



Jak ušetřit při prodeji

nemovitosti

v roce 2015?

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled

%

PROSINEC
2014

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,43%

85% LTV: ↘ 2,58%

100% LTV: ↘ 3,51%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,76 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,44%

Byty 2+1: 0,84%

Byty 3+1: 0,35%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ ČNB plánuje regulaci 100% hypoték

V evropském měřítku se nejedná o nic výjimečného. V řadě zemí je zastropování LTV aplikováno buď formou regulace, nebo výrazně zpřísněnými podmínkami na straně bank. Jako příklad můžeme uvést Francii, Velkou Británii, kde je standardním limitem 90% LTV, ve Švýcarsku dokonce jen 80% LTV. *Více čtěte na str. 8*

■ Energeticky úsporné bydlení mění české stavebnictví

Je energeticky úsporné bydlení pouze eurobyrokracie či marketingová bublina? Anebo je to opravdová nutnost, znamenající nejen kvalitní a zdravější bydlení, ale i injekci českému stavebnictví, které má významný vliv na rozvoj české ekonomiky? Podle českých lídrů tohoto perspektivního trhu investice do energeticky úsporných budov významně napomohou nejen k ekonomickému, ale zároveň i udržitelnému růstu Česka. *Více čtěte na str. 9*

■ Sazby hypoték marně hledají dno. Dostupnost je stále výborná

Ceny bytů i sazby hypoték zaměřily v listopadu dolů a s nimi i indexy dostupnosti bydlení. Klienti zvažující pořízení vlastního bydlení mají nyní nadmíru příznivé podmínky pro realizování svého záměru. Od historického minima nás v tuto chvíli dělí jen 8 bazických bodů. *Více čtěte na str. 7*

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Eleanor Roosevelt: „Budoucnost patří těm, kdo věří svým krásným snům.“

Vážené dámy, vážení pánové, rok se s rokem sešel a za několik málo dnů nastanou opět Vánoce. Věřím, že pro vás znamená čas klidu, pohody a v neposlední řadě období plné radosti, o což se postarají děti. Ty s nadějí v očích sepisují seznamy svých nejtajnějších přání, která pro ně po nocích balíme a kvůli nimž si lámeme hlavu, kam vše schováme. Co bychom neudělali pro zachování kouzla svátků, že?

Pro mě osobně jsou to nezapomenutelné chvíle, které kromě toho, že trávím v kruhu rodinném a s nejbližšími přáteli, využívám k utřídění myšlenek. „Volný čas“ se hodí k regeneraci – hlava se vyčistí, stres na chvíli zmizí a uvolní prostor nápadům na vylepšování podnikání, které se mohou začít rojit. Pro inspiraci jsme vám připravili několik tipů. Žádný prodávající netouží po komplikovaném prodeji nemovitosti, chce co nejvíce



peněz, a to co možná nejdříve. Úspěšný prodej představuje docela dlouhou cestu. Nároky na vás, realitní odborníky, proto neustále rostou. Nemovitost je potřeba připravit, přičemž nic

se nesmí zanedbat. V realitní branži se mnohé kroky stále podceňují, popř. vůbec nerealizují, což se ve finále může zbytečně prodražit.

Jack Canfield, americký spisovatel a speaker, řekl, že když budeme dělat to, co jsme vždy dělali, dostaneme jen to, co jsme už někdy získali.

Za celý tým vám přeji inspirativní svátky, děkuji za dosavadní spolupráci a těším se na vás v roce 2015!

» Hana Muchová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Jak ušetřit při prodeji nemovitosti v roce 2015?

STRANA 6

Koupit byt ve vlastnictví nebo raději družstevní?

STRANA 7

Výhodné podmínky motivují ke koupi nemovitosti

STRANA 8

ČNB plánuje regulaci 100% hypoték

STRANA 9

Energeticky úsporné bydlení mění české stavebnictví

STRANA 10

I Realitní makléři si nechávají pustit žilou

STRANA 11

Švýcaři či Němci si na bydlení půjčují mnohem levněji než Češi

STRANA 12

Již 8 měsíců v řadě objem poskytnutých hypoték neklesl pod 10 mld. Kč

STRANA 13

Sazby hypoték marně hledají dno. Dostupnost je stále výborná

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (Ekospol a.s.)

„Nejvíce mě ale zarazí, že ani v polovině prosince nevíme, zda se od Nového roku bude daň platit či nikoliv.“

napsali o nás...

Za větší byty si opět připlatíme. O kolik zdražily jednotlivé kategorie v letošním roce?

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY / KRÁCENO / 9. 12. 2014

„Po mnoha letech poklesu cen nemovitostí jsme opět svědky jejich postupného růstu. Z dlouhodobého pohledu se sice hodnoty rea-

lit stále nepřibližují těm z roku 2008. Aktuální data portálu realitycechy.cz a realitymorava.cz však mohou být jedním z indikátorů odrazu od pomyslného dna.“

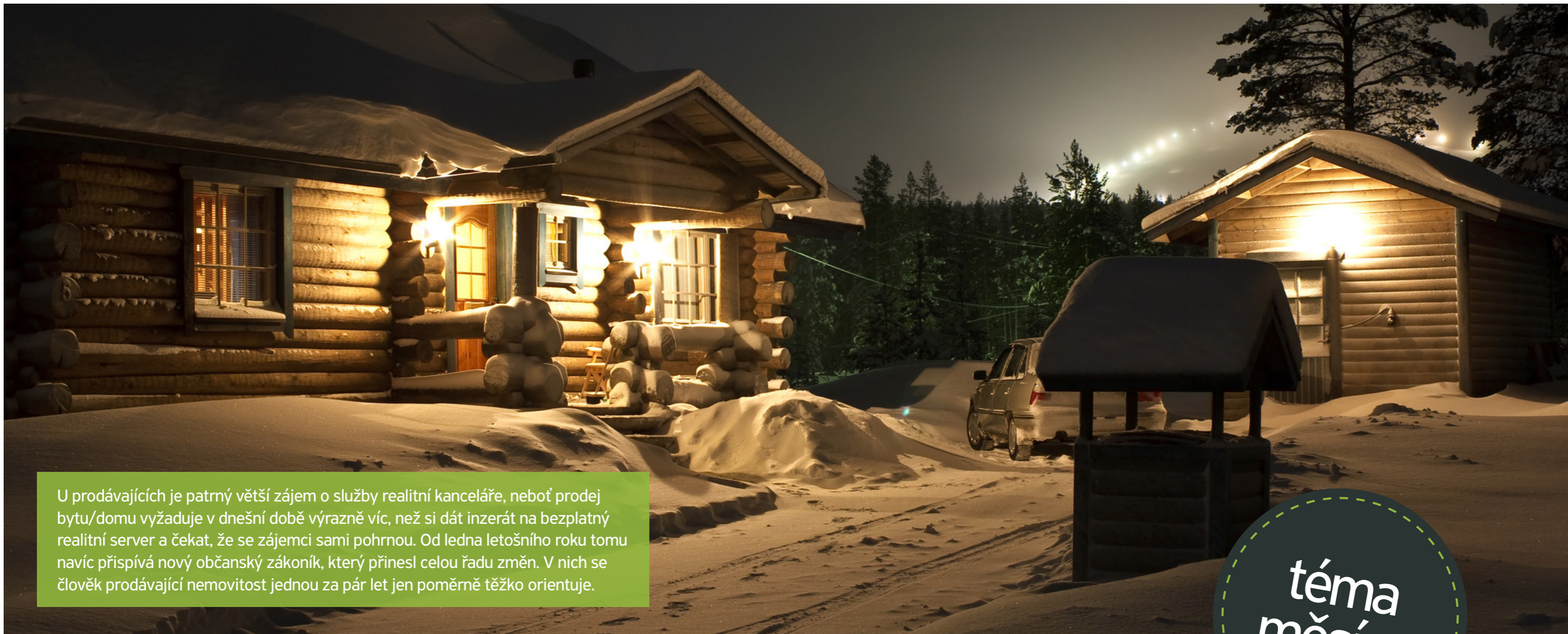


realityčechy

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.

Jak ušetřit při prodeji nemovitosti v roce 2015?



