



# Hypoteční boom

# nekončí. Dosáhnou sazby v roce 2016

# rekordního minima?

více na straně 4 a 5

## Rychlý přehled



### PROSINEC

## 2015

#### ÚROKOVÉ SAZBY

##### HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,13%

85% LTV: ↘ 2,27%

100% LTV: ↘ 3,18%

##### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,41 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,47 %

Byty 2+1: 0,70 %

Byty 3+1: 1,18 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

## ■ Zvyšování nájemného má svá pravidla

Bydlení v nájmu zůstává pro mnohé lepší variantou, než koupě vlastní nemovitosti. Někteří nájemníci předpokládají dlouhodobé užívání vybrané nemovitosti. Co když se ale nastěhují za určitých podmínek a majitel brzy přijde se zvýšením nájmu?

Více čtěte na str. 6

## ■ Výhody i strasti dvougeneračního bydlení

Pokud se mladý pár rozhodne pro společné bydlení, většinou volí pronájem a později koupí vlastní nemovitosti. Ačkoliv trend doby i nízké úrokové sazby lákají k investici do vlastního bydlení, někteří stále volí možnost dvougeneračního bydlení. Soužití s rodiči není jistě pro každého a nese sebou mnohá úskalí. Samotná myšlenka dvougeneračního bydlení není ve své podstatě vůbec špatná a mnohdy může přinést rodičům i mladší generaci mnoho výhod.

Více čtěte na str. 7

## ■ Vyplatí se koupě domu před rekonstrukcí?

Bydlení mimo ruch velkoměsta láká čím dál více lidí. Bohužel prostředky mladých párů jsou často dost omezené, a proto hledají způsoby jak ušetřit. Výhodnější cenou jsou zajímavé starší domy před rekonstrukcí. Někdy se koupě staré nemovitosti vyplatí, jindy je to zbytečně vynaložená práce a finance. Na co si dát pozor, aby se koupě domu před rekonstrukcí skutečně vyplatila?

Více čtěte na str. 6

# 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](http://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 znamenají 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 mož-



ná 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 2016!

» Hana Muchová



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Hypoteční boom nekončí. Dosáhnou sazby v roce 2016 rekordního minima?

### STRANA 6

Zvyšování nájemného má svá pravidla

### STRANA 7

Výhody i strasti dvougeneračního bydlení

### STRANA 8

Jak pokrýt kupní cenu nové nemovitosti prodejem současného bydlení?

### STRANA 9

Je lepší družstevní bydlení, nebo byt v osobním vlastnictví?

### STRANA 10

Poptávka po úvěrech na bydlení vyrazí dech. Banky a spořitelny letos rozpůjčují 240 miliard

### STRANA 10

Největší zájem je o hypotéky s pětiletou fixací

### STRANA 11

Sazby hypoték na novém minimu. Další pokles přibrzdila ECB

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Jan Sadil (Hypoteční banka)

„Já si myslím, že v následujících měsících můžeme očekávat úrokové sazby na stejné úrovni.“

napsali o nás...

#### Hypotéky dnes a napřesrok

**STAVEBNÍ FÓRUM / 8. 12. 2015** (kráceno)  
Vzhledem k nárůstu průměrné ceny bytů z 2,05 na 2,07 mil. Kč vzrostl také ukazatel „návrstnosti bydlení“ – ten vyjadřuje, kolik ročních příjmů musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu o průměrné ceně. Podle aktuálních dat společnosti

Golem Finance a realitního portálu REALITYCECHY. CZ hodnota celorepublikového ukazatele činí 5,41 roku. Nad tímto průměrem je hlavní město Praha a Jihomoravský kraj, zatímco v ostatních regionech kromě Karlovarského kraje se index návratnosti bydlení pohybuje mezi 2 – 5 roky.



realityčechy

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

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

# Hypoteční boom nekončí. Dosáhnou sazby v roce 2016 rekordního minima?

téma měsíce

Banky fenomenálně oslavily 20leté výročí na českém trhu. Úspěšný rok 2015 s rekordně nízkými sazbami a nebývale silnou poptávkou brzy vystřídá rok 2016. Zůstanou úrokové sazby dole a přetrvá zájem o vlastní bydlení? A jakým směrem se bude ubírat aktivita bank v roce 2016?

