



**Zvýší se v roce 2014
úrokové sazby
hypoték?**

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



LISTOPAD - PROSINEC

2013

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 3,12%

85% LTV: → 3,33%

100% LTV: ↗ 4,49%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,52 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -2,2%

Byty 2+1: 1,16%

Byty 3+1: -7,59%

zdroj: realitycechy.cz, golefinance.cz

■ V Praze se připravuje nový projekt s chytrými byty

V pražských Nových Butovicích vyroste nový bytový projekt, který nabídne ke třem stovkám bytů. Ty budou, jak už se u bytů Trigemy stalo standardem, energeticky úsporné a nově navíc přibudou rozvody pro technologie inteligentního bydlení.

Více čtěte na str. 7

■ Krádeže nemovitostí. Jak se proti tomu ubránit?

Majetková trestná činnost se rozrostla o další způsoby. K tomu, aby vám někdo ukradl střechu nad hlavou, stačí mnohdy jen falešný občanský průkaz. Podvodník připraví kupní smlouvu na nemovitost, kde padělá podpis prodávajícího. Jak se proti tomu bránit?

Více čtěte na str. 9



Děkujeme vám za projevovanou důvěru v uplynulém roce a do nového roku 2014 vám přejeme hodně zdraví, štěstí a úspěchů.

realityčechy



Hledáte správný směr?

Než se rozhodnete, poraďte se s námi.

Za kvalitu práce v roce 2012
nás Hypoteční banka, a.s., ocenila 1. místem



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

názor...

Ovlivní intervence ceny nemovitostí?

V posledních dnech se toho o intervencích a ČNB napsalo opravdu hodně. Otázkou ovšem zůstává, jestli vývoj cen ovlivňují více zprávy z tisku, intervence nebo počty bankovek v peněženkách lidí. Pokud lidé vychází každý měsíc se svými příjmy a výdaji akorát, tak je motivace k nákupu nemovitostí ze stran odborníků nejspíš příliš neovlivní. Ceny nemovitostí byly, jsou a budou vždy velmi ovlivněny poptávkou. Pokud budou lidé kupovat nemovitosti a převyšují zájem aktuální nabídku, tak bude docházet k vzestupu jejich cen realit. Pokud ovšem bude v nabídkách realitních kanceláří nespočet nemovitostí, o které nikdo neprojeví zájem, tak se jejich ceny nezvednou ani při intervencích. Nejčastěji lidí řeší otázku koupě nemovitosti z osobních důvodů. Rozhoduje tedy konkrétní lokalita, typ nemovitosti a samozřejmě cena. Ta by ovšem měla odpovídat aktuální situaci na trhu s realitami a ne uměle



vytvořené poptávce. Stále platí, že by lidé neměli při nákupu nemovitosti jednat unáhleně a měli si prohlédnout i několik nemovitostí, tak aby mohli porovnat jednotlivé nabídky. I když dojde k výběru nemovitost s vyšší cenou, tak stále existuje způsob jak ušetřit. Jednou z možností je výběr správného financování, na kterém se dají ušetřit mnohdy i statisíce. » **Lucie Mazáčová**

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Daniel Kotula (RE/MAX Center)

„V nejbližší době rozhodně neočekávám zásadní růst poptávky a tlak na růst cen. Realitní trh půjde vlastní cestou bez ohledu na intervence ze strany České národní banky. Dá se maximálně očekávat postupné zvyšování cen u kvalitních nemovitostí, ale k tomu by docházelo i bez intervencí ČNB.“

napsali o nás...

Hodnota bytů se ustaluje. Někde začaly ceny růst

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY / KRÁCENO
28. 11. 2013

Kdo letos sázel na větší propad cen bydlení, většinou se přepočítal. Ceny se postupně stabilizují a někde už začaly umazávat ztráty z minulých let. Například nejprodávanější byty

2+1 meziročně v některých regionech již zdražily. Ukazuje to srovnání nabídek na portálu Realitycechy.cz. Nejvíce šly nahoru ceny bytů o velikosti 65 metrů čtverečních v Libereckém a Královéhradeckém kraji a v Praze. Největší cenové poklesy naopak zaznamenal ústecký a olomoucký region.



obsah

STRANA 4 - 5

Zvýší se v roce 2014 úrokové sazby hypoték?

STRANA 6

Pomohou novému rekordu na trhu nových bytů kurzové intervence ČNB?

STRANA 7

V Praze se připravuje nový projekt s chytrými byty

STRANA 8

Největší zájem je o byty 2+kk

STRANA 9

Krádeže nemovitostí. Jak se proti tomu ubránit?

STRANA 10

Jiří Knotek: Dá se s lehkou nadsázkou říct, že podnikám v realitách náhodou.

STRANA 11

Povodně ovlivní ceny nemovitostí na mnoho let

STRANA 12

Hypotéky letos útočí na rekord

STRANA 13

V roce 2014 končí fixace 100 000 hypoték. Většina klientů bude platit méně

Zvýší se v roce 2014 úrokové sazby hypoték?

Banky v očekávání příchodu nového roku a s ním i nového občanského zákoníku zvolily vyčkávací strategii a úrokové sazby ke konci roku stagnují. Nárůst ukazatele HYPOINDEX o 6 setin procentního bodu je spíše dozvukem předchozích měsíců a do konce roku bude také stagnovat. Kam však budou směřovat sazby v roce 2014?

Banky šetří síly. Úrokové sazby stagnují

Bankéři mají pro letošní rok splněno a i z dalších strategických důvodů nyní před koncem roku spíše šetří síly. Průměrná úroková sazba hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV), kterou měří společnost GOLEM FINANCE s.r.o. prostřednictvím indexu GOFI70, v listopadu meziměsíčně vzrostla o setinu procentního bodu na 3,12 %, čímž se vrátila na zářijovou úroveň. V porovnání se stejným obdobím loňského roku je nyní hodnota indexu o 7 setin níže. Loni po prudkém podzimním propadu hypotéky do 70 % LTV banky v průměru nabízely za 3,19 %.

Sazby hypoték do 85 % LTV tentokrát podražily meziměsíčně o 4 setiny procentního bodu na 3,33 %. A stejně tak nárůst úrokových sazeb zaznamenaly hypotéky poskytované na plnou zástavní hodnotu. Index GOFI 100 v listopadu meziměsíčně vzrostl o 2 setiny procentního bodu na 4,49 %. Stagnaci v tomto měsíci vykazuje kategorie hypoték s variabilní úrokovou sazbou. Index GOFI 70 VAR v listopadu zaparkoval na úrovni 2,53 %

Úrokové sazby hypoték v roce 2014

V prosinci budou podle odborníků z GOLEM FINANCE nabídkové úrokové sazby hypoték dále stagnovat. A stagnaci očekávají i v případě indexu reálných cen – ukazatele HYPOINDEX. Banky již mají pro tento rok splněno, šetří si municí a zajímavější věci v cenové oblasti se začnou odehrávat hned na začátku roku. Pro začátek roku 2014

připadají v úvahu dva scénáře. První, vycházející z čistě technické analýzy dat napovídá, že úrokové sazby podobně jako v předchozích letech budou spíše stagnovat a banky budou vyčkávat na kroky konkurence. Stagnace či krátkodobý růst v úvodních měsících roku jsme zaznamenali v letech 2008, 2011, 2012 a 2013. Pro tento scénář hovoří i občasné vyjádření bankéřů, z jejichž pohledu jsou úrokové sazby již tak nízké, že fakticky nemají příliš kam klesat.