U prodávajících je patrný větší zájem o služby realitní kanceláře, neboť prodej bytu/domu vyžaduje v dnešní době výrazně víc, než si dát inzerát na bezplatný realitní server a čekat, že se zájemci sami pohnou. Od ledna letošního roku tomu navíc přispívá nový občanský zákoník, který přinesl celou řadu změn. V nich se člověk prodávající nemovitost jednou za pár let jen poměrně těžko orientuje.

téma
měsíce

Doba se mění, bez kvalitní prezentace je těžké uspět. O neupravené, nevzhledné objekty je nižší zájem, proto je nezbytný úklid nabízené reality. Foto redakce

Doporučuje se zvážit výběr renomované realitní kanceláře. „Je vidět, že si jsou klienti mnohem více vědomi důležitosti výběru solidní kanceláře, proto se více ptají na reference, průběh celého obchodu, co je to bude stát a co přesně je obsahem služeb, jaké mají garance bezproblémového obchodu atd.“ uvádí Zdeněk Pouba, jednatel RE/MAX Reality Servis Opava. Na provizi by měli klienti nahlížet jako na investici, která se jim vrátí tím, že celá transakce proběhne bez problému, tzn. kvalitní služba ušetří čas i peníze. Při prodeji makléř aktivně hledá zájemce o koupi, navíc dohlíží na to, aby byly finanční prostředky klienta v bezpečí a aby se během prohlídek, kdy mají do nemovitosti přístup cizí lidé, nic neztratilo. Komplexní služba zahrnuje i přípravu potřebných dokumentů, o jejichž správnosti se radí s právními zástupci.

Podle Miroslava Kováře, vedoucího týmu makléřů franšizové pobočky RSČS/Fresh Reality, je při jednání s potenciálními zájemci nezbytné předložit nabývací

titul, tzn. původní kupní smlouvu, darovací smlouvu, popř. jinou smlouvu, která dokládá nabytí nemovitosti. „Dále je potřeba zažádat o výpis z listu vlastnictví, připravit si plánky bytu a revizní zprávy. V případě, že prošla nemovitost rekonstrukcí, bude vhodné obstarat také kolaudační rozhodnutí. Pokud existují i další smlouvy spojené s nemovitostí, jako například smlouva o věcném břemeni, rovněž je podstatné jejich dodání,“ říká Kovář. Od 1. ledna 2013 je navíc povinnost opatřit průkaz energetické náročnosti, což se týká nejen stavitelů nových rodinných a bytových domů, ale i majitelů starších objektů nabízených k prodeji.

Jak odlišit nemovitost, aby byla její prezentace úspěšná?

Doba se mění, bez kvalitní prezentace je těžké uspět. O neupravené, nevzhledné objekty je nižší zájem, proto je nezbytný úklid nabízené reality. Vyšší

úroveň potom představuje služba zvaná „Home Staging“.

Samozřejmostí je pořízení perfektních fotografií, které by ovšem měly být aktuální, tzn. když je nabídka prodeje nemovitosti vystavena v létě, není žádoucí, aby byl na fotografiích v oknech sníh, opadané stromy atd.

Při deskripci reality se doporučuje uvádět veškeré výhody související s bydlením v daném objektu – upozornění na klidnou lokalitu, občanskou vybavenost, dopravní dostupnost, orientaci do světových stran aj. Neměl by se podcenit ani výběr vhodných internetových portálů a realitních magazínů pro prezentaci prodávané nemovitosti.

„U kupujících je jasně patrné vědomí přehybu nabídky nad poptávkou, z čehož pramení mimo jiné snaha v klidu porovnat více nemovitostí, důkladné prověření si faktického i právního stavu nemovitosti a v neposlední řadě i tlak na cenu. Na druhou stranu zaujme-li je daná nemovitost, její cenu považují

za férovou a odpovídající trhu, jsou schopni se i díky levným hypotékám okamžitě rozhodnout a prodej rychle zrealizovat,“ hodnotí současný stav realitního trhu Zdeněk Pouba.

Rezervace, koupě, úschova peněz, úřady – to vše předchází předání nemovitosti

„Důležitý dokument, se kterým se klient setká v průběhu prodeje nemovitosti, představuje rezervační smlouva. Ta slouží k blokadě nemovitosti na dobu do uzavření následných smluv. Zpravidla je spojena i s rezervačním poplatkem,“ prozradil Michael Hereit, makléř franšizové pobočky RSČS/Jura ex alto. Jedná se o pojistku, která ochrání obě strany a garantuje, že k transakci opravdu dojde.

Kupní smlouvu je nezbytné přizpůsobit dané realitě. Není proto vhodné využívat dokumenty dostupné na internetu. Ty slouží pouze jako vzory,

kteří musí být upraveny dle individuálních potřeb; finální verze smlouvy by měla projít kontrolou právního zástupce.

Další podstatný dokument - smlouva o úschově finančních prostředků. Než se splní veškeré náležitosti prodeje objektu, jsou peníze kupujícího bezpečně uloženy v bance, advokátní či notářské úschově. V případě, že se prodej uskuteční, peníze dostane prodávající. V opačném případě se z úschovy vrátí zpět na účet kupujícího.

Prodat nemovitost bez účasti úřadů nelze.

„Po podpisu kupní smlouvy je potřeba předat jeden podepsaný originál na místní katastrální úřad, kam je také nutné podat návrh na vklad s ověřenými podpisy. Jakmile katastr provede vklad, je prodávající povinen podat

v příslušné lhůtě příznání k dani z převodu nemovitosti, od letošního roku nově nazývané daň z nabytí nemovitosti. Ve smlouvě může být také sjednáno,

že daň zaplatí kupující. Realitní kancelář v balíčku služeb, které klientům zajišťuje, pomůže s veškerými náležitostmi i s případným odhadem nemovitosti pro daňové účely, pokud je tento odhad vyžadován,“ přibližuje celý postup Michael Hereit.

Finální dokument, který se spojuje s prodejem nemovitosti, je předávací protokol určený k předání bytu/domu. Při této příležitosti se zapisuje stav elektroměru, plynoměru, popř. dalších služeb převádaných na nového vlastníka.

Výše uvedeně se týká běžného postupu při prodeji reality. Není tedy vyloučeno, že dojde ke krokům navíc. Jak již bylo zmíněno, vše (zvláště smluvní podmínky) se řeší individuálně. *Hana Muchová*

REALITNÍ
PORADNA

Koupit byt ve vlastnictví nebo raději družstevní?

Vlastní bydlení představuje jistotu střechy nad hlavou a dobře uložených peněz. Pokud nákup nemovitosti rodinný rozpočet dovolí, vyvstává otázka, jaké bydlení vlastně pořídit. "V souvislosti s nákupem nového bytu řeší kupující jeho dispozice, velikost, lokalitu apod. To jsou body, ve kterých má většinou vcelku jasno. Složitější rozhodování přichází s volbou druhu vlastnictví. Zda je lepší koupit byt v osobním nebo družstevním vlastnictví, nelze jednoznačně určit. S klienty proto vždy individuálně probíráme jejich představy a na jejich základě doporučujeme optimální variantu," říká Martin Němeček, předseda představenstva Realitní společnosti České spořitelny.

Odlíšnosti obou druhů vlastnictví se projevují již při výběru nemovitosti. Byty v osobním vlastnictví mají zpravidla vyšší pořizovací cenu. S tím úzce souvisí také financování nového bydlení. Kupujícímu většinou nestačí pouze vlastní úspory a kombinuje je proto s hypotečním úvěrem. Ten banky poskytnou na byt v osobním vlastnictví, který majitel může dát do zástavy. Družstevním bytem ručit nelze. Proto pokud kupující nevládní jinou nemovitost, která poslouží jako zástava, hypotéku nezíská. Výjimku tvoří předhypoteční úvěr, který mohou využít ti, kteří vědí, že družstevní byt bude do jednoho roku převeden do vlastnictví osobního. S bytem v osobním vlastnictví může jeho majitel volně nakládat. Může ho pronajímat, rekonstruovat i zřídit věčné břemeno užívání. U družstevního bytu musí v některých těchto případech žádat družstvo o povolení. "Souhlas ovšem družstevník nemusí vždy získat. V případě koupě bytu na investici, kdy chce majitel byt dále pronajímat, proto jednoznačně doporučuji nákup do osobního vlastnictví," radí Martin Němeček.