**P**růměrná úroková sazba hypotečních úvěrů klesá 6 let v řadě. Obrat nastal na sklonku roku 2008, kdy Česká národní banka zareagovala na celosvětovou ekonomickou krizi uvolněním měnové politiky a snížením základních úrokových sazeb. Přeneseně pak začaly zlevňovat i úvěry pro konečné spotřebitele, hypotéky nevýjímaje. Z původních 5,6 procent propadla průměrná úroková sazba během 6 let na méně než polovinu a dosáhla dalšího historického minima.

Hypotéky letos slaví 20 let na českém trhu. Z předchozího grafu je patrná stabilizace odvětví a s výjimkou 4letého období mezi roky 2005 a 2009 i trend setrvalého snižování sazeb. V letošním roce dosáhly sazby hypoték historického minima na celoročním průměru 2,2 %. V praxi však bylo a stále je možné získat hypotéku se sazbou hluboko pod 2 procenty, záleží pouze na parametrech žadatele o hypotéku, vhodném výběru a částečně i vyjednávacích schopnostech klienta nebo pověřeného hypotečního makléře.

zhruba o 2 desetiny procentního bodu nižší a dojde tím k dalšímu prolomení dosavadního minima.

## Banky budou více prosazovat dlouhé fixace

Co se týče jednotlivých typů fixací. V roce 2016 očekáváme převažující zájem o úvěry s 5letou fixací úrokové sazby. Trend dlouhých fixací nad 5 let mírně ochladl se skokovým nárůstem nabídkových sazeb. Rozdíl mezi nabídkovou sazbou hypotéky s 5letou a 10letou fixací se na začátku letošního léta vrátil na více než procentní bod, jak naznačuje následující graf.

Představa zajištění stávající extrémně nízké sazby třeba i na polovinu doby splatnosti hypotéky je u klientů stále lákavá, hlavní bariéra nyní však spočívá v omezené možnosti mimořádného splacení úvěru v mezidobí fixace. Ale i to se může v příštím roce změnit. Pro banky jsou hypotéky s dlouhou fixací efektivním nástrojem, jak s klientem navázat vztah. Proto si myslíme, že

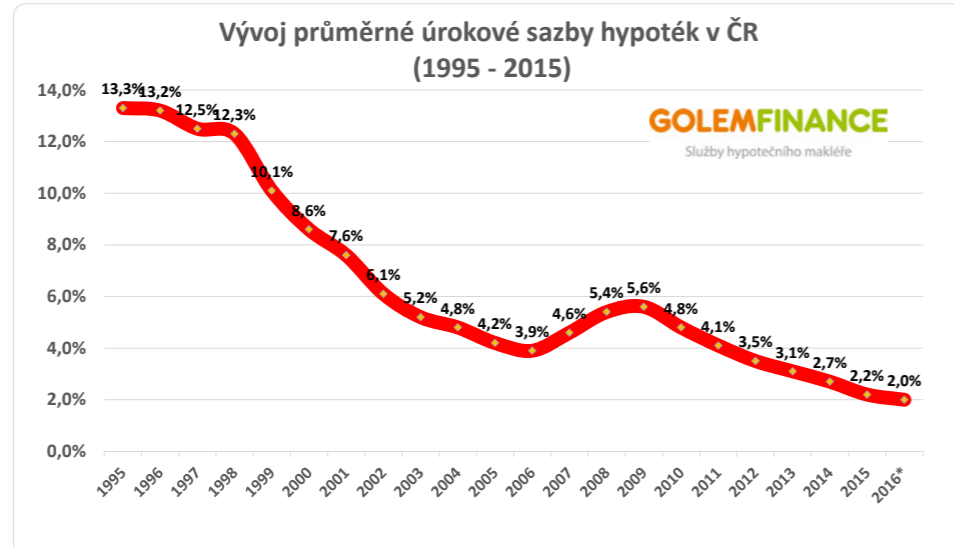
v příštím roce posílí trend přibližování představ obou stran – klienta a bank.