Druhý scénář vycházející spíše z fundamentálních předpokladů však přece jen signalizuje

„ V příštím roce budou podle našeho odhadu končit fixace zhruba 100 000 hypoték. Domníváme se, že leden bude měsícem vyčkávání. Banky budou mít plné ruce práce s integrací nového občanského zákoníku.

určitý potenciál pro možnou korekci sazeb, což by v případě indexu GOFI70 mohlo znamenat přiblížení k hranici 3 procent. Prostor pro snížení průměrných nabídkových sazeb se totiž znovu otvírá díky vývoji na mezibankovním trhu. Úrokové swapy se zde opět blíží rekordním minimům, kterých dosahovaly v červnu letošního roku. A vzhledem k tomu, že banky budou chtít z aktuální situace na trhu vytěžit

maximum a zopakovat úspěšný rok 2013, je docela možné, že sazby budou vzájemnou konkurencí bank opět tlačeny dolů. Velice silným faktorem, který stál za zoslabením konkurenčním prostředím v uplynulých dvou letech, je refinancování, a i v roce 2014 bude tento fenomén hrát důležitou roli. V příštím roce budou podle našeho odhadu končit fixace zhruba 100 000 hypoték.

V tuto chvíli se domníváme, že leden bude měsícem vyčkávání. Banky budou mít plné ruce práce s integrací nového občanského zákoníku a z taktických důvodů se nebudou chtít zahlíbit novými obchody. Nicméně v únoru, pokud příznivé podmínky na mezibankovním trhu přetrvají, se do toho pustí naplno a sazby přinejmenším alespoň naoko sníží s cílem nastartovat poptávku a dodat na trh pozitivní zprávy. Z dlouhodobého hlediska však situaci hodnotíme tak, že sazby již svého dna dosáhly a v průběhu roku 2014 nabudou pozvolně rostoucí trend. Tato predikce se týká fixních úrokových sazeb.

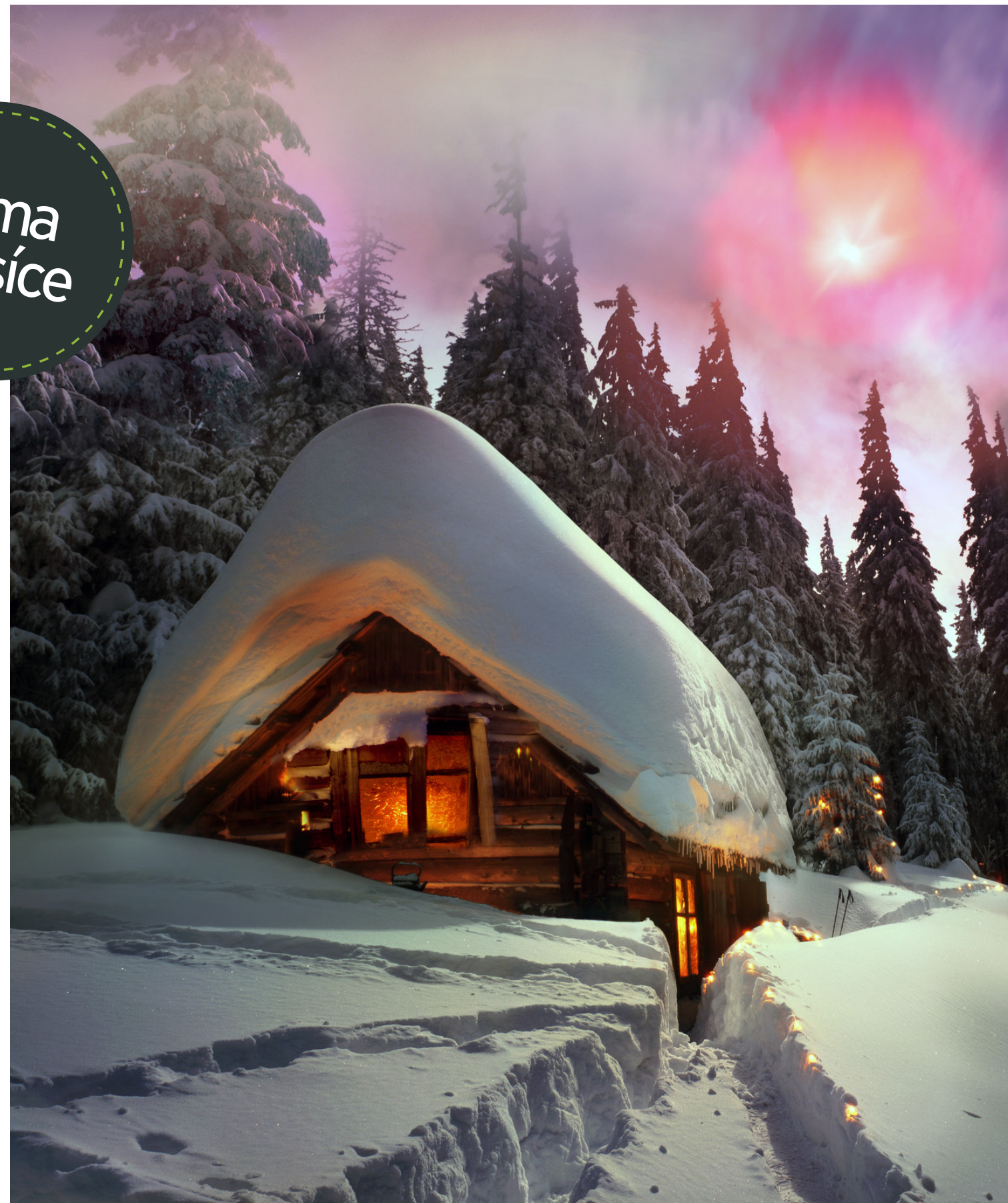
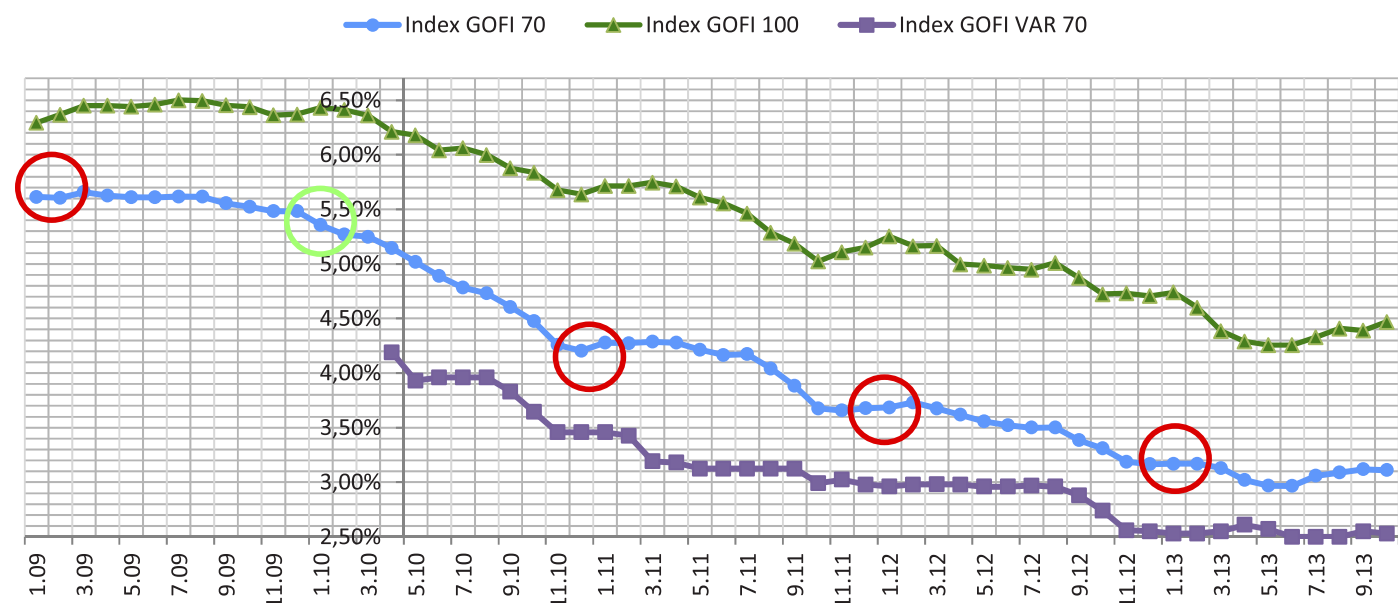
Vývoj úrokových sazeb na mezibankovním trhu

V případě variabilních sazeb klíčovou roli hraje sazba PRIBOR, na kterou je úročení těchto hypoték navázáno. A podle zatím poslední predikce z dílny ČNB by 1měsíční a 3měsíční PRIBOR měl vlivem měnových intervencí centrální banky spíše klesat a s ním tedy i úroky hypoték s variabilní sazbou. K tomuto scénáři se rovněž kloníme.