Na cenu nemovitosti má vliv také daň, která je s převodem nemovitosti spojena. V případě družstevního bytu nejde z právního hlediska o klasický nákup nemovitosti, ale o převod členských práv. Nový majitel proto nemusí, na rozdíl od bytu v osobním vlastnictví, státu odvádět daň z nabytí nemovitých věcí, která činí 4 % z nabyvací hodnoty nemovitosti. Při převodu družstevního podílu se platí pouze poplatek za převod v řádu tisíců korun. "Některá družstva si tento poplatek neúčtují, ale některá ho zase mají hodně vysoký. Nový majitel by si měl jeho výši zjistit předem, aby nebyl nemile překvapen. Stejně tak by si měl ověřit, zda se na družstevní byt nevztahuje ještě splátka anuity," doporučuje Martin Němeček.

Jedním ze znaků družstevního vlastnictví je, že informace o družstevních cích nejsou veřejné. Poskytnout je může pouze družstvo. Dům vlastněný družstvem je totiž v katastru nemovitostí zapsán jako celek, ne po jednotlivých bytech. Oproti tomu informace o majitelích bytů v osobním vlastnictví jsou v katastru veřejně přístupné. Proces koupě vlastní nemovitosti vzhledem k většímu množství dokumentů a lhůtám zápisu do katastru obvykle trvá déle než převod družstevního podílu.

Majitel družstevního bytu nedisponuje takovými pravomocemi jako majitel bytu v osobním vlastnictví. Byt totiž z právního hlediska patří družstvu. Jeho majitel má jen právo užívat družstevní podíl. S tím souvisí i potíže v případě, že družstvo neplní závazky, např. nesplácí úvěr na rekonstrukci domu. Dopady pak pocítí všichni družstevníci. Pokud má bývalý družstevník dluhy na nájmu a do převodu členských práv je neuhradí, musí je zaplatit nový družstevník. Za určitých podmínek může být člen družstva vyloučen a za byt obdrží pouze tzv. vypořádávací podíl, který často neodpovídá tržní hodnotě bytu. "To ovšem může být i výhoda pro ostatní družstevníky, jestliže jde o nepříznivého člena. Společenství vlastníků takovou možnost v případě problematického souseda nemá," říká Martin Němeček. V bytových domech fungují bytová družstva a společenství vlastníků velmi podobně. V čele stojí představenstvo nebo výbor, v obou případech se zřizují kontrolní komise. Rozhodování probíhá formou hlasování na členských schůzích nebo shromážděních vlastníků. V družstvech platí co člen, to hlas, ve společenství vlastníků jsou hlasy odvislé od velikosti podílu.

Lucie Mazáčová

Nemovitosti v exekuci a oddlužování. Jak to u nás funguje?

EXEKUCE

Vzhledem k tomu, že čísla hovoří jasně, podívali jsme se na statistiku Ministerstva spravedlnosti, která se zaměřuje na problematiku exekucí. Podle ní se počet takto zatížených nemovitostí zvýšil. V loňském roce jich bylo evidováno 565 011, v letošním roce 667 030. Z uvedených hodnot je patrný nárůst, a to ve výši 18,06 %.

Mnoho společností, nejen z realitní oblasti, se dnes věnuje řešení nemovitostí v exekuci, oddlužování a dražbám. Ať už je to forma půjček dlužníkům, kdy se ze zapůjčené sumy uhradí kompletní dluh a nemovitost se následně prodává očištěná za tržní cenu, nebo rovnou výkup dané nemovitosti. Z výnosů z prodeje je uhrzena půjčka a původní dlužník je bez závazku.

"Pokud se již člověk dostal do dluhů, které zatížily jeho nemovitost a je na něj uvalena exekuce, tak doporučuji řešit situaci co nejdříve. Nenechal bych to dojít k prodeji objektu formou dražby," uvedl Martin Ďuriš, ředitel společnosti MM investiční. „Je

to v podstatě jednoduchá matematika. V případě vyplacení dluhu v této fázi a následně prodejem čisté nemovitosti za tržní cenu získá dlužník vyšší finanční obnos na vyplacení dluhů, než pokud nemovitost nechá vydražit. Výše ceny v dražbě činí 2/3 odhadní ceny nemovitosti, to znamená patrný rozdíl ve výnosu z prodeje," vysvětluje Martin Ďuriš.

V České republice je problém, že se na dlužníka nahlíží jako na oběť, která vlastně za nic nemůže. Existují případy, kdy dluh vznikl v podstatě neoprávněně, ale drtivá většina případů je naprosto transparentní – jedinec nevídal svou finanční situaci. Lidé si často neuvědomují, že čím dřív dluh vyřeší, tím je to bude stát méně peněz.

Jak se dostat k nemovitostem v exekuci, včetně možnosti financování

Pro realitní kanceláře existuje několik způsobů, díky nimž se mohou dostat k objektům zatíženým

exekucí. Nejjednodušší je, když přijdou klienti s žádostí o pomoc sami. Další zdroj představují systémy, které sledují vzniklé exekuce. "Naše společnost například používá monitoring Exekucí a monitoring Dražeb od společnosti ADOL Group, což u nás představuje velmi využívaný zdroj potřebných informací," dodal Martin Ďuriš, ředitel společnosti MM investiční.

Když už realitní kancelář získá tuto specifickou realitu do správy, jak ji vykoupiť? Jedna z variant jsou vlastní zdroje. Pokud však finanční prostředky nejsou, nebo je realitní kancelář nechce používat na tyto obchody, poskytují specifické společnosti (např. Nalía a.s. ze skupiny ADOL Group) podporu v podobě úvěru. Tím dojde k očištění nemovitosti, realitní odborník následně exkluzivně prodává nemovitost.

Jak již bylo uvedeno. Čím dříve se začne vznikat problém řešit, tím lépe. Není dobré nechávat řešení tak závažných situací na poslední chvíli.

Hana Muchová

Výhodné podmínky motivují ke koupi nemovitosti

CENY BYTŮ

Velmi nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů podněcují k pořízení nemovitosti nejen zájemce o vlastní bydlení, ale také investory. Zvýšená poptávka se propisuje do růstu cen bytů. Zatím ovšem jen velmi mírně. Tak či tak, vše nasvědčuje tomu, že se ceny bytů v České republice odrazily od pomyslného dna.

De dat realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, které monitorují český realitní trh již sedmým rokem, činila průměrná nabídková cena bytů v listopadu loňského roku 1 742 934 Kč. Letos v listopadu to bylo již 1 823 817 Kč. Za posledních dvanáct měsíců tak došlo k navýšení o 4,64 %.

Ceny se zvyšovaly postupně každý měsíc, vždy jen o několik desetin procenta. Například za období říjen - listopad 2014 vzrostly ceny bytů 2+1 o 0,97 %. O měsíc dříve si tatož kategorie připsala 0,77 %.

Na to, aby se dostaly ceny bytů na předkrizovou úroveň, budou muset urazit ještě dlouhou cestu. Byty 3+1 jsou nyní levnější než v září 2008, konkrétně

o 35,5 %. Byty kategorie 2+1 se nabízejí levněji o 32,5 % a byty 1+1 stále ztrácí 33,7 %. Pomyslnými vítězi se stali kupující. Ti mohou aktuálně profitovat nejen z nižších cen nemovitostí, ale také z velmi nízkých úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Dostupnost bydlení je tak stále na rekordní úrovni.

S rostoucí ekonomikou, snižováním nezaměstnanosti a s větší ochotou ke koupi lze i v příštím roce očekávat postupné zvyšování cen nejen bytů, ale i rodinných domů a zejména pozemků. I zde ovšem platí, že velmi záleží na konkrétní lokalitě, ve které se daná nemovitost nachází.

Lucie Mazáčová



S rostoucí ekonomikou, snižováním nezaměstnanosti a s větší ochotou ke koupi lze i v příštím roce očekávat postupné zvyšování cen bytů. Foto redakce

ŘEŠÍTE DRAŽBY? EXEKUCE?
Chcete se dozvědět víc?

Dovolujeme si Vás pozvat na jediný seminář v ČR zabývající se problematikou nemovitostí v exekucích, především z praktického hlediska obchodu a investic.