Leťošní rok byla nabídka dlouhých fixací částečně ovlivněna nejistotou v podobě nové evropské regulace, která mohla přinést zásadní změny v podmínkách předčasného splacení úvěru. Banky dle našeho názoru s dlouhými fixacemi záměrně trochu brzdily, ale v roce 2016, kdy žádný z extrémních scénářů „nehrozí“ se budou snažit stávající situaci rekordně levných peněz využít a klienty si získat na co nejdélejší dobu. Hypotéky s 5letou a delší fixací jsou totiž pro banky výhodné nejen z pohledu výnosnosti, ale lépe vycházejí i z pohledu rizikovosti nesplacení vyplývající nevyhnutelného budoucího nárůstu sazeb. Klienti, kteří měli teď hypotéku „na krev“ a fixace jim skončí v období již navýšených sazeb, budou mít ve větší míře problém se splácením. V případě dlouhých fixací, kdy klienti již budou v období vyšších sazeb delší dobu žít, je větší šance se na změnu lépe finančně připravit. Nárůst sazeb očekáváme nejdříve v roce 2017. » *Luboš Svachna*

## Výhled do následujícího roku

Hypoteční boom nekončí. Banky za sebou mají úspěšný rok 2015 a velmi nadějně vypadá i rok nadcházející. Navíc plány managementu jednotlivých bank pro letošní rok budou díky perfektním výsledkům ještě ambicióznější a banky budou přemýšlet jak klienty zaujmout ať už produktovou inovací nebo cenotvorbou. Máme se na co těšit. První novinky a možné snižování úrokových sazeb očekáváme na přelomu letošního roku.

Indexově očekáváme v roce 2016 ukončení trendu poklesu sazeb. V první polovině roku se kloníme ke scénáři, který počítá s oscilací průměrných nabídkových sazeb okolo dosažených minim (2,10 %). Pokud sazby porostou, nebude to s ohledem na vyjádření ČNB pravděpodobně dříve než v roce 2017. Vzhledem k tomu, že v loňském roce sazby ještě klesaly – indexy vstupovaly do roku 2015 na hodnotě 2,35 % - očekáváme, že roční průměr bude za rok celý rok 2016 ještě



V letošním roce dosáhly sazby hypoték historického minima na celoročním průměru 2,2 %. V praxi však bylo a stále je možné získat hypotéku se sazbou hluboko pod 2 procenty. Foto redakce

## Zvyšování nájemného má svá pravidla



Zvyšování nájmu má daná svá pravidla. Pokud ve smlouvě není nic ohledně zvyšování nájemného dáno, má pronajímatel samozřejmě právo jej navrhnout a nájemce je povinen za určitých okolností zvýšení přijmout. Foto redakce

Bydlení v nájmu zůstává pro mnohé lepší variantou, než koupě vlastní nemovitosti. Někteří nájemníci předpokládají dlouhodobé užívání vybrané nemovitosti. Co když se ale nastěhují za určitých podmínek a majitel brzy přijde se zvýšením nájmu? Není potřeba, aby nájemce respektoval všechny požadavky majitele. Zvyšování nájmu má daná svá pravidla.

### NÁJEMNÉ

Téma zvyšování nájemného by měl nájemce řešit již při podpisu smlouvy. Právě do nájemní smlouvy lze přidat tzv. inflační doložku nebo jiné ujednání, které předem stanoví zvyšování ceny nájemného. Zpravidla se uvádí, že ke změnám

může docházet jednou do roka. Pokud při podpisu smlouvy obě strany tuto problematiku neřeší, může později dojít k jednostrannému navýšení.

