně zpřísnila podmínky pro získání hypotéky. Ani vyšší zájem o tento typ financování v září nedokázal výrazněji vylepšit prodejní statistiky za celé čtvrtletí. To se tak stalo nejhorším za posledních šest let. Vzhledem k tomu že, poslední čtvrtletí bývá každoročně nejslabší, máme to nejhorší teprve před sebou,“ komentuje prodejní statistiky i jejich další vývoj generální ředitel developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

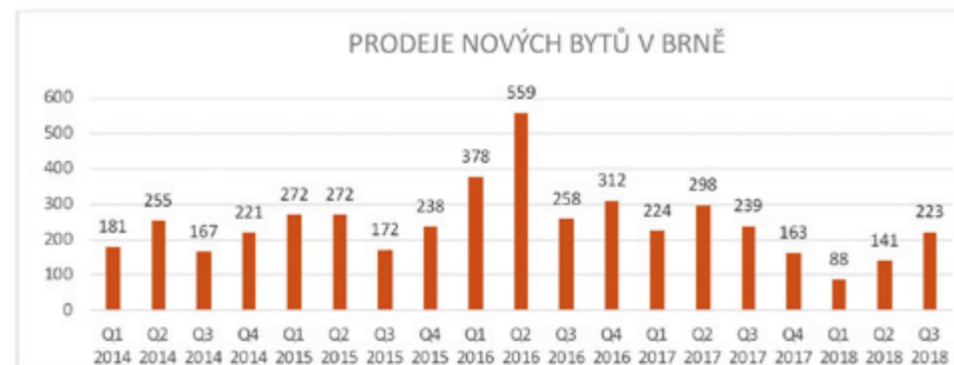
„Česká ekonomika stále roste a nezaměstnanost se fakticky dostala na nulu. Každý, kdo chce pracovat, místo najde. Za takové situace by se dalo očekávat, že prodeje nových bytů porostou. V českém legislativním Kocourkově je však všechno naopak. Lidé by byty rádi kupovali, ale ty buď vůbec nejsou, nebo na ně nemají. Stavební úřady v Praze totiž nové rezidenční projekty takřka nepovolují a dostupných bytů neustále ubývá. Zároveň výrazně roste též cena stavebních prací, což se negativně promítá i do ceny nových bytů. Dostupnému bydlení navíc zasadili poslední ránu z milosti centrální bankéři, kteří svým opakovaným nekonceptním zásahem do hypotečního trhu odstříhali od vlastního bydlení i celou střední třídu,“ doplňuje Korec.

## Dostupných bytů opět ubylo

Aktuální data Českého statistického úřadu ukazují, že se letos v hlavním městě začalo stavět 1607 nových bytů v bytových domech (z toho je navíc 800 v rámci jednoho projektu v Modřanech, kde se nyní staví zatím jen 250 bytů). Tento stav, který v hlavním městě panuje už dlouhé měsíce, se logicky odráží v cenách developerů. Počet dostupných nových bytů opět o něco poklesl, aktuálně se dá vybrat z 3252 nabízených bytů. „Nabídka dostupných nových bytů je čím dál tím horší. Na jeden nabízený byt jsou dva i více zájemců. Stále častěji se setkáváme s tím, že se na nový byt tvoří dokonce i pořadníky. Mnoho lidí se také musí spokojit i s horším bytem, jen aby na ně aspoň nějaký zbyl,“ popisuje aktuální situaci na pražském rezidenčním trhu Korec.

Jediným řešením, jak tento nedostatek nových bytů vyřešit, je odblokovat schvalovací proces a povolit více velkých konkurenčních projektů se stovkami bytů, nejlépe v okrajových částech Prahy. „Cena současných bytů nabízených v rámci menších projektů v širším centru města sice neklesne, ale nové velké projekty v lokalitách s levnějšími pozemky umožní developerům stavět a nabízet také levnější byty, které nyní z jejich nabídky prakticky vymizely,“ doporučuje Korec a doplňuje, že podobných projektů, které by mohly s cenami nabízených bytů výrazně zamíchat, zůstává v povolovacím procesu zaseknutých několik desítek.

» Lucie Mazáčová



## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# ČNB počtvrté v řadě zvýšila sazby. Hypotéky podraží

Bankovní rada České národní banky (ČNB) na jednání 1. 11. 2018 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu o 25 bazických bodů na 1,75 %. Současně rozhodla o zvýšení lombardní sazby na 2,75 % a diskontní sazby na 0,75 %. Projeví se navýšení sazeb na cenách hypoték?

**Z**výšení sazeb se dotkne většiny lidí v Česku, protože povede ke zdražení všech typů úvěrů. Zásadně může ovlivnit desetitisíce domácností, které si každoročně sjednávají hypotéku. Hypoteční sazby na rozhodnutí ČNB totiž reagují růstem.

Už dříve totiž centrální bankéři opakovaně zpřísnili kritéria pro získání hypotéky. Každý rok tak o možnost pořídit si vlastní nemovitost přijde podle odhadů až dvacet tisíc domácností. Zájemce o bydlení aktuálně tíží nejen zvyšujících se sazbou úvěrů na bydlení, ale také nutnost disponovat úsporami ve výši alespoň 20

% hodnoty nemovitosti. Pro mnoho lidí se tak může stát vlastní bydlením nedosažitelným. Česká republika přitom dlouhodobě patří k zemím jejíž obyvatelé preferují vlastní bydlení na úkor nájemního.