Semináře se konají v Praze a Olomouci. Možnost i individuální dohody v minimálním počtu 20 účastníků ve Vaší kanceláři.

Za 2 roky prošlo naším seminářem 690 makléřů, investorů a dalších zájemců, kteří seminář hodnotí velmi vysoko. Považujeme to za velký úspěch a děkujeme za pozitivní reakce.

Proč investovat do nemovitostí v exekuci?

- Protože se jedná o lukrativní příležitosti obchodu s nemovitostmi za výhodnou cenu
- Dobré zajištění – investice jištěná nemovitostí
- Diverzifikace investičního portfolia

Nové výzvy v oblasti investic a obchodu s nemovitostmi v exekuci a oddlužování

- ? Jak vyhledat a oslovit klienta? (i utajené exekuce)
- ? Jak vyřešit právní rizika? Vysvětlíme, případně i zajistíme.
- ? Jak zajistit financování? Pomůžeme Vám prostřednictvím vlastní investiční spol..
- ? Jak velký zisk dostanu? Ukázka na realizovaných případech

ADOL s.r.o.,
tel: 775 964 547,
www.adol.cz

LEGISLATIVA

Senát navrhuje odklad 21 procentní sazby DPH na prodej stavebních pozemků



Senát navrhl odložit až na rok 2016 zavedení 21 procentní sazby daně z přidané hodnoty pro prodej stavebních pozemků. K němu má dojít od 1. ledna 2015 na základě upřesnění definice stavebního pozemku. Podle předkladatele návrhu Jiří Oberfalzera opatření pomůže vyřešit již dohodnuté prodeje zasífovaných pozemků, protože prodejci by jejich cenu museli bez přijetí odkladu od příštího roku o pětinu zvýšit.

„Za Ekospol, ale i další tuzemské developery tento krok Senátu velmi vítám. České stavebnictví stále ztrácí na předkrizovou úroveň téměř čtvrtinu a zdražení stavebních parcel by bylo jen dalším políčkem celému odvětví, ačkoliv potenciální výnos z tohoto nesystémového opatření bude pro státní rozpočet zanedbatelný,“ říká Evžen Korec, generální ředitel Ekospol a.s. „Nejvíce mě ale zarazí, že ani v polovině prosince nevíme, zda se od Nového roku bude daň platit či nikoliv. U parcel v Praze se přitom může jednat až o milion korun. Celá situace velice nápadně připomíná loňský rok, kdy se zákonodárci obdobně přetahovali, zda zrušit osvobození pozemků od DPH. Máme tu tak legislativní Kocourkov číslo dvě,“ dodává Korec.

Vrácení novely o DPH Senátem zpět do Poslanecké sněmovny se tak může stát rozbuškou na domácí politické scéně a vše nasvědčuje tomu, že se vráceným zákonem bude Poslanecká sněmovna znovu zabývat ještě do konce roku. „Apelují na poslance, aby v případě přehlasování senátní verze novely v ní ponechali opatření oddalující zdražení parcel až na rok 2016. Vrácení do původního stavu by vrazilo tuzemským developerům dýku do zad a na dlouhý čas by prakticky zcela podvázalo výstavbu rodinných domů v zemi. Zároveň apelují na zákonodárce, aby takto získaný čas využili k diskusi s developery a společně s námi našli řešení dané situace, které bude přijatelné pro obě strany,“ uzavírá Evžen Korec.

Lucie Mazáčová

ČNB plánuje regulaci 100% hypoték

Evropském měřítku se nejedná o nic výjimečného. V řadě zemí je zastropování LTV aplikováno buď formou regulace, nebo výrazně zpřísněnými podmínkami na straně bank. Jako příklad můžeme uvést Francii, Velkou Británii, kde je standardním limitem 90 % LTV, ve Švýcarsku dokonce jen 80 % LTV.

České banky si poměr hypoték s vyšším LTV řídí prozatím úspěšně samy. Jednak vyšší úrokovou sazbu, nebo vyššími požadavky na bonitu klienta a některé banky poskytování hypoték ani po krizových letech 2008 a 2009 neobnovily. Aktuální potřeba regulace maximální výše LTV v ČR proto z našeho pohledu není. Přesto záměr ČNB vnímáme jako racionální a preventivní.

Ze zkušenosti víme, že financování části záměru vlastními penězi či kombinací více zdrojů

je i z pohledu klienta bezpečnější plus přináší větší flexibilitu v průběhu splácení (mimořádné splátky atp.). Pokud by k regulaci ČNB přistoupila, považujeme za rozumné stanovit hranici na 90 %, neboť nižší hranice by už mohla být pro trh omezující a mohla by otevřít cesta k dofinancování formou půjček i u nebankovních subjektů, což není ve financování bydlení vůbec žádoucí a vysoce rizikové.

I přes regulaci bude 100% financování i nadále možné kombinací více produktů. Produktově se na dofinancování bude využívat stavební spoření. To už ostatně funguje dnes, pro klienty je to i z ekonomického hlediska dobré řešení, ale při hledání řešení bude ještě větší roli hrát zkušenost poradce či hypotečního makléře.

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



České banky si poměr hypoték s vyšším LTV řídí prozatím úspěšně samy. Foto redakce

74 milionů na podporu bydlení

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlásilo 1. prosince letošního roku výzvu na předkládání žádostí o dotaci z programu Podpora bydlení. V celkem třech podprogramech lze žádat o prostředky na regeneraci panelových sídlišť, výstavbu technické infrastruktury a opravu domovních olověných rozvodů. Žádosti lze předkládat od 8. 12. 2014.

„Výzva bude otevřena až do šestnáctého února, žadatelé by však rozhodně neměli podcenit čas určený na přípravu projektu,“ uvedla Karla Šlechtová, ministryně pro místní rozvoj. Žádosti o podporu se podávají prostřednictvím elektronického formuláře a následně písemně včetně povinných příloh do podatelny ministerstva. Projekt je nutné podat nejpozději do 16.2.2015.

Podpora regenerace panelových sídlišť

- Cílem podprogramu je poskytování dotací obcím na regeneraci veřejného prostranství panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Dotace může být poskytnuta až do výše 70 % rozpočtových nákladů na úpravy uvedeného veřejného prostranství, max. však 4 mil. Kč.

- Příjemcem dotace je obec, která má na svém území panelové sídliště s nejméně 150 byty vystavěnými

panelovou technologií a na toto sídliště má zpracovaný projekt regenerace.

Podpora výstavby technické infrastruktury

- Cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů. Výše dotace je 50 tis. Kč na 1 byt následně postavený na pozemku zainvestovaném prostřednictvím tohoto podprogramu.

- Příjemcem dotace je obec.

Podpora výměny domovních olověných rozvod

- Cílem podpory je zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů. Tím se docílí snížení obsahu olova v pitné vodě. Dotace je poskytována fyzickým i právnickým osobám, a to v maximální výši 20 tis. Kč na 1 bytovou jednotku.

- Příjemcem dotace je vlastník nebo spoluvlastník domu s domovními olověnými rozvody vody, nebo společenství vlastníků jednotek nebo vlastníků nebo spoluvlastníků bytu v domě s domovními olověnými rozvody vody, ve kterém společenství vlastníků jednotek nevzniklo.

Lucie Mazáčová

Energeticky úsporné bydlení mění české stavebnictví

Je energeticky úsporné bydlení pouze eurobyrokracie či marketingová bublina? Anebo je to opravdová nutnost, znamenající nejen kvalitní a zdravější bydlení, ale i injekci českému stavebnictví, které má významný vliv na rozvoj české ekonomiky? Podle českých lídrů tohoto perspektivního trhu investice do energeticky úsporných budov významně napomohou nejen k ekonomickému, ale zároveň i udržitelnému růstu Česka a lepší kvalitě života. Mohl by v tom pomoci i Junckerův balíček pro oživení evropské ekonomiky v celkové výši 300 mld. eur, na jehož část by mohla dosáhnout i Česká republika – pokud ovšem česká vláda k energeticky úsporné výstavbě a renovacím budov přistoupí jako k prioritě ČR.