Pokud ve smlouvě není nic ohledně zvyšování nájemného dáno, má pronajímatel samozřejmě právo jej navrhnout a nájemce je povinen za určitých okolností zvýšení přijmout. Návrh musí být v souladu se zákonem. Nový občanský zákoník stanovuje kritéria, za jakých okolností může majitel požadovat vyšší nájemné. „Neujednali-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučili zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo

zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží,“ je dáno v § 2249 nového občanského zákoníku.

Pokud nájemce nebude na návrh pronajímatele reagovat, může požadovat majitel soudní rozhodnutí. To se řídí uvedeným zákonem a obvykle stanoví zvýšení nájemného na cenu obvyklou pro danou lokalitu. Nájemné obvyklé v daném místě stanovuje nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Při soudním sporu je většinou přizván znalec, který posuzuje, jaké je vhodné zvýšení nájmu pro daný byt.

Ačkoliv právo majiteli dovoluje v určité míře nájemné zvyšovat, soudní spory mohou silně poškodit vztahy obou stran. Proto při sepisování nájemní smlouvy platí, že čím více pravidel je uvedeno, tím snazší je komunikace v budoucnu.

» Lenka Doležalová

## Výhody i strasti dvougeneračního bydlení

### BYDLENÍ

Pokud se mladý pár rozhodne pro společné bydlení, většinou volí pronájem a později koupí vlastní nemovitosti. Ačkoliv trend doby i nízké úrokové sazby lákají k investici do vlastního bydlení, někteří stále volí možnost dvougeneračního bydlení. Soužití s rodiči není jistě pro každého a nese sebou mnohá úskalí. Samotná myšlenka dvougeneračního bydlení není ve své podstatě vůbec špatná a mnohdy může přinést rodičům i mladší generaci mnoho výhod.

Základem pro úvahy, zda je pro pár dvougenerační bydlení vhodné, jsou určitě dobré vztahy. Pokud mají rodiče s dětmi byt jen malé spory, dá se v budoucnu počítat, že společné soužití nebude to pravé. Přestože někteří nad ideálními vztahy nepochybují, je potřeba při řešení společného bydlení vytyčit hranice. Zejména pokud jde o sdílení společné domácnosti. Potomci by se měli dopředu ptát, zda bude rodičům vadit, pokud si budou zvat návštěvy. Pořízení domácího mazlíčka také není rozhodnutí jen jednoho páru. Bydlením s rodiči samozřejmě přichází potomek o určitý díl svobody. Tu ale může kompenzovat lepší finanční situace celé rodiny. Ideální variantou je samozřejmě řešení dvougeneračního domu tak, aby měl mladý pár k dispozici samostatný vchod, kuchyň a sociální zařízení. V takovém případě je soužití pro obě strany mnohem snazší. Vytyčené hranice jsou hmatatelné a při troše respektu se stávají rodiče spíše vítanými sousedy. Zejména pokud mladý pár



Samotná myšlenka dvougeneračního bydlení není ve své podstatě vůbec špatná a mnohdy může přinést rodičům i mladší generaci mnoho výhod. Foto redakce

zakládá rodinu, pomoc babičky a dědečka se vždy hodí. Na druhou stranu s prací na zahrádce pomůže mladší generace. Pro fungující vztahy je samozřejmě oboustranná aktivita. Poté je finanční příležitost pouze jedním z důvodů k rozhodnutí sdílet jeden dům. Možnosti současné doby přináší mladým lidem

spoustu variant, jak zařídit bydlení pro sebe a svou rodinu. Samostatnost je trendem obecně a mnohdy jednodušším řešením, než se snažit budovat fungující vztahy. Soužití rodičů a dětí však bylo dlouhou dobu běžnou praxí a přes všechny strasti přinášelo mnoho výhod pro obě strany. » Lenka Doležalová

INZERCE

## Stále něco nového ADOL GROUP

ADOL  
GROUP™

### Nově založené RK mají 1. měsíc ZDARMA s veškerou podporou!

Chápeme, že toho máte na startu hodně, nejen v oblasti nákladů. Využijte proto osvědčené **monitorování soukromé inzerce zcela ZDARMA!**

- Stačí zavolat na 734 404 362 a uvést heslo „STAROSTÍ FŮRA“
- a my Vám rádi se vším pomůžeme!