Podtrženo, sečteno. V úvodu roku 2014 budou sazby vlivem výše uvedených faktorů spíše stagnovat a výraznější změny v cenotvorbě očekáváme spíše v únoru či březnu. » **Luboš Svačina**

téma měsíce

Vývoj úrokových sazeb hypoték (2009 - 2013)



V prosinci budou podle odborníků z GOLEM FINANCE nabídkové úrokové sazby hypoték dále stagnovat. Foto: redakce

Pomohou novému rekordu na trhu nových bytů kurzové intervence ČNB?

DEVELOPMENT

Intervence České národní banky na měnovém trhu s cílem oslabit kurz koruny mohou mít paradoxně vliv také na trh nových bytů. Ten přitom již tři roky za sebou kontinuálně roste a i letos se prodejem daří lépe, než v loňském roce.

Za tři letošní kvartály se v Praze prodalo již 3464 nových bytů, meziročně o 34 % více. Za celý loňský rok činily prodeje pražských novostaveb celkem 4014 nových bytů. Alespoň taková data vyplývají z šetření společnosti Ekospol.

„Již v polovině roku bylo podle tempa prodeje velmi pravděpodobné, že zatím nejlepší pokrizový výsledek z roku 2012 bude letos znovu překonán. Předpokládali jsme ale, že se v letošním roce prodá zhruba 4700 nových bytů, tedy meziročně o 17 % více. Po zásahu ČNB do kurzu koruny však mohou být developerské prodeje mnohem vyšší,“ myslí si Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospol.

Vyšší inflace + vyšší úroky = dražší byty

Svůj názor opírá o logickou úvahu jednotlivých makroekonomických ukazatelů. V reakci na kroky ČNB je totiž velmi pravděpodobné, že vzroste inflace. A pokud vzroste inflace, nedlouho po ní zpravidla rostou i úroky z hypoték, protože vyšší inflace při konstantním úroku zvyšuje pozici dlužníka vůči věřiteli. Vyšší úroky z hypoték by tedy mohly nepřímo zdražit i nové bydlení, které je z 80-90 % financováno právě prostřednictvím hypotečních úvěrů.

„Očekávám, že nárůst hypotečních úroků přijde nejdříve počátkem příštího roku, což nepřímo zvedne i ceny bytů. Otázkou je, kolik zájemců a potenciálních kupujících si tento fakt uvědomuje a bude chtít koupit ještě za výhodnějších podmínek. Podle mého názoru to znamená sjednat si hypoteční úvěry ještě do konce letošního roku,“ zdůrazňuje Evžen Korec.

Podzimní „impulsy“ jsou již tradicí

Po strachu ze skokového navýšení DPH na 14 % z podzimu roku 2011, široké nabídce tzv. „superlevných projektů“ a současně chaosu okolo II. důchodového pilíře na podzim roku 2012 se tak již třetí rok

za sebou jedná o nečekaný „podzimní“ impuls, který může znamenat skokové navýšení zájmu o nové byty. „Jestli tomu tak skutečně bude, ukáží až následující měsíce. Ale stejně jako v roce 2011 se i letos jedná o impuls administrativní, nikoli tržní povahy. Což nepovažuji za šťastné,“ uzavírá Evžen Korec.

» Lucie Mazáčová



Již v polovině roku bylo podle tempa prodeje velmi pravděpodobné, že zatím nejlepší pokrizový výsledek z roku 2012 bude letos znovu překonán. Foto redakce

Developeři v Praze do listopadu prodali více bytů než za celý loňský rok

DEVELOPMENT

Stejně jako vloni i letos došlo již během listopadu k překonání loňské hranice v prodeji nových bytů v Praze. K 30. listopadu letošního roku totiž developeři prodali dle dat společnosti Ekospol již 4531 bytů, což je o 12,9 % více než za celý loňský rok. Celý prosinec přitom mají ještě k dobru.

Za zatím stále probíhající čtvrtý kvartál letošního roku našlo v pražských developerských projektech

nové majitele již 1067 nových bytů. To představuje průměr přes 500 bytů měsíčně.

„I když bývá prosinec tradičně slabším měsícem, je velmi pravděpodobné, že původně predikovanou hranici 4800 prodaných bytů letos pražští developeři překročí. A to je velmi dobrá zpráva – trh vzroste nejméně o pětinu, ale především – vzroste již čtvrtým rokem v řadě,“ pochvaluje si Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva Ekospol.

Tři důvody růstu

Podle Korce má příznivý vývoj pražského deve-

loperského trhu tři hlavní a dlouhodobě stabilní důvody. „Za relativně vysokým meziročním nárůstem prodeje nových bytů stojí souhra nízkých úroků z hypoték, neustále doplňované nabídky bytů za ceny do cca 45 tisíc korun za metr čtvereční vč. DPH, kde se realizuje většina skutečné poptávky a také pokračující trend nákupu bytů jako investice a formy zajištění na stáří. Na rozdíl od zbytku republiky vykazuje rezidenční trh v Praze všechny aspekty zdravého a racionálně fungujícího trhu, který se dokázal vyrovnat s novou cenovou realitou poměrně rychle a úspěšně,“ uzavírá Korec.

» Lucie Mazáčová

V Praze se připravuje nový projekt s chytrými byty

DEVELOPMENT

V pražských Nových Butovicích vyroste v průběhu dalších dvou let nový bytový projekt, který nabídne ke třem stovkám bytů. Ty budou, jak už se u bytů Trigemy stalo standardem, energeticky úsporné a nově navíc přibudou rozvody pro technologie inteligentního bydlení.

Projekt nese jméno Smart a svým zákazníkům nabídne chytré bydlení jen několik kroků od metra Nové Butovice. „Chceme našim klientům nabídnout něco víc než konkurence. Energeticky úsporné stavby a systém rekuperace jsou pro nás samozřejmostí. Teď přicházejí na řadu chytrá zařízení a my věříme, že brzy budou samozřejmostí pro všechny naše klienty,“ komentoval nový trend generální ředitel holdingu Trigema Marcel Soural a dodává: „Úsporu neshledáváme pouze

v přímém finančním vyjádření. Jde ve velké míře také o čas, kterého v dnešní době není nazbyt. Nové Butovice mají kromě pověsti kompletně zařízené lokality také výjimečnou pozici v rámci celé Prahy. Metrem resp. MHD, stejně jako automobilem je možné se dostat do centra během 15 minut a kamkoliv po Praze do 45 minut.

Inteligentní systémy nejen zpříjemní obývání bytu, ale jsou schopné ušetřit majiteli bytu nemalé částky. V době nepřítomnosti obyvatel umí utlumit provoz všech připojených spotřebičů, umožňuje pohodlné ovládání světel i teploty v jednotlivých místnostech. Pořizovací náklady přitom nejsou nijak závratné a klient je v ceně bytu ani nezaznamená.

„Tyto systémy už dávno nejsou výsadou několika technologických nadšenců. Ovládání je intuitivní a pohodlné a práci s ním zvládnou i méně technicky zdatní jedinci, například senioři,“ dodává Marcel Soural.