Současná situace na českém trhu energeticky úsporné výstavby a s ní související legislativa a kroky EU i aktuální vývoj ve vyspělých státech západní Evropy svedly při diskusním setkání ke společnému stolu tuzemské developerské průkopníky nízkoenergetického a pasivního bydlení – společnosti Skanska Reality a JRD – se zástupci aliance Šance pro budovy, sdružení Centrum pasivního domu a dodavatele ekologických stavebních materiálů Knauf Insulation, jenž je iniciátorem dvou výzev lídrů českého stavebnictví vládě České republiky.

Energetická efektivita a úspory je téma, které se v celé Evropské unii stále více skloňuje – a Česká republika by mu podle účastníků setkání měla věnovat větší pozornost. K tomu směřovaly i letošní dvě výzvy lídrů českého energeticky efektivního stavebnictví vládě ČR. 18 významných firem s obrátem téměř 80 mld. korun a 20 tisíci zaměstnanci se ve výzvách zasazovalo o to, aby při jednání EU o klimaticko-energetickém balíčku vláda podpořila cíl pro energetické úspory do roku 2030 alespoň ve výši 30 %. Výsledkem jednání Evropské rady je kompromis 28 zemí – úspory nejméně 27 % s možným navýšením v budoucnu. Vzhledem k pozitivním dopadům na ekonomiku a životní prostředí by podle diskutujících odborníků Česko mělo mít větší ambice. „Energetická náročnost české ekonomiky a závislost na dovozu plynu je u nás výrazně vyšší než průměr Evropské unie. Vyšší energetické úspory by nám pomohly tyto parametry zlepšit. Nový předseda Evropské komise Jean-Claude Juncker, který sám podporuje minimálně 30% energetické úspory, chystá finanční injekci v celkové výši 300 mld. eur pro oživení evropské ekonomiky. Vlády jednotlivých zemí nyní definují priority a energeticky šetrné stavebnictví bude jednou z nich. Je to velká příležitost, na které by česká vláda měla intenzivně pracovat,“ uvádí iniciátor výzev vládě Ondřej Šrámek z Knauf Insulation.

Evropská legislativa navíc členské státy svou směrnicí EPBD II zavazuje k úsporné výstavbě. „Je třeba zdůraznit, že Česko energeticky úsporné stavby nemůže nestavět. Od let 2018 až 2020 musí být všechny soukromé domy stavěny ve velmi úsporném standardu. Pro veřejné budovy to platí ještě o dva roky dříve. Povinnost je ale jen jedna strana mince. Druhá je, že energetické úspory v budovách se mnohonásobně vyplatí jak investorovi, tak státu. A netýká se to jen novostaveb, ale i oblastí renovací budov, kde je obrovský potenciál,“ míní Petr Holub, ředitel aliance Šance pro budovy, a dodává: „Notoricky známá už je dnes například studie ekonoma Miroslava Zámečnicka, která došla k závěru, že investice do zvýšení energetického standardu budov jsou vzhledem k velkému podílu stavebních prací s vysokým multiplikátorem nejvhodnějším nástrojem k růstu HDP. Každá koruna státní podpory vložená do energetických úspor vy-

dělá 2,13 – 3,59 korun.“ Svůj smysl proto mají různé podpůrné operační programy jako například Nová zelená úsporám.

To, že stavebnictví je motorem ekonomiky a energeticky úsporná výstavba zde má své nezastupitelné místo, potvrzují i lídři českého trhu nízkoenergetického a pasivního bydlení. Společnost Skanska do Česka přenáší i své celosvětové zkušenosti. „Zelené stavění je důležitou součástí naší celofiremní strategie. Skanska se celosvětově věnuje problematice udržitelného stavění, využívání ekologických materiálů a ekologické výstavbě. Navzájem si vyměňujeme zkušenosti a probíhá i vnitřní diskuse, co využít pro český trh, který je stále výrazně cenově orientovaný. Věříme, že cíleným vzděláváním laické

veřejnosti budeme schopni promítnout benefity udržitelného stavění do našich projektů v ještě širším spektru,“ říká Naďa Ptáčková, generální ředitelka Skanska Reality.

Výhody zdravého bydlení v pasivních domech potvrzuje i ředitel sdružení Centrum pasivního domu Jan Bárta: „Pasivní domy nejsou zajímavé jen pro svou energetickou účinnost. Velkou výhodou je například promyšlený systém větrání, které v mnoha zateplených objektech chybí, což pak může vést k celkové únavě nebo i zdravotním komplikacím. Pasivní dům má vždy zajištěný přístup čerstvého vzduchu, odfiltrovaný od prachových částic a v případě potřeby i od nežádoucích alergenů.“ Developeri neúsporných domů často argumentují prodražováním nízkoenergetické a pasivního bydlení. Společnost Skanska do Česka přenáší i své celosvětové zkušenosti. „Zelené stavění je důležitou součástí naší celofiremní strategie. Skanska se celosvětově věnuje problematice udržitelného stavění, využívání ekologických materiálů a ekologické výstavbě. Navzájem si vyměňujeme zkušenosti a probíhá i vnitřní diskuse, co využít pro český trh, který je stále výrazně cenově orientovaný. Věříme, že cíleným vzděláváním laické

Lucie Mazáčová



Energetická efektivita je téma, které se v celé Evropské unii stále více skloňuje – a ČR by mu podle účastníků setkání měla věnovat větší pozornost. Foto redakce

EVROPA

Itálie: O které nemovitosti je primárně zájem a jak fungují tamní realitní kanceláře

Domov kvalitních sýrů, vína, módy - Itálie patří k zemím, kde lidé převážně bydlí ve vlastních bytech. Díky tomu, že se zde nachází vyžití během celého roku, získává si tato země své příznivce i u nás.

Lidé poptávají nemovitosti v lokalitách, kam rádi jezdí. Pořízení vlastní reality se většinou realizuje na základě dostupnosti k moři, popř. přímo u moře, a na horách opět s dobrým přístupem ke sjezdovkám nebo přímo u nich.

Dříve stáť podporoval mladé lidi při koupi vlastního bydlení, už však přestal. „Cizinci-kupující, kteří pocházejí z EU, mají pouze tu výhodu, že mohou zažádat o povolení k pobytu (6 měsíců + 1 den) a tím pádem platí jen 4% (místo 10%) DPH. A nesmíme zapomenout zmínit ještě notářský poplatek, jenž není jednotný. Jeho výši si určí notář, kterého si vyberete,“ uvádí Jan Píbil, jednatel společnosti ComSTAR Prague.

Je možné koupit (prodat, pronajmout) nemovitost bez realitní kanceláře, nejedná se však o běžný postup. Pořízení či prodej reality je povolený i za asistence notáře, který musí být důvěryhodný a mít dobré jméno. „V Itálii se nejprve podepíše smlouva o rezervačním poplatku. Ten se uloží na účet realitní kanceláře. Pokud prodávající nesplní požadované podmínky, musí rezervační poplatek vrátit,“ dodává Jan Píbil.

Podle italských zákonů je dále povinné podepsat smlouvu o smlouvě budoucí, kde se definují informace o vlastníkovi nemovitosti i kupujícím, o daném objektu, vč. mapy, záloha (rezervační poplatek). Záloha je většinou ve formě šeku a je uschována u realitní kanceláře až do dokončení celého prodeje. Tato částka nesmí být realitní kanceláři použita pro jiné účely.

Bez vzdělání si makléř v Itálii neškrtně

Nejprve se lidé seznámí s mapami a dokumenty. Pokud je pro kupující nabídka přijatelná, domluví se na prohlídce. Není ovšem možné si nemovitost na zkoušku pronajmout. V případě, že dojde ke shodě všech zúčastněných stran a transakce se uskuteční, náleží realitnímu odborníkovi provize většinou ve výši 3%.

Než se však makléř dostane ke konkrétním případům, musí projít specializovaným školením a testy, aby získal makléřskou licenci. Musí znát italské zákony týkající se nákupu a prodeje nemovitostí. Ve většině realitních kanceláří pracují i začínající makléři, kteří ještě nemají oprávnění podepisovat smlouvy. To mohou jen certifikovaní makléři a zástupci realitních kanceláří.