### Co od nás můžete očekávat?

- rychlé zaškolení po telefonu
- podrobné osobní školení ve Vaší kanceláři
- nové funkce ve vyhledávání
- přidání 8 nových regionálních zdrojů

### Unikátní školení makléřů

- dokážete vytěžit z monitoringu maximum před prvním kontaktem
- 2014: proškoleno 643 makléřů
- reference na našem Facebooku

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

**Zkuste EXKLUZIVNĚ naši novou službu a oslovte klienty, kteří vlastní nemovitost ve Vašem regionu, ale žijí v jiném!**

**Nejspíše ji budou chtít pronajmout či výhodně prodat!**

Pro bližší informace volejte ADOL Group 734 404 362.

## REALITNÍ RÁDCE



## Jak pokrýt kupní cenu nové nemovitosti prodejem současného bydlení?

Pokud si zájemce o nové bydlení chystá pořídit svou první nemovitost a doposud bydlel v nájmu, je pro něj běžný způsob úhrady kupní ceny úvěrem. Stěhují se ale také majitelé vlastní nemovitosti. Někdy mění např. současný byt za menší za účelem úspory nákladů a jindy shání větší bydlení s vizí založení rodiny. Důvodů může být mnoho. Většinou je pro ně zbytečné financování nové nemovitosti úvěrem, když mohou získat peníze z prodeje současně obývaného bytu či domu. Jaké zásady dodržovat, když chce zájemce o nové bydlení plynule navázat prodej staré nemovitosti na koupi té nové?

Nadšení z koupě nového bydlení většinou soustředí majitelovu pozornost především na poptávku nové nemovitosti. Ten by měl mít ale na paměti, že pokud se nadchne pro nějaký byt, tak prodávající po něm bude chtít složení rezervačního poplatku. V takovou chvíli by měl mít už podepsanou smlouvu o smlouvě budoucí na prodej svého současného bytu. Pokud bude vlastník prodávat svou nemovitost pod tlakem rychlého stěhování, může toho využít kupující při smlouvání o ceně. Někdy není ani smlouva zárukou dokončeného obchodu. Pokud zájemce

o nové bydlení již složil rezervaci a prodej jeho nemovitosti se neuskuteční, přijde o rezervační poplatek. Obranou v tomto případě může být rozvazovací podmínka uvedená ve smlouvě, která zájemce o byt zproští závazku, pokud je nucen ne vlastním zaviněním ustoupit od koupě. Možností je také ve smlouvě o smlouvě budoucí s kupujícím uvést pokutu ve výši rezervačního poplatku, který prodejce složil za novou nemovitost.

Financování nového bydlení prodejem toho stávajícího je složitější proces, než vyřizování úvěru. Z tohoto důvodu by měl vlastník spolupracovat se zkušeným realitním makléřem, který mu nabídne i služby právníka. Je potřeba ve smlouvách vhodně formulovat lhůty, pokuty a hlavně sledovat celý průběh jejich dodržení. Návaznost nákupu nové nemovitosti na prodej staré dává majiteli možnost nezadlužovat se. Za žádných okolností by neměl podlehnout výrazným slevám na prodávanou nemovitost. Aktuální situace na realitním trhu je dobrá a při troše trpělivosti, není třeba nabízet realitu pod cenou. Z nároků na nové bydlení by též neměl slevovat. V případě, že má vlastník již kupce na svůj byt, může využít i krátkodobého pronájmu, než najde nový byt dle svých představ. Dvě stěhování v krátké době jsou ale opravdu náročnou záležitostí. Ideální je svěřit se se svými představami o prodeji starého bydlení a koupi nového svému realitnímu makléři, který má již s těmito případy zkušenosti.