I metro, ke kterému projekt navazuje, by se v blízké budoucnosti mělo dočkat výrazných

změn. V souvislosti s výstavbou nového administrativního a obchodního centra Metronom by mělo stávající zanedbané okolí metra získat zcela novou tvář. Místo znečištěných podchodů se tak noví majitelé bytu na Butovicích dočkají moderního udržovaného centra s dostatkem zeleně i obchodů. Butovické metro už nebude jen dopravní uzel, ale i oblíbený cíl nákupů, umění a odpočinku.

Pro všechny zájemce o bydlení v novém projektu jsou připraveny webové stránky smart-byty.cz, kde se dozví základní informace o projektu a mohou se zaregistrovat k odběru novinek. Zákazníci, kteří se k odběru přihlásí, pak získají informace o bytech a možnost rezervace asi měsíc před spuštěním prodeje, které je plánované na únor příštího roku.

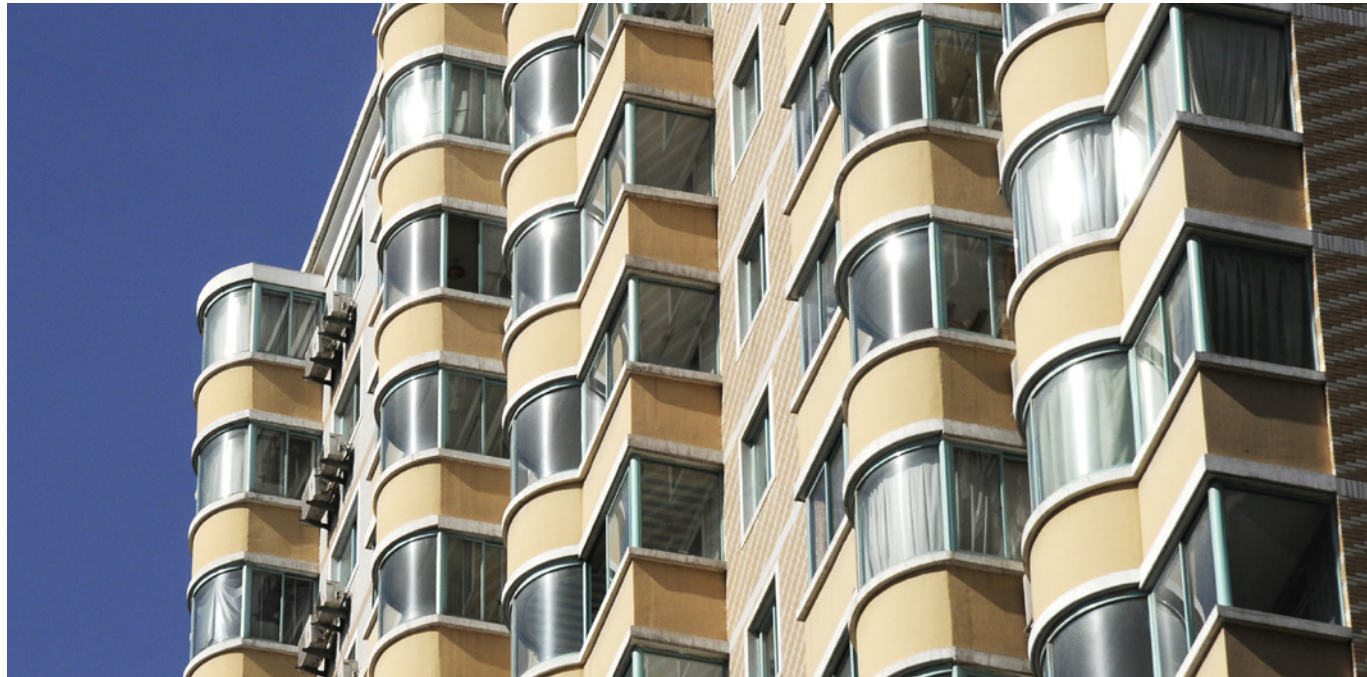
„Klientům, kteří mají o bydlení aktivní zájem, dáváme možnost dozvědět se podstatně novinky dříve než ostatním a využít přednostně naší nabídky,“ popisuje zástupce Trigemy koncept webových stránek.

» Lucie Mazáčová



Inteligentní systémy nejen zpříjemní obývání bytu, ale jsou schopné ušetřit majiteli bytu nemalé částky. V době nepřítomnosti obyvatel umí například utlumit provoz všech připojených spotřebičů. Foto redakce

Největší zájem je o byty 2+kk



Z průzkumů developerských společností vyplývá, že z celkové nabídky více než 6 000 volných nových bytů v Praze tvoří největší část bytové jednotky dispozice 2+kk, asi 35 %. Foto: redakce

REALITNÍ TRH

Byty kategorie 2+1 a 2+KK patří dlouhodobě k nejvyhledávanějším. Právě tato kategorie vykázala od začátku recese dle dat realitních a zpravodajských portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, nejmenší pokles svých cen. Byty 2+1 a 2+KK vyhledávají nejen zájemci hledající nové bydlení, ale také investoři, kteří jej dále pronajímají. Potvrzují to nejen rodinné realitní kanceláře, ale také významné realitní sítě.

„Na trhu rezidenčních nemovitostí registrujeme jisté oživení. Cítíme pozitivní posun v nárůstu našich realitních obchodů v oblasti secondhandu i nových bytů. Tento trend však není dán pouze tím, že obchodně rosteme v důsledku zvyšování počtu našich franšizových poboček. Je dán především rostoucím množstvím klientů, kteří nás oslovují s cílem prodat svou nemovitost anebo s poptávkou na námi nabízené byty a domy,“ uvádí Martin Němeček, předseda představenstva Realitní společnosti České spořitelny.

Jeho slova potvrzují i analýzy developerských společností, které mapují trh s novými byty v Praze. Podle nich se za první tři kvartály letošního roku prodalo přes 3,5 tisíce bytů oproti 2 691 bytům za stejné období v roce 2012. „Oživení na realitním trhu však nelze považovat za plošné. Existují značné rozdíly mezi velkými městy a regiony. A v některých oblastech České republiky lze stále hovořit spíše o stagnaci či mírném, někde dokonce stálém poklesu trhu,“ dodává Martin Němeček.

Pokud jde o ceny srovnatelných nemovitostí v Praze a některých regionech, rozdíly jsou dost

velké a i nadále se zvyšují. „Pro představu např. 5 m² bytové plochy luxusního projektu v Praze stojí stejně jako celý menší byt v Sokolově nebo v Mostě,“ říká Martin Němeček a doplňuje: „Největší zájem je o byty 2+kk o velikosti okolo 50 m². Ceny těchto jednotek se v různých lokalitách liší. Zatímco v Praze stojí 2+kk či 2+1 kolem 2 milionů korun, v regionech, například v Liberci, koupíte stejně velký byt za poloviční cenu. A půjdte-li do méně atraktivní lokality, tak za stejnou cenu získáte ještě jednu místnost navíc, tedy byt 3+1.“

Z průzkumů developerských společností vyplývá, že z celkové nabídky více než 6 000 volných nových bytů v Praze tvoří největší část bytové jednotky dispozice 2+kk, asi 35 %. Následují třípokojové byty (32 %) a s velkým odstupem garsonky (17 %). Z hlediska prodeje tak zaujímají největší podíl dvoupokojové byty – zhruba 42 %.

I segment bytů vyšší kategorie, ať svým provedením či například energeticky pasivními standardy, si své klienty nachází. Jde o kupující, kteří jsou orientovaní především na kvalitu, kteří tento nadstandard ve všech směrech vyžadují a jsou ochotni si za něj připlatit. Podle Martina Němečka je tato část zájemců ovšem minoritní a je spojena především s atraktivními lokalitami a projekty. Druhá skupina poptávajících, která se striktně zaměřuje na cenu, jednoznačně převládá. „Tato orientace je jev, který například výrazně ovlivnil některé existující projekty postavené ve vyšším standardu a na drahých pozemcích, které trh v této podobě a ceně prostě nepřijal,“ uvádí.