Hana Muchová

I Realitní makléři si nechávají pustit žilou



Nápad kancelář CENTURY 21 podpořila také herečka Veronika Gajerová (na snímku s makléři CENTURY 21). Foto: redakce

Do ojedinělé akce na podporu léčby závažných onemocnění se zapojily realitní kanceláře sítě CENTURY 21. Prostřednictvím společnosti UNICAPlasma se rozhodli darovat krevní plazmu.

Akci spustila realitní kancelář CENTURY 21 Energy, jejíž 8 makléřů odevzdalo celkem téměř 5 litrů krevní plazmy. Po ní převezme v lednu štafetu

centrála CENTURY 21 a následně další kanceláře celé sítě. „Je to dobrý, ale hlavně smysluplný nápad. A těší nás, že takto spontánně vznikl v jedné z našich franšizových kanceláří a že se přidají další. Věříme, že tato akce dopomůže lidem ke zdraví,“ nechal se slyšet generální ředitel CENTURY 21 Lubomír Milek.

Lucie Mazáčová

Reality Moravská Třebová: největší zájem je o starší domy k rekonstrukci

REGIONY

Moravská Třebová byla založena ve 13. století jako typický kolonizační město a dnes má díky svým významným památkám status „městská památková rezervace“. Žije zde 11 300 obyvatel a průměrná nezaměstnanost se pohybuje kolem 15%. V letech 2008 – 2012 bylo v Moravské Třebové postaveno 34 nových bytů, z toho 27 v nových rodinných domech a 7 v bytových domech. Současná výstavba nových bytových domů je nulová. Staví se pouze rodinné domy a opravují starší byty.

Celkově největší zájem převládá o starší domy určené k rekonstrukci. Mezi hlavními požadavky figuruje blízkost centra a zahrada. Poptávka je také po stavebních parcelách. „Obojího však k prodeji moc není, popř. za vysoké ceny, což je nepřijatelné pro kupující. Zájemci proto čekají, až cena klesne na, pro ně, přijatelnou hodnotu. Většinou jde o zájemce, kteří bydlí v bytech a chtějí domek, takže nejsou nuceni spěchat. Výstavbu domu pak částečně financují z prodeje bytu. Nejčastěji prodávající jsou novostavby a rekonstruované byty - opět je to otázka ceny. Prodávající chce vysokou cenu, aby se mu vrátily náklady např. za „krásnou koupelnu“. Jenže kupujícímu se líbí jiné obklady a bude ji stejně předělávat. Proč by měl tedy platit za něco, co chce vybourat. V žádném případě se prodávajícímu náklady spojené s rekonstrukcí nebo výstavbou nového domu nevrátí. Finančně vychází lépe, když prodá nemovitost neupravenou. Stejná situace jako při koupi nového auta - vyjedete s ním ven a hned ho budete chtít prodat. Nikdo vám nedá to, za co jste si ho pořídili,“ uvádí Jiří Kovář, jednatel realitní kanceláře Kareaal. U bytů je největší poptávka zaznamenána u typů

1+1 a 2+1. Cenové rozpětí se pohybuje mezi 350 – 650 tisíci Kč. Starší domy určené k rekonstrukci lze koupit do 1,2 milionu Kč, přičemž nejnižší ceny se pohybují i kolem 350 tisíc Kč. Ceny domů se odvíjí od lokality, zejména pak od vzdálenosti do centra města. Ve většině případů je od kupujících vyžadována zahrada. V Moravské Třebové převažují domy řadové zástavby nebo dvojdomky z období první republiky; zahrada má rozměry kolem 350 m².

Prodej nemovitostí je v Moravské Třebové v porovnání s minulým rokem prakticky stejný. Rozdíl je spíše v cenách, které jsou o něco nižší, což se týká starších domů i bytů.

Výstavba v Moravské Třebové: komerční prostory a sportovní využití

Poslední rozsáhlejší výstavba se v Moravské Třebové uskutečnila v roce 2006, kdy zde vznikla průmyslová zóna s rozlohou 11,4 ha. Firmy působící v oborech výroby obráběcích nástrojů, přesného strojírenství, tlakových patron nebo zpracování polymerů zaměstnávají více než 420 lidí. V menší míře je však už zaznamenána výstavba rodinných domů, která vzhledem k levnějším pozemkům probíhá převážně v okolních obcích.

Výraznou proměnou prošla ve městě lokalita Knížecí louky - neudržovaný a zanedbaný prostor se revitalizoval na biocentrum s nově vybudovaným ekotypem pro nové či staronové druhy živočichů. Došlo i k obnovení koryta Třebůvky. Pro sportovní a volnočasové aktivity je zde také postavena cyklostezka (683,9 m) a čtyři in-line dráhy v základní šířce 3 m a celkové délce 1,8 km.

Markéta Szarowská

Švýcaři či Němci si na bydlení půjčují mnohem levněji než Češi

EVROPA

Průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů v České republice podle údajů Fincentrum Hypoindexu klesá již devátým měsícem a v říjnu opět přepsala historický rekord, kdy poklesla o tři setiny procentního bodu na 2,51 procenta. V říjnu si hypoteční úvěr sjednalo 7 724 lidí, což bylo o 578 osob méně než v září, celková vypůjčená částka klesla o jednu miliardu na 12,825 miliard korun. Na klesajících úrocích u hypoték se podepisují především akční nabídky jednotlivých bank.

„Hypotéky v Česku stále zlevňují a řada okolností nasvědčuje tomu, že úroky svého dna nejspíš ještě nedosáhly. Česká národní banka v nejbližší době nehodlá zvyšovat aktuálně rekordně nízkou základní úrokovou repo sazbu ve výši 0,05 procenta, čímž dává nejen veřejnosti, ale především bankám signál, že nehodlá přistoupit ke zdra-

žení peněz v ekonomice. Vedle toho mají banky přebytek volných peněz a hledají pro ně uplatnění a zhodnocení. A právě hypoteční úvěry jsou pro ně výnosnější než například státní dluhopisy a tudíž banky nechtějí o tyto lidi přijít, a to i za cenu snížení úroků,“ říká Evžen Korec ze společnosti Ekospol. „Druhým faktorem je nekončící cenová válka, kdy se některé banky svými agresivními marketingovými snaží získat větší tržní podíl. Třetí faktor bych pojmenoval jako přípravu bank na příští rok. V něm totiž končí tři nebo pětiletá fixace zhruba 45 tisícům lidí a ve hře tak bude refinancování obrovského balíku hypoték v objemu mnoha desítek miliard korun a logickou snahou každé z hypotečních bank si bude z tohoto koláče ukousnout co nejvíce,“ dodává Korec.

I přes stále klesající průměrnou sazbu u hypoték si Češi zatím mohou nechat zdát o podmínkách, které například panují ve Švýcarsku či Německu. „V těchto zemích se podle tamních statistik průměrná úroková

sazba u hypoték s pětiletou fixací pohybuje okolo 1,5 procenta. Z těchto čísel je patrné, že prostor pro zlevnění hypoték v Česku ještě je. To však nic nemění na tom, že už současné sazby jsou okysličenou krví pro tuzemský developerský trh a v letošních číslech o prodejích nových bytů v Praze to bude znát. Zlevňující hypotéky fungují i jako jeden ze stimulů české ekonomiky. Díky nižším splátkám zůstává domácnostem více peněz a ty je pak mohou investovat do jiných věcí a zvyšovat tak celkovou domácí poptávku jako jeden z hlavních pilířů české ekonomiky,“ uzavírá Evžen Korec.

Důsledkem příznivých podmínek na trhu a vysokého počtu akčních nabídek je setrvalý pokles úrokových sazeb hypoték na rekordní minima. Během 12 měsíců trvajících poklesu sazeb propadl index průměrných nabídkových sazeb společnosti Golem Finance s.r.o. GOF170 o více než 6 desetin procentního bodu a jeho aktuální hodnota činí 2,46%.

Lucie Mazáčová



I přes stále klesající průměrnou sazbu u hypoték si Češi zatím mohou nechat zdát o podmínkách, které například panují ve Švýcarsku či Německu. Foto: redakce

Již 8 měsíců v řadě objem poskytnutých hypoték neklesl pod 10 mld. Kč

Banky v říjnu poskytly hypotéky za 13 miliard korun. Více než polovinu tvoří úvěry na koupi nemovitosti. Hypotéky jsou cenově atraktivní a publicitu pravděpodobně vzbudí i Českou národní bankou navrhované omezení maximální výše LTV. Jak si banky stojí v meziročním srovnání?