» Lenka Doležalová

## Vyplatí se koupě domu před rekonstrukcí?

Bydlení mimo ruč velkoměsta láká čím dál více lidí. Bohužel prostředky například mladých párů jsou často dost omezené, a proto hledají způsoby jak ušetřit. Výhodnější cenou jsou zajímavé starší domy před rekonstrukcí. Někdy se koupě staré nemovitosti vyplatí, jindy je to zbytečně vynaložená práce a finance. Na co si dát pozor, aby se koupě domu před rekonstrukcí skutečně vyplatila?

Nemovitost před rekonstrukcí je vhodná pro dva typy kupujících. Jedním je zájemce o levnější bydlení, který chce finance do úprav domu vkládat postupně, dle svých možností. Druhým nejčastějším důvodem, proč kupující poptávají dům před rekonstrukcí, je možnost úprav dle svých představ. V obou variantách je potřeba při koupi takové reality dbát opatrnosti, aby skutečně splnila nároky nového majitele.

Nižší cena může být samozřejmě i ukazatelem, že na nemovitosti není vše zcela bez závad. V případě koupě domu před rekonstrukcí se samozřejmě s malými stavebními úpravami počítá, ale je vždy potřeba předem zjistit, jak velký rozsah oprav stavba vyžaduje a jestli je i po té cena adekvátní. Například pokud nový majitel bude muset vyměnit celou střechu, udělat nové rozvody a zbavit se vlhkosti v domě, tak je jasné, že výdaje a starosti s přestavbou budou velké. Zájemce se nemůže spoléhat, že mu prodávající bude všechno

nedostatky svého domu sdělovat a měl by si na prohlídku nemovitosti přivzvat specialistu, který posoudí technický stav budovy. Pak je na zvážení zájemce, zda není pohodlnější koupit zachovalejší dům. Někdy je to i finančně výhodnější varianta. Protože dům s vlhkými zdmi či děravou střechou většinou není obyvatelný, tudíž nový majitel musí dále setrvávat na své původní adrese a opravy v domě nemůže dělat při samotném obyvání. Tím si pak blokuje možný prodej nemovitosti, v které doposud bydlí nebo peníze, které vydá za nájem.

Investory, kteří chtějí zrekonstruovat starší nemovitost a neřeší přitom nutnost úspory peněz, láká především lokalita. Právě staré nemovitosti mají často své kouzlo kvůli umístění. Centrum obce nebo naopak samota, kde přilehlé pozemky nejsou stavební a v dohlednu nebudou, to jsou místa, která se pro novostavbu těžko hledají. Taková koupě a přestavba domu na lukrativní adrese bývá zpravidla nákladnější, než koupě novostavby v méně žádané lokalitě.

Koupě domu před rekonstrukcí se může finančně vyplatit, ale také nemusí. Vždy záleží na rozsahu práce a také zda ji bude provádět stavební firma, nebo vlastník svépomocí. Svou práci majitel nepočítá, ale i to by měl při rozhodování zohlednit. První nadšení může rychle vyprchat a nekonečné práce na starším domě pak vedou k otázkám, zda by se přeci jen nevyplatila raději novostavba.

» Lenka Doležalová

## Je lepší družstevní bydlení, nebo byt v osobním vlastnictví?

Většina zájemců o nové bydlení se chce stát přímým majitelem nové, či starší nemovitosti. Tento trend potvrzují i majitelé družstevních bytů, kteří se často snaží o převod do osobního vlastnictví, aby podpořili prodej. Kupní cena tím stoupne a počet zájemců o nemovitost se také zvýší. Přesto se staví nové družstevní byty. Proč má družstevní bydlení na realitním trhu stále své místo?