Pronájem nemovitostí měl z pohledu RSČS výrazně pozitivnější vývoj než prodej bytů, což je dáno i krátkodobějším charakterem produktu. „Zájem o pronájem rostl letos více a plošněji než zájem o koupi bytu. Celorepublikově bych si troufl říci, že průměrná výše nájemného se nyní drží minimálně na stejné cenové hladině jako v průbě-

hu roku a dokonce mírně roste. Zájem je patrný zejména ve větších městech, kde je více pracovních příležitostí, lepší infrastruktura i vysoké školy. Stálý růst vyvolávají právě přesuny lidí za prací, případně za studiem,“ vysvětluje Martin Němeček. Největší poptávka proto přichází se začátkem školního roku a také na počátku kalendářního roku, kdy lidé mají nové plány, novou práci apod. Podle dat RSČS je průměrná doba pronájmu jeden rok. Zájem je jak o malometrážní byty, od těch nejmenších pro „singles“ až po 2+kk, tak o větší byty pro rodiny, případně pro studenty, kdy jich bydlí v jednom bytě více z důvodu snížení nákladů. Specifickou skupinu pak tvoří top manažeři, často cizinci, kteří se stěhují do větších měst s celou rodinou. Ti pak poptávají k pronájmu byt nebo dům již plně vybavený a tedy ihned k nastěhování.

Vývoj v letošním roce RSČS zaznamenává i v poptávce po realitních službách. Klienti daleko důsledněji lpí na ocenění svých nemovitostí, které dávají do prodeje. Zároveň požadují předložení několika srovnatelných nabídek na trhu pro snadnější orientaci a kvůli nastavení správné výchozí ceny. „Prodávající se stále aktivněji účastní procesu stanovení prodejní ceny. Určitý posun vidíme i u klientů, kteří řeší svou finanční situaci. Zde je naopak prioritním prvkem rychlost prodeje. Tito klienti požadují tedy spíše něco jako ‚garanci rychlosti prodeje‘,“ dodává Martin Němeček.

A jaký bude realitní trh v roce 2014 podle RSČS? „Chování zákazníka bude ovlivňovat stále více faktorů – prohlubující se rozdílnost cen v jednotlivých regionech, pokračující migrace do oblastí s lepšími možnostmi výděleku, avizované změny v oblasti DPH u pozemků pod novostavbami, síla koruny a v neposlední řadě též změny občanského zákoníku. Z hlediska vývoje realitního trhu v příštím roce zůstávám optimistou,“ shrnuje Martin Němeček na závěr.

» Lucie Mazáčová

Krádeže nemovitostí. Jak se proti tomu ubránit?

KATASTR NEMOVITOSTÍ

Majetková trestná činnost se rozrostla o další způsoby, jejichž následkem jsou vysoké škody. K tomu, aby vám někdo ukradl střechu nad hlavou, stačí mnohdy jen falešný občanský průkaz. Podvodník připraví kupní smlouvu na nemovitost, kde padělá podpis prodávajícího. Jak se proti tomu bránit?

K vlastnímu převodu domu (bytu, pozemku aj.) je nezbytná kupní smlouva společně s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Podpisy musí být úředně ověřeny, k čemuž slouží výše uvedený falzifikát občanského průkazu, který si pachatel nechá vyhotovit na jméno vlastníka dané nemovitosti. Smlouvu už potom stačí podepsat a předat na Katastrální úřad. V ten okamžik se majetek převádí na nového majitele. Okradení lidé se o tom dozví až ve chvíli, kdy si jejich nemovitost bude nárokovat někdo jiný, popř. náhodnou kontrolou v prohlížeči katastru. V loňském roce se vyskytlo cca 1 000 falešných vkladů tohoto druhu.

Další riziko představuje fakt, že může nemovitost posloužit někomu cizímu jako ručení pro zajištění půjčky. Princip je stejný jako při odcizení, rozdíl je jen v typu smlouvy - místo kupní se použije zástavní.



K vlastnímu převodu domu (bytu, pozemku aj.) je nezbytná kupní smlouva společně s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Foto: redakce

Než dojde ke změnám v legislativě, které povedou k ochraně nemovitostí, musí si majitelé svůj majetek hlídat sami. Jednou z možností je každodenní kontrola katastru nemovitostí, další variantou je aplikace, která bude nemovitost sledovat sama. Toto zvládne

např. projekt HLIDAMSİKATASTR.cz, kde se v několika krocích zadají potřebné údaje (jméno a adresa nemovitosti). Pokud nastane jakákoliv změna, bude majitel informován o tom, co se právě děje s jeho majetkem.

» Hana Muchová

INZERCE



**Evropský klub
realitních kancelářů**
Váš garant na realitním trhu

www.ekrk.eu

Více než
114x v ČR



Jiří Knotek:

Dá se s lehkou nadsázkou říct, že podnikám v realitách náhodou.

Jiří Knotek
SDK - reality, s.r.o.

„S lehkou nadsázkou se dá říct, že podnikám v realitách náhodou,“ říká Ing. Jiří Knotek. Tato „náhoda“ přispěla k tomu, že se dnes setkáváme s SDK - reality, s.r.o. v 13 regionech České republiky. Jak vzpomíná majitel této realitní kanceláře na své začátky, podle čeho vybírá své makléře a jak se daří jejich developerské činnosti?

? Co Vás přivedlo k podnikání s realitami?

Od malička jsem chtěl být stavařem a projektovat, stavět domy. Po vystudování střední a vysoké školy stavebního zaměření jsem nastoupil do projekce, kde jsem nakonec zjistil, že mě projektování vlastně nebaví, že mi chybí kontakt s lidmi. Začal jsem proto pracovat jako obchodní zástupce pro různé firmy. Tato cesta obchodu mě dovedla až k založení vlastní firmy na zprostředkování úvěrů na bydlení. Měl jsem se svým tehdejším společníkem kancelář s výlohou na rušné ulici v Brně. Jednou se tam zastavil člověk, který potřeboval prodat chatu cca 10 km od Brna za 250 000 Kč. Nabídl jsem se,

” **Nejvíce hrdý jsem na to, že jsem nikomu neukradl know-how, což může říct málo který majitel realitní kanceláře, resp. jen průkopníci z roku 1989 až 1991.**

problém. Nikdy jsem v žádné realitní kanceláři nepracoval, a tudíž jsem neměl žádné zkušenosti s prodejem nemovitostí. Koupil jsem si knihu „Katastr nemovitostí a smlouvy“, kde bylo i CD se vzorovými smlouvami. Připravil jsem se, nachystal jsem veškeré podklady a kupec se našel (z výlohy) do pěti dnů. Byl to můj první obchod a vydělal jsem za pět dní 25 000 Kč. Bylo to skvělé, rozhodl jsem se proto založit realitní kancelář. Dá se s lehkou nadsázkou říct, že podnikám v realitách náhodou.

? Vstoupili jste na trh před 12 lety, bez zahraničního kapitálu, bez cizího know-how. Kdybyste měl možnost vrátit se zpět do roku 2001, změnili byste něco?

Chtěl jsem říct, že bych už nezakládal společnost se společníkem, čímž bych se do budoucna vyvaroval různým potížím a stresu, ale není to pravda. Každé podnikání si prochází svými porodními bolestmi a i ty nepříjemné věci k tomu patří. Neměnil bych nic. Tak, jak to bylo, to bylo dobře. Nejvíce hrdý jsem na to, že jsem nikomu neukradl know-how, což může říct málo který majitel realitní kanceláře, resp. jen průkopníci z roku 1989 až 1991.

? Jste ryze česká společnost, která působí na Moravě. Plánujete „obsadit“ i Čechy, popř. zahraničí?

Myslím, že na to teď není správná doba. Mým cílem je v každém regionu, kde máme kancelář, co nejvíce saturovat trh a stát se tak pro klienty jedničkou při výběru realitní kanceláře.