Tuzemské banky v říjnu sjednaly 7724 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 12,8 miliardy korun, jak vyplývá ze statistik portálu hypoindex.cz. Průměrná výše úvěru tentokrát činila 1,66 milionu korun. V porovnání s předchozím měsícem počet o objem sjednaných úvěrů klesl a stejně tak v meziročním srovnání jsou na tom letos banky hůře. Loni v říjnu bylo podepsáno 8688 hypoték v hodnotě 14,1 miliardy korun, což bylo o 1,3 miliardy korun více. Z pohledu účelovosti dominují koupě nemovitostí (61 %), výstavba tvoří 16 % a na ostatní účely připadá zbývajících 22 %.

Z dlouhodobého pohledu zmíněná měsíční produkce 12,8 miliard Kč představuje vysoký nadprůměr. V říjnu se nad hranici 10 miliard banky dostaly pouze v letech 2007, 2012, 2013 a letos je to druhý nejlepší výsledek v historii. Mimo to suma sjednaných hypoték už 8. měsíc v řadě neklesla pod 10 miliard korun, což se stalo pouze loni. V roce plném rekordů.

Hypotéky jsou nyní v kurzu. Rekordně nízké úrokové sazby poutají pozornost médií a přeneseně i lidí zvažujících pořízení lepšího nebo nového bydlení. Kdy jindy tuto změnu realizovat, než nyní - kdy se sazby přiblížily na dosah 2procentní hranici a ceny nemovitostí se v řadě regionů odrážejí od dosaženého dna. Index dostupnosti bydlení, vyjadřující, jak velkou část čistého příjmu vynaloží domácnost na splátku hypotéky, aktuálně dosahuje zhruba 30 %. Přitom před pěti lety to byla téměř polovina průměrného čistého příjmu.

Letošní výsledky odrážejí znatelný pokles míry refinancování a na druhou stranu růstu nově rozpůjčovaných peněz. Podle našeho odhadu, který vychází z dat České národní banky, míra refinancování v letošním roce dosahuje zhruba 23 %, což v říjnové produkci znamená zhruba 2,9 miliardy korun. Zbývajících 9,9 mld. Kč jsou nové hypotéky. Loni při odhadované 35% míře refinancování přes 5 miliard šlo na splacení dříve poskytnutých úvěrů, jak ilustruje následující graf. Pro banky, ale obecně i ekonomiku jako celek jsou to pozitivní čísla, která reflektují oživení na realitním trhu a menší fluktuaci klientů na trhu hypoték. Ve zbývajících dvou měsících očekáváme stabilní poptávku a objemy hypoték nad 10 miliardovou hranici. V součtu za celý rok odhadujeme, že banky poskytnou hypotéky v celkové hodnotě téměř 154 miliard korun. Z toho 144 miliard předpokládáme,

že sjednají banky reportující své výsledky Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR) a objem nereportujících bank odhadujeme na více než 9 mld. Kč. V poptávce po hypotékách se může částečně projevit také publicita Českou národní bankou zvažovaného omezení 100procentních hypoték. Ale v celkových výsledcích za letošní rok tento faktor nebude podle našeho názoru hrát zásadní roli.

Úrokové sazby hypoték míří ke 2 procentům

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték dál klesá. Oproti předchozímu měsíci ukazatel Fincentrum Hypoindex propadl o 3 setiny procentního bodu. Jeho aktuální hodnota činí 2,51 % a s ohledem na vývoj indexu nabídkových úrokových sazeb GOFI 70 a aktivně bank očekáváme, že jeho hodnota v následujícím měsíci bude dál klesat a prolomí hranici 2,5 %.

Stavební spořitelny čekají na příležitost

Stavební spořitelny v říjnu půjčily svým klientům 3,484 mld. Kč, což je téměř stejný výsledek jako v předchozím měsíci, ale o 5 % méně než loni. Největší tržní podíl v objemu nově sjednaných úvěrů si udržuje Českomoravská stavební spořitelna. V říjnu ČMSS rozpůjčovala 2,05 mld.

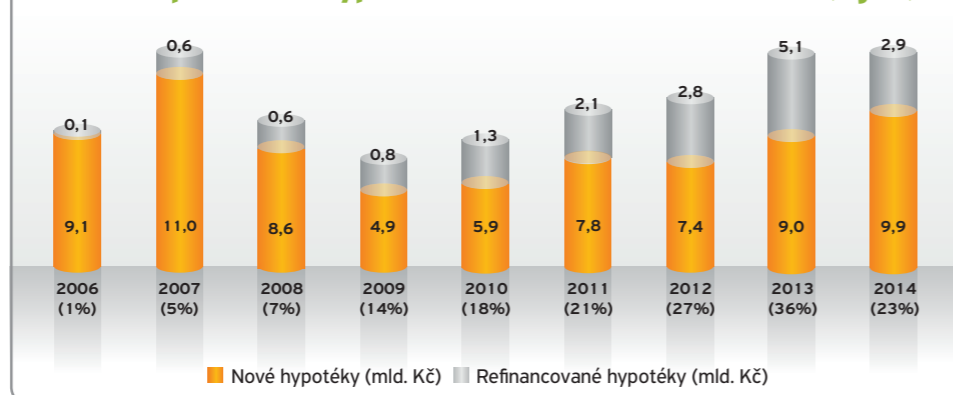
Kč. Soubor o druhou příčku tentokrát vyhrála Raiffeisen stavební spořitelna s 0,56 mld. Kč, třetí místo patří Buřince (SSČS) s 0,44 mld. Kč. Modrá pyramida meziměsíčně posílila a sjednala úvěry za 0,33 mld. Kč. Polepšila si i Wüstenrot stavební spořitelna, která klientům půjčila 0,09 mld. Kč. V součtu od začátku roku vede ČMSS s celkovou produkcí na úrovni 19,2 mld. Kč (58% tržní podíl). Na druhém místě je Raiffeisen stavební spořitelna, která za uplynulých deset měsíců půjčila klientům 6,1 miliardy korun (18 %). Produkce SSČS činí 4,6 mld. korun (14 %), Modré pyramidy 2,7 mld. Kč (8 %) a skupinu uzavírá Wüstenrot stavební spořitelna s 0,6 mld. Kč a dvouprocentním podílem na trhu. Zatímco v poskytování úvěrů stavební spořitelny meziročně měsíc co měsíc ztrácí. V počtu uzavřených nových smluv vykazují rostoucí trend. Počet nových smluv o stavební spoření stoupl meziročně o osm procent na více než 515.000.

Loňský rekord už banky nezopakují

Za uplynulých 10 měsíců banky a stavební spořitelny společně rozpůjčovaly na bydlení 156 miliard korun. Za loňskými výsledky již banky zaostávají o více než 10 miliard, což je jednak způsobeno menším zájmem o refinancování na straně hypoték a na druhé straně také poklesem úvěrů ze stavebního spoření. Kumulovaná ztráta v případě stavebních spořitelen již dosahuje zhruba 4 miliard korun. Celkově očekáváme, že suma sjednaných úvěrů na bydlení v letošním roce vyšplhá zhruba na úroveň 194 miliard korun.

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

Měsíční produkce hypoték očištěná o refinancování (říjen)



FINANCOVÁNÍ

Konec roku ve znamení poklesu sazeb

Poslední dostupná data Fincentrum Hypoindexu, která odrážejí průměrnou úrokovou sazbu všech v říjnu poskytnutých hypoték, potvrzují pokles úrokových sazeb. Hodnota indexu meziměsíčně klesla - v souladu s naším očekáváním a vývojem indexu nabídkových sazeb GOFI 70 - o 3 bazických body na 2,51 %.

V listopadových datech, která budou zveřejněna 17. prosince očekáváme razantnější pokles pod hranici 2,5 %. Objemy poskytnutých hypoték se již 10 měsíců v řadě drží nad 10 mld. Kč, takže

celková suma poskytnutých hypoték při započtení bank nereportujících své výsledky Hypoindexu ani ministerstvu pro místní rozvoj vyšplhá k 155 mld. Kč.