Osobní vlastnictví bytu je pro velkou část zájemců o nemovitost jasnou volbou. Přesto patří Česká republika mezi evropské státy s největším podílem družstevních bytů. Někteří developři dokonce spoléhají na zájem o družstevní bydlení a vytváří nové projekty. Poptávka je zejména z řad zájemců,

kterí nedosáhnou na hypoteční úvěr u bank. Kupující také nemusí podávat daňové přiznání a platit daň z nemovitosti. Nejedná se totiž o prodej nemovitosti, ale pouze převod podílu družstva. Koupě družstevního bytu může být šancí, jak si pořídit byt bez dluhů. Bydlení majitel družstevního podílu splácí postupně a ve chvíli, kdy jej plně uhradí, může požádat o převod bytu do osobního vlastnictví. Po určité době může tedy znovu zvážít otázku, zda je výhodnější bydlení družstevní, nebo v osobním vlastnictví.

Družstevní byt může být i výhodnou formou investice. Obecně je koupě nemovitosti investicí, která může své majitele bezpečně zajistit na stáří.

V případě pronájmu družstevního bytu zvyšují výnos z nájmu lepší ceny za služby. Družstvo se zpravidla o dům i samotný byt dobře stará. Pokud kupuje investor byt k následnému prodeji, tak bude jednodušší variantou nemovitost v osobním vlastnictví. V případě družstevního bytu se nejedná o prodej, ale o převod družstevního vlastnictví a složitější proces spoustu zájemců odrazuje. Zájemce o nemovitost chce být jejím vlastníkem a spíše samostatnou jednotkou, než členem družstva s podílem. Někteří ale nedosáhnou na úvěr, který by pokryl kupní cenu jejich vysněného bydlení. Právě pro takové lidi vyrůstají především na okraji velkých měst nové družstevní byty.

» Lenka Doležalová



## FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

**Poptávka po úvěrech  
na bydlení vyráží dech.  
Banky a spořitelny  
letos rozpůjčují  
240 miliard**

Banky v říjnu poskytnuly hypotéky za 16 miliard korun. Oproti loňsku průměrná půjčená částka vzrostla o více než 200 000 Kč. Trh hypoték směřuje k novému rekordu. Celkový objem letos sjednaných hypoték bude atakovat 200 miliardovou hranici. Daří se i stavebním spořitelnám, jejichž produkce roste meziročně o 19 procent.

Banky, které poskytují své obchodní výsledky portálu hypindex.cz poskytly během letošního října 8519 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 15,901 miliardy korun. Oproti předchozímu měsíci nepatrně klesl podíl hypoték na výstavbu, které se v říjnu podílely na celkovém objemu 17 procenty. 63 % představovaly hypotéky na koupi nemovitosti a zbývajících 20 % tvoří ostatní účely. Oproti září počet o objem sjednaných hypoték nepatrně klesl, ale oproti loňsku je celková suma o více než 3 miliardy větší a banky překonaly i dosavadní říjnové maximum z roku 2013. Tehdy hodnota poskytnutých hypoték činila 14,1 mld. Kč. V součtu od začátku roku již suma sjednaných hypoték činí 155,6 mld. Kč. Oproti předchozím letům vidíme ve výsledcích prudký nárůst průměrné půjčené částky. Zatímco loni v říjnu si lidé v průměru půjčili 1,66 milionu Kč, letos to bylo o 200 000 Kč více. Průměrná výše úvěru již vystoupala na 1,87 milionu Kč. Příčinou růstu tohoto ukazatele vidíme v rostoucích cenách nemovitostí, otevřenějším přístupu bank, kdy klienti díky nízkým sazbám jednoduše dosáhnou na vyšší částky úvěru a dostupnější jsou i úvěry s vyšším LTV.