? Jaké předpoklady musí člověk splňovat, když se uchází o pozici makléře ve Vaší společnosti?

To je velice jednoduché. Musí mít energii, empatii

a zapálení pro prodej. Ideální je, když už má životní zkušenosti s pořízením vlastního bydlení, péči o rodinu a pravidelnou splátku hypotéky. Nechci nijak diskriminovat muže, ale ženy jsou jako realitní makléřky více pracovitě a empatické.

? Heslo Vaší společnosti zní: „solidnost, diskretnost, kvalita...“. S tím souvisí i proškolení makléřů. Spolupracujete s externí společností nebo se udržujete v obraze sami?

Naše makléře si zaškolujeme a průběžně školíme sami, tím se udržujeme i my jako vedení ve formě.

? Před časem jste zahájili vlastní developerskou činnost. Jak se Vám v této oblasti daří?

Naše vlastní developerské projekty, které realizujeme se stavební firmou Žitný, s.r.o., se nám daří prodávat velmi dobře. Máme vše prodáno a právě připravujeme náš třetí společný projekt, a to výstavbu rodinných domů v Žatčanech 15 km od Brna. Projekty se snažíme nastavit tak, aby vyhovovaly největší poptávce na trhu, prostě ideální poměr ceny a výkonu.

? Vaše bydlení jste si nechal postavit na míru nebo jste si vybral již existující nemovitost?

Vlastní bydlení jsme s manželkou a dětmi řešili poměrně dlouho. Bydleli jsme 15 let v bytě v Brně – Kohoutovicích a nechtěli jsme nikam jít. Jen do Kohoutovic a do domu. Bohužel v této lokalitě se rodinné domy nestaví, takže nezbylo nic jiného, než si koupit již existující dům. To se nám po dvou letech hledání a čekání na dobrou nabídku podařilo a jsme v něm velmi spokojeni.

» **Hana Muchová**



NEJČTENĚJŠÍ ČLÁNEK PORTÁLU
REALITYCECHY.CZ V ROCE 2013

Povodně ovlivní ceny nemovitostí na mnoho let

Před rokem 1997 se s dotazy na možné zaplavení nemovitostí velkou vodou pravděpodobně žádný český realitní makléř nesešel. Povodně na Moravě v létě téhož roku ovšem ceny, zejména rodinných domů, značně ovlivnily. Lidé žijící v záplavových oblastech měli následně problém s prodejem svých pozemků a rodinných domů. Vše ještě více umocnily povodně v Čechách v roce 2002. Letos tomu jinak nebude.

I přes velký rozsah škod moravských povodní před šestnácti lety si mnoho lidí myslelo, že se dalších sto let nic podobného opakovat nebude. I přes krátkodobý pokles cen nemovitostí došlo k opětovnému růstu, který zastavil až příchod ekonomické recese na podzim roku 2008. Čím blíže byly nemovitosti k zátopovým oblastem, tím větší problém s jejich prodejem vlastníci měli.

Velké povodně se ovšem začaly v České republice opakovat a to i přes velká opatření spojená s výstavbou hrází, protipovodňových bariér a rozšiřováním koryt řek apod. „Nejrizikovější jsou regiony, kde se záplavy opakovaly a kde stále hrozí. Takovou oblastí jsou například Kralupy nad Vltavou nebo středochécké Zálesice. Obecně jde o lokality, které ani povodňovými opatřeními nelze před velkou vodou uchránit, nebo kde ani val či zábrany není možné realizovat. Navíc povodňová opatření způsobují, že v místech, kde nově vodu udrží pod kontrolou, způsobí přebytek vody zase jinde,“ uvedl ředitel společnosti ERA Reality Tomáš Kučera.

Z pohledu realit, nejsou riziková pouze česká ale i některá moravská města a obce. Řeka Bečva napáchala při povodních v roce 1997 velké škody nejen v Přerově, ale také okolních obcích. Stejně tak i řeka Morava se v Olomouci a okolí rozlila více, než se původně předpokládalo. Mnoho lidí se i přesto rozhodlo, že si budou v záplavových oblastech nejen kupovat starší domy, ale také stavět domy nové. Pozemky byly v těchto lokalitách cenově dostupné a další povodně se nepředpokládaly.

Případy, kdy by investoval v záplavové lokalitě někdo, kdo v daném místě již předtím nežil, byly a jsou podle Tomáše Kučery výjimečné. „Jediné, co může přebít obavu z dalších záplav, je silná osobní vazba k prostředí. Pokud už se lidé rozhodnou pro stavbu v rizikové oblasti, kde hrozí více přívalových dešťů, většinou stavějí dům bez sklepa, jen 50 a více centimetrů nad terémem. Obezřetnost kupujících a stavitelů postupem času po záplavách opadáva, ovšem události dnešních dní ji opět posílí.“

Jednou z velkých reakcí na předchozí povodně bylo vytvoření povodňových map. „V okrajových místech zátopových oblastí, kde došlo pouze k zatopení sklepů či lokálnímu rozvodnění, se ceny nemovitostí propadly o desítky procent. V místech, kde povodeň zasáhla výrazně, se obchod s nemovitostmi takřka zastavil. Tentokrát bude situace obdobná. Kupující jsou v tomto ohledu velmi obezřetní, obávají se opakování povodně a často také nevěří slibovaným protipovodňovým opatřením, která mnohdy nebyla ze strany měst a obcí naplněna. Stejný trend bude jistě následovat i po povodních, které přišly v těchto dnech,“ popsal Tomáš Kučera.

Po letošních záplavách se očekává, dle oslovených realitních makléřů, ještě větší rozvětvení pomyslných nůžek mezi cenami rodinných domů ležících v zátopových oblastech a mimo tato území. Stejný vývoj lze očekávat také u stavebních pozemků.

» **Lucie Mazáčová**

rozhovor

nejčtenější
článek
roku

Hypotéky letos útočí na rekord

HYPOTÉKY

Celková suma v říjnu poskytnutých hypoték přesáhla 14 miliard korun a v součtu od začátku roku potom hodnota poskytnutých hypoték dosahuje bezmála 130 miliard korun. V meziročním srovnání hypoteční trh v letošním roce roste o 32 % a atakuje rekord z roku 2007. Daří se i sektoru stavebních spořitelen, jejich produkce meziročně roste 2procentním tempem.

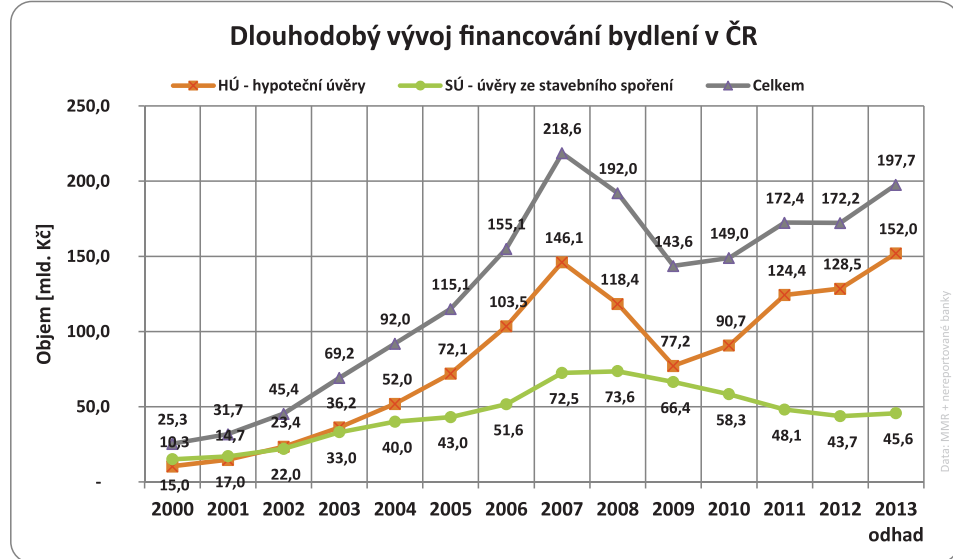
Tuzemské banky poskytující svá data serveru hypoindex.cz během října poskytnuly svým klientům 8688 hypoték v celkové hodnotě 14,1 miliardy korun. V meziročním srovnání tento výsledek znamená nárůst o bezmála 40 %. Loni za stejné období suma poskytnutých hypoték činila 10,2 miliardy korun.