Listopadové výsledky zapadají do scénáře, který jsme nastílnili v předchozím měsíci. Úrokové sazby v závěru roku budou podle našeho názoru klesat s možností dosažení úrokového minima v letošním prosinci. Při této úvaze vycházíme z určité sezónnosti hypotečního trhu. Banky zpravila na začátku roku vyčkávají, případně zkoušejí

úrokové sazby navýšit. Nicméně proti hovoří fakt, že sazby na mezibankovním trhu nadále klesají a akce UCB a WHB naznačily, že prostor a ochofa bank pro další pokles sazeb v oblasti hypoték existuje.

Ohledně dosažení úrokového dna bude klíčovým faktorem, zda se o ostřelování marketingově zajímavé 2procentní hranice přidají i další banky a zda cenové ztraktivnější bude mít očekávaný efekt z pohledu přílivu nových klientů.

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

Sazby hypoték marně hledají dno. Dostupnost je stále výborná

Ceny bytů i sazby hypoték zamířily v listopadu dolů a s nimi i indexy dostupnosti bydlení. Klienti zvažující pořízení vlastního bydlení mají nyní nadmíru příznivé podmínky pro realizování svého záměru. Od historického minima nás v tuto chvíli dělí jen 8 bazických bodů.

Listopad přinesl další snížení sazeb hypoték. Titulní index průměrných nabídkových úrokových sazeb klesl na 2,43 %. Vedle toho průměrná cena bytů rovněž klesla o 5000 Kč. Výsledkem je meziměsíční pokles indexu dostupnosti bydlení o 2 bazické body na 30,1 %. Převáděno na konkrétní situaci: průměrná česká domácnost nyní na splátku hypotéky ve výši 1,82 mil. Kč (=listopadový průměr nabídkových cen bytů) vynaloží necelou třetinu svého čistého příjmu. Meziročně je nyní míra dostupnosti bydlení srovnatelná. Loni touto index dosahoval hodnoty 30,8 %. Stále tedy přetrvává příznivá situace pro pořízení bydlení. Výjimečnost aktuální situace si uvědomíme v porovnání se obdobím před pěti lety, kdy byly sazby o 3 procentní body výše a index dostupnosti bydlení tehdy dosahoval 43,5 %.

Dostupnost v regionech

Jiná je situace v regionech. Zatímco na celorepublikové úrovni index stagnuje, v jednotlivých krajích České republiky během jediného roku došlo k celkem zásadním posunům v dostupnosti bydlení. V pěti krajích z celkových 14 došlo k meziročnímu zhoršení dostupnosti bydlení. Největší posun tímto směrem zaznamenal Jihočeský kraj, kde v říjnu došlo ke skokovém nárůstu cen. Tento stav však zatím hodnotíme jako krátkodobý výkyv. Dlouhodobě však vidíme výrazné zhoršování dostupnosti bydlení v Praze, kde index během uplynulých 12 měsíců vzrostl o 4,2 %. Ceny v Praze za poslední rok raketově vzrostly, což v kombinaci se stagnací příjmů přineslo výrazné zhoršení dostupnosti bydlení. Naopak ke znatelnému zlepšení (poklesu zatížení hypoteční splátkou) došlo v Jihomoravském (-4,7 %), Libereckém (-4,4 %) a Libereckém kraji (-4,1 %).

V absolutních číslech míry dostupnosti bydlení k žádným velkým změnám nedošlo. Stále platí, že nejlepší dostupnost bydlení je v Ústeckém kraji, kde průměrná domácnost vynaloží na splátku hypotéky, jejíž výše odpovídá průměrné ceně bytu (560 000 Kč), 11,5 % svých čistých příjmů. Opakem je Praha, kde index dostupnosti bydlení dosahuje při průměrné ceně bytů 4,27 mil. Kč hodnoty 65,3 %.

Index návratnosti bydlení (INB)

Index návratnosti bydlení vyjadřující kolikanásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu, v listopadu nepatrně klesl na hodnotu 4,76. Jinak vzhledem k tomu, že do výpočtu indexu nevstupují náklady na financování pořízení bydlení, resp. není ovlivněn aktuálním poklesem úrokových sazeb hypoték, index dlouhodobě roste. Jen za posledních 12 měsíců vyšplhal o 19 bazických bodů.

Pro klienty financující nákup z vlastních zdrojů dochází s nárůstem cen logicky k postupnému zhor-



Listopad přinesl další snížení sazeb hypoték. Titulní index průměrných nabídkových úrokových sazeb klesl na 2,43 %. Foto redakce

šování dostupnosti. Ovšem podobně jako v případě IDB existují v ČR regiony, kde ceny bytů letos klesaly a v některých případech jsou blízko rekordních minim. Jedná se například o Liberecký kraj s průměrnou cenou 1,15 mil. Kč a hodnotou návratnosti bydlení na úrovni 3,25 let.

Opačná situace panuje v Praze, kde během jediného roku průměrná cena vzrostla o 537 000 Kč a index návratnosti bydlení díky tomu vyskočil z 9,07 let na 10,33 roku. Z pohledu lidí uvažujících o vlastním bydlení statisticky nejlepší dostupnost bydlení nabízí Ústecký kraj s návratností bydlení na úrovni 1,81 roku.

Sazby hypoték dál padají

Listopad pokračoval v dosavadním trendu. Banky opět upravovaly úrokové sazby. A většinou směrem dolů. K přecenění úrokových sazeb tentokrát přistoupila Hypoteční banka, UniCredit Bank, Wüstenrot hypoteční banka, Expobank a Oberbank. Na předkampaňové hodnoty se vrátily sazby Raiffeisenbank. Cenové změny se týkaly jak fixních, tak variabilních sazeb a v obou případech došlo v listopadu k posunu absolutních minim, na které se klienti při splnění všech bankou vypsanych podmínek mohou dostat. Nabídková sazba u UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banky nyní startuje na 1,79 % resp. 1,64 %. Výsledkem je další pokles našich GOFI indexů.

Hypotéky s 5letou fixací a 70% LTV: Loni v listopadu nabízel banky 70% hypotéky v průměru za 3,12 % (měřeno indexem GOFI 70, který mapuje nabídky všech bank na trhu). Od té doby hodnota indexu bez přestání klesá a dostala se až na aktuální úroveň 2,43 %.

Ceny nemovitostí ve znamení pozvolného růstu cen

Listopad a prosinec patří k obdobím, kdy se spíš dokončují realizace obchodních případů, než aby přicházeli do realitních kanceláří lidé, kteří aktuálně hledají nové bydlení. Nižší poptávka se ovšem nijak nepodepsala na vývoji cen bytů v České republice. Od začátku roku, až na pár výjimek, dochází k lehkému odrazu cen nemovitostí od pomyslného dne. A bylo tomu tak i v samotném závěru letošního roku. Za období listopad - prosinec 2014 došlo dle dat portálu realitycechy.cz arealitymorava.cz u všech kategorií bytů k růstu jejich nabídkových cen.

Nejvíce si "polepšily" byty kategorie 1+1, které se na začátku prosince nabízely o 2,44 % dráž než na začátku listopadu. U malých bytů tedy došlo k meziměsíčnímu navýšení jejich hodnoty o 20 235 Kč. O polovinu menší byl nárůst cen bytů kategorie 2+1. Byty 2+1 zdražily za poslední měsíc o 9 176 Kč (0,84 %). Nejmenší vzestup byl zaznamenán za stejné období u kategorie 3+1, která si připsala 0,35 %, což odpovídá zdražená ve výši 4 781 Kč. Mírný růst cen se ovšem nijak zásadně neprojevuje na zhoršování dostupnosti bydlení. Nízké úrokové sazby a jen pozvolné zvyšování cen bytů znamená stále velmi dostupné bydlení v České republice.

Nijak zásadní výkyvy neočekáváme ani na začátku příštího roku. Realitní "sezóna" začíná na přelomu března a dubna a do té doby by neměly ceny nemovitostí nijak razantně růst.

Luboš Svačina



Všem našim klientům, obchodním partnerům a přátelům přejeme mnoho radostných a úspěšných dnů v nadcházejícím roce a příjemné prožití svátků vánočních. Tým realitních portálů realityčechy.cz a realitymorava.cz se těší na další spolupráci v roce 2015.