Radovat se příliš nemohou ani ty domácnosti, které si už bydlení na hypotéku pořídily. Zvlášť, jestli využily extrémně nízké hypoteční sazby minulých let. Reakcí komerčních bank na opakované zvyšování základní úrokové sazby je totiž zvyšování úrokových sazeb i u hypoték. To se už zcela jasně projevuje, protože průměrná úroková sazba u hypoték podle ukazatele Fincentrum Hypoindex v září vzrostla na 2,57 procenta. Problémy tedy mohou nastavit v případě refinancování po ukončení doby fixace úrokové sazby.

Na konci roku by se pak mohla průměrná úroková sazba hypotečního úvěru pohybovat okolo tří procent a nejspíš i nadále poroste. To by výrazně zasáhlo rozpočet mnoha rodin, protože by se jim výdaje na bydlení po skončení aktuálního fixačního období zvýšily o tisíce korun měsíčně. Ne každý je však na to připraven, dostatečné rezervy má jen minimum z nich.

„Zásadním problémem je, že centrální bankéři nejsou za svá rozhodnutí, kterým přitom zcela zásadně ovlivňují životy milionů lidí, nijak zodpovědní. Mohou si různě experimentovat a zkoušet uvádět nejrůznější makroekonomické teorie do praxe, jak se jim zamane bez ohledu na důsledky. Typickým příkladem bylo nesmyslné oslabování české koruny, které se táhlo tři a půl roku a vyšlo ČNB na intervenci na nepředsta-

vitelné dva biliony korun (pro srovnání letošní státní rozpočet počítá s výdaji ve výši 1,36 bilionu korun). Tento podivný měnový experiment přitom vedl mimo jiné k tomu, že hlavně vývozci nebyli nuceni zvyšovat svou produktivitu, protože jejich konkurenceschopnost posilovala oslabená koruna. Důsledky toho pocítujeme všichni do teď. A podobně to dopadne i se současnými neuváženými zásahy ČNB do realitního trhu. Ani ty nepřinesou nic dobrého, naopak na ně doplatí stovky tisíc domácností. Nést důsledky za tyto prapodivné pokusy makroekonomických teoretiků z bankovní rady centrální banky však bude bohužel pouze na nich,“ dodal k současné situaci Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol a.s.

» Lucie Mazáčová

## ČNB zpřísnila podmínky získání hypoték. Jaký vliv to může mít na realitní kanceláře?

Realitní kanceláře se staly po roce 1989 nedílnou součástí českého trhu s nemovitostmi. Mnoho lidí díky práci realitních makléřů prodalo či koupilo svou nemovitost. V době velké poptávky po bydlení ovšem mnoho prodávajících uvažuje nad prodejem svého rodinného domu, bytu či pozemku bez účasti realitní kanceláře. Situace se ovšem mění ve chvíli, kdy poptávka po nemovitostech klesá. Jak velký vliv na to může mít Česká národní banka (ČNB) a její nové podmínky spojené s úvěry na bydlení?

I v době rostoucího zájmu o realty již není tak snadné vyřídit všechny formality spojené s prodejem nemovitosti, jak tomu bývalo ještě před několika lety. Některé nemovitosti jsou zatížené hypotečním úvěrem, zástavou či nedořešenými vztahy spoluvlastníků. Mnohdy se stává, že prodávající nedokáže přesně stanovit reálnou výši kupní ceny a při prodeji bez pomoci realitní kanceláře by zbytečně tratil, nebo nemá povědomí a všech právních náležitostech převodu nemovitosti na nového vlastníka. Nesmíme ovšem zapomenout také na vyřízení znaleckého posudku, vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) či správného vyplnění daňového přiznání. Prodej nemovitosti je tedy často svěřen zkušenému realitnímu makléři, který dokáže vše zařídit.

Čím vyšší ovšem budou úrokové sazby úvěrů na bydlení a čím více požadavků bude kladeno na zájemce o vlastní bydlení, tím menší může být poptávka po vlastním bydlení. Lidé v České republice stále preferují vlastní střechu nad hlavou na úkor bydlení v nájmu, ale pokud se jim hypoteční úvěr získat nepodaří, bude jejich další cesta k nalezení vysněné nemovitosti těžší. Zkušený realitní makléř by měl být maximálně nápomocen nejen prodávajícím, ale i kupujícím. S rostoucí nároky klientů může být role realitních kanceláří mnohem důležitější než nyní. Tak, jak si lidé vybírají specialisty například z oblasti medicíny, mohou sáhnout při řešení bytové otázky po profesionálové z oblasti nemovitostí. S postupně se zvyšující složitostí realitních transakcí může být tedy v budoucnu role realitních zprostředkovatelů mnohem více žádaná než nyní.

» Lucie Mazáčová



Zájemce o bydlení aktuálně tíží nejen zvyšujících se sazbou úvěrů na bydlení, ale také nutnost disponovat úsporami ve výši alespoň 20 % hodnoty nemovitosti. Foto redakce



# 250 DISTRIBUČNÍCH MÍST

Déle než 13 let zdokonalují realitní portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** své služby. V září 2018 bylo zahájeno vydávání nového tištěného časopisu REALITYMORAVA, který vychází každé 3 týdny v nákladu 25 000 výtisků. K dostání je v Brně již na 250 distribučních místech.