V součtu od začátku roku suma sjednaných hypotečních úvěrů činí 129 miliard korun. Jen pro srovnání: v dosud rekordním roce 2007 to bylo touto dobou 120 miliard Kč. Pokud tedy nedojde v posledních dvou měsících k nějakému zvratu, je zřejmé, že banky letos překonají rekord z roku 2007. Tehdy za celý rok suma sjednaných hypoték činila 145,3 mld. Kč resp. 146,1 mld. Kč po započtení tehdy nereportujících bank. V letošním roce podle našich odhadů celková částka poskytnutých hypoték bezpečně překročí hranici 150 miliard korun.

Refinancování sebere 55 miliard

Podobně jako v předchozích našich komentářích však musíme upozornit, že publikovaná čísla jsou do jisté míry zkrácená tím, že nevypovídají nic o podílu refinancovaných hypoték. Tedy již dříve poskytnutých a vykázaných úvěrů, které si klienti v rámci refinace úrokové sazby převedli ke konkurenci a ta je opět vykazala, jako nově poskytnutý úvěr.

Vzhledem k rekordně vysokému počtu úvěrů, kterým letos končí fixace (viz náš komentář z minulého týdne) a vzhledem k vysoké fluktuaci klientů



odhadujeme, že podíl recyklovaných hypoték aktuálně činí zhruba 36 % objemu vykazované produkce. V korunovém vyjádření tedy objem skutečně nově poskytnutých hypoték za uplynulých 10 měsíců činí 82,7 mld. Kč a zbývajících 46,5 mld. Kč připadá na refinancování. V konečném účtování za rok 2013 očekáváme, že celková suma hypotečních úvěrů poskytnutých s účelem refinancování vzroste na dosud nevídaných 55 miliard korun.

Úrokové sazby stagnují na 3 procentech

Úrokové sazby hypoték se i nadále drží blízko historických minim. Ukazatel HYPOINDEX, který odráží vývoj skutečně sjednaných hypoték, v uplynulém měsíci vzrostl o 6 bazických bodů z 3 na 3,06 procenta. Po dvou měsících tedy začaly sazby reálné sjednaných hypoték růst a napodobují vývoj průměrných nabídkových sazeb, jejichž ukazatelem je náš index GOFI 70 a budoucí vývoj respektovaného HYPOINDEXu predikuje s relativně velmi dobrou přesností s 50 denním předstihem.

Stavební spořitelny

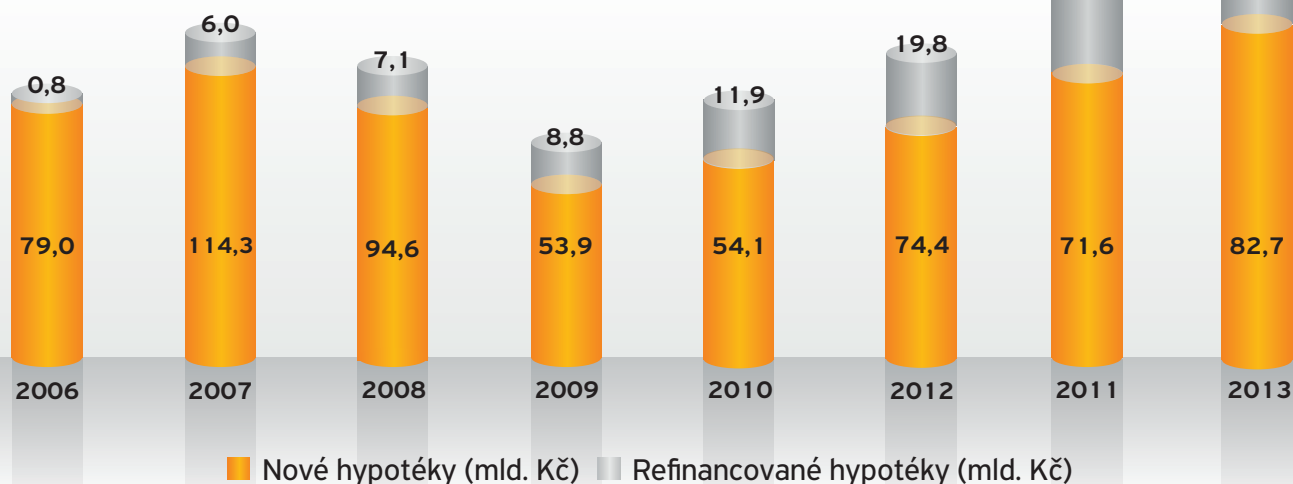
Stavební spořitelny v říjnu poskytly svým klientům úvěry v celkové hodnotě 3,7 mld. Kč, což v meziročním srovnání znamená pokles o 8 %. Loni suma sjednaných úvěrů činila 4 miliardy korun. Stejně jako ve všech předcházejících měsících největší podíl (57 %) si připsala Českomoravská stavební spořitelna – 1,86 mld. Kč, následovaná Raiffeisen stavební spořitelnou (0,74 mld. Kč/ 20 %), dále Stavební spořitelnou České spořitelny (0,50 mld. Kč/ 13 %), Modrou pyramidou (0,27 mld. Kč/ 8 %) a Wüstenrot stavební spořitelnou (0,07 mld. Kč/ 2 %).

Trh financování bydlení

Celkově banky od začátku letošního roku půjčily svým klientům prostřednictvím hypoték a úvěrů ze stavebního spoření 166,7 miliard korun. Jak je patrné z následujícího grafu, oba segmenty v letošním roce rostou, přičemž za rekordním číslem stojí především růst trhu hypoték ovšem taženým refinancováním. V procentuálním vyjádření v desátém měsíci trh roste o 23,6 %.

» Ing. Libor Svačina, Golem finance s.r.o.

Struktura produkce vykazovaných hypoték (mld. Kč) (leden-říjen)



V roce 2014 končí fixace 100 000 hypoték. Většina klientů bude platit méně

HYPOTÉKY

V roce 2014 bude končit fixace více než 100 000 hypoték. Většina klientů bude novými sazbami příjemně překvapena. Úspory na splátkách hypotečního úvěru se mohou pohybovat v řádu stovek až tisíců korun. A velkou roli bude opět hrát refinancování.

Pro letošní rok byl signifikantní vysoký nárůst refinancování. Zatímco v roce 2012 jsme jeho podíl odhadovali na zhruba 27 %, pro letošní rok jsme náš odhad navýšili na 36 %. Důvodem byl výrazně vyšší počet hypoték, kterým v letošním roce končilo fixační období a potenciálně je tedy bylo možné refinancovat. Podle našeho modelu to bylo letos bezmála 130 000 úvěrů, zejména hypoték s 3letou fixací z roku 2010 a pětiletou fixací z roku 2008.

V nadcházejícím roce očekáváme, že vzhledem k počtům uzavřených hypoték v letech 2011 (3Y fix) a 2009 (5Y fix) se refinanční potenciál zmenší na zhruba 100 až 110 tisíc úvěrů. Navíc část potenciálu příštího roku, je již realizována v letošním roce formou nejrušnějších dopředných hypoték nebo hypoték s odloženým čerpáním, které jsou sice sjednávány a započítány do produkce bank za letošní rok, ale k jejich faktické realizaci dojde až v roce následujícím. Výrazným faktorem urychlující dynamiku refinancování je cenová válka na trhu hypoték a rekordně nízké úrokové sazby, které v letošním roce dosáhly historického minima a i nadále setrvávají kolem tří procent. Přitom ještě před 3 roky se index průměrných nabídkových sazeb (GOFI 70) pohyboval kolem 5,5 %, jak je vidět z naší statistiky indexů.