### Nabídkové sazby opět na úrokovém dně

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték stagnuje. Ukazatel Fincentrum Hypoindex meziměsíčně vzrostl jen o 3 tisíciny procentního bodu a po zaokrouhlení jeho aktuální hodnota činí 2,12 %. Vzhledem k vysoké korelaci s našimi indexy nabídkových sazeb očekáváme mírný pokles. Průměrná nabídková sazba totiž dosáhla nového historického minima a tyto hypotéky se budou v prosinci teprve podepisovat a následně se projeví také v datech Fincentrum Hypoindexu. Co se týče nabídkových sazeb, tak není vyloučeno, že některé banky budou chtít akcelarovat lednovou poptávku a přijdou v prosinci s cenovým zvýhodněním, což by mohlo úrokové indexy nabídkových sazeb nasměřovat dolů. V delším horizontu však stále počítáme spíše se stagnací sazeb.

» Luboš Sváčina

## HYPOTÉKY

# Největší zájem je o hypotéky s pětiletou fixací

Lidé si chtějí udržet nízké sazby co nejdéle. Drtivou většinu sjednaných hypoték nyní tvoří úvěry s pevnou úrokovou sazbou, přičemž nejoblíbenější jsou úvěry s pětiletou fixací. Stále menší je zájem o úvěry s jednoletou fixací nebo plovoucí sazbou.

Podle dat společnosti Golem finance, která se specializuje na hypotéky a úvěry ze stavebního spoření, mezi lidmi jednoznačně převládá zájem o hypotéky s pevnou (fixovanou) úrokovou sazbou. Obliba fixních sazeb souvisí s rekordně nízkou úrovní úrokových sazeb, které se nyní pohybují okolo 2 procent a klienti si chtějí tyto sazby zachovat na co nejdéle. V praxi největší podíl mají hypotéky s fixací na 5 let. Tzv. pětileté fixace nyní tvoří téměř 70 % všech sjednaných hypoték, druhou nejoblíbenější variantou klientů Golem finance jsou tříleté fixace, které se podílejí 17 %. Přitom ještě před 4 roky byl poměr výrazně odlišný. Klienti v roce 2011 preferovali 3 leté fixace (46 % produkce) a pětileté fixace tvořily 37 % sjednaných hypoték.

V posledních letech vidíme také rostoucí zájem o hypotéky s dlouhými fixacemi nad 5 let. Nárůst poptávky po dlouhých fixacích roste především díky rekordně nízkým úrokovým sazbám, které si klienti chtějí zafixovat na co nejdéle. Z našeho pohledu je to zcela racionální přístup, nicméně klient musí

počítat s omezenými možnostmi rychlejšího či úplného splacení před uplynutím doby fixace. Předčasné splacení totiž banky zpoplatňují vysokým poplatkem, který tuto operaci prakticky znemožňuje.

Trend rostoucí obliby delších než 5letých fixací zbrzdilo relativně prudké zvýšení ceny „dlouhých peněz“ na mezibankovním trhu, kde sazba u 10letého swapu vzrostla z dubnových minim okolo 0,5 % během jediného měsíce na více než trojnásobek. Nyní již dochází k postupné korekci, takže poptávka výrazně nezamrzla a v oblibě zůstávají především 7 a 8 leté fixace, které jsou i součástí akčních nabídek.

Stále menší zájem je o hypotéky s jednoletou fixací a podíl v řádu nízkých jednotek procent mají i hypotéky s plovoucí sazbou. Důvod je celkem prozaický. V období, kdy jsou sazby na minimu, a čeká se spíše jejich nárůst, nejsou hypotéky s plovoucí sazbou příliš lákavou alternativou. Tím spíše, že nabídkové sazby se ve většině případů příliš neliší od hypoték se sazbou fixovanou. Stávající situace rekordně nízkých úrokových sazeb nahrává hypotékám s delšími fixacemi. U progresivnějších klientů je však možné pracovat i s variabilní sazbou a následným přechodem na fixní sazbu ve chvíli, kdy začnou sazby růst. V drtivě většině případů však doporučujeme klientům sazbu a tím i vyšší měsíční splátky fixovat. Stávající situaci je však třeba chápat jako výjimečnou a počítat s budoucím růstem sazeb a tedy i nárůstem měsíční splátky po uplynutí