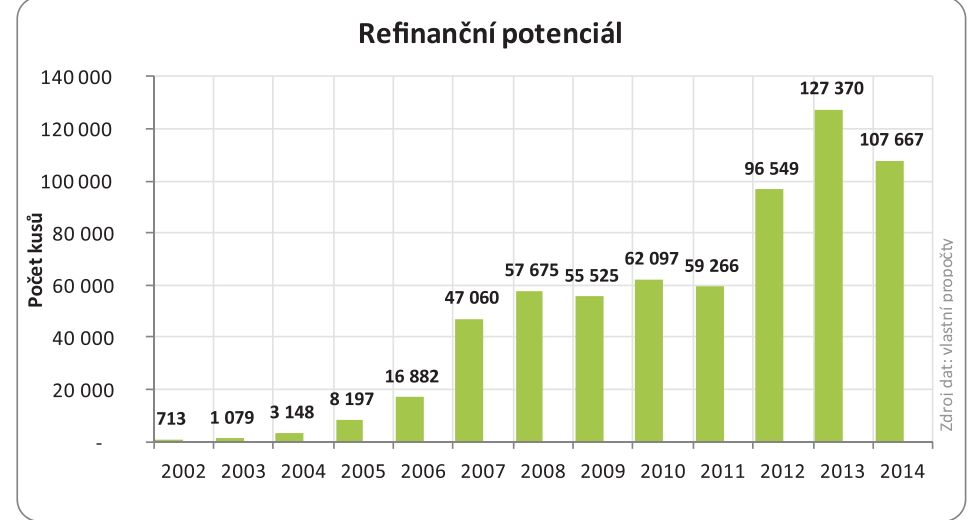
Klienti na poklesu sazeb vydělají

Z tohoto pohledu je velice zajímavý následující graf tzv. rate-shocku, který zachycuje, jak velký rozdíl v úrokových sazbách mohou klienti očekávat při refinaci hypoték. Jinými slovy o kolik jim naroste nebo klesne úroková sazba a tím i měsíční splátka po skončení fixačního období. Vzhledem k setrvalému poklesu úrokových sazeb byli klienti ve většině případů při obdržení nabídky pro další fixační období pozitivně překvapeni. Pro rok 2014 očekáváme pozvolný nárůst úrokových sazeb v rozmezí 0,25 – 0,35 %.

U 3letých fixací jsme maxima dosáhli na začátku letošního roku, kdy rozdíl v sazbách dosáhl zhruba 2 procentních bodů. Nicméně spolu s výrazným poklesem sazeb v průběhu roku 2010, vůči kterému letošní úrokovou hladinu poměrujeme, záhy došlo ke zkrácování tohoto rozpětí a na konci roku očekáváme, že rozdíl jak v případě 70%, tak 100% hypoték dosáhne zhruba jen jednoho procenta a na této úrovni se stabilizuje. Vycházíme totiž z odhadu, že v roce 2014 sazby porostou jen pozvolna a jejich nárůst se bude pohybovat v rozmezí 0,25 – 0,35 %. Jinými slovy klienti s tříletými fixacemi na poklesu sazeb budou i v roce 2014 profitovat.

Příklad:

V případě 20leté hypotéky na 2 000 000 Kč úspora na měsíční splátce díky refinaci úvěru nižší úrokovou sazbou (11/2010: 4,26 % - 11/2013: 3,12 %) aktuálně bude činit 1183 Kč.

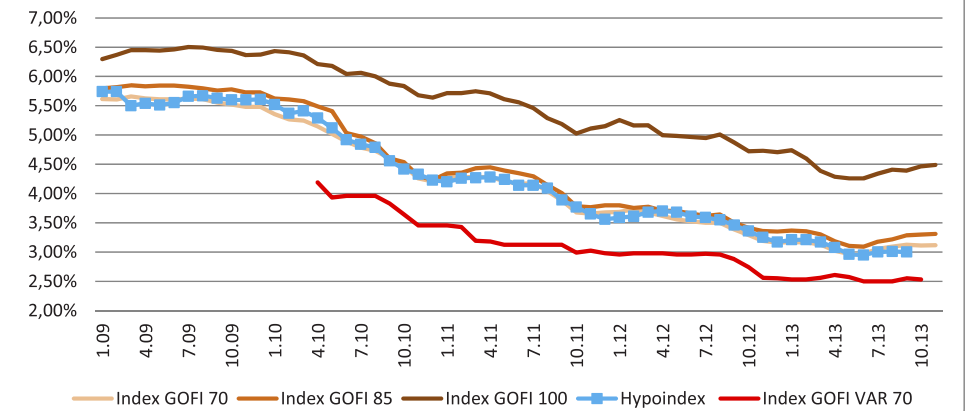


Ještě lepší situaci navíc pozorujeme u 5letých fixací, kde rozdíl v sazbách překonal u hypoték se 70procentním LTV hladinu 2 % a v nadcházejících 7 až 10 měsících očekáváme, že se hodnota rate shocku stabilizuje zhruba na úrovni kolem -2,5 %. U LTV 100 % došlo k zastavení poklesu trendu, ale to je jen krátkodobé,

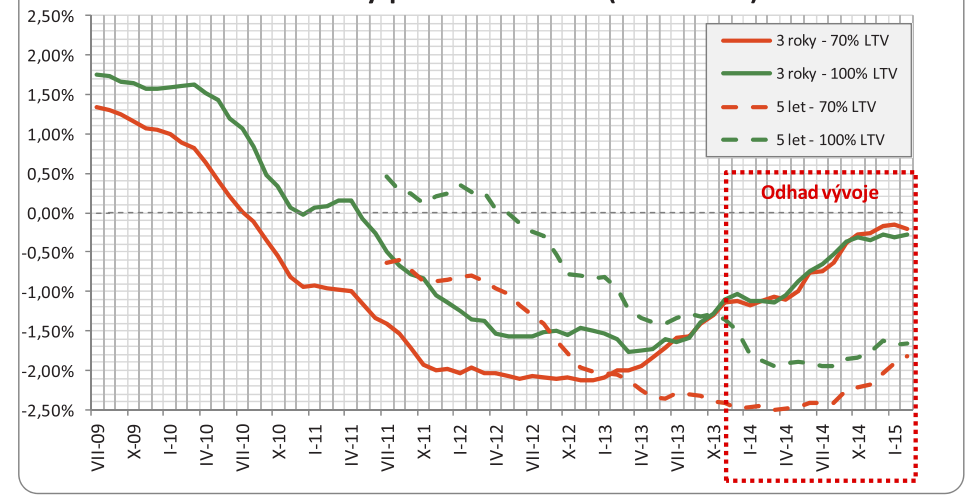
pokud sazby v závěru roku prudce neporostou, klesající trend bude pokračovat. Důvodem jsou vysoké sazby na 100 % LTV před pěti lety. Při udržení nízkých sazeb na přelomu roku 2013/2014 by se rozdíl v 1. Q 2014 ještě více zvýšil, až k -2 %.

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

Vývoj úrokových sazeb hypoték



Změna sazby při refinancování (Rate shock)



REALITNÍ SERVERY *pro každého*

realityčechy
realitní a zpravodajský server

Aktuálně na portálu:

realityčechy  cz

realitymorava  cz

realityslovensko  sk

PREMYSLEJTE O SVÉ INVESTICI...
Statistiky cen bytů Vám pomohou.



Všechny zprávy

Realitní zpravodaj

Ekonomické noviny

Dostupnost bydlení

Cesty úspěšných

Statistiky cen bytů

Poradíme Vám,
jak při pořízení nemovitosti
ušetřit spoustu peněz a starostí.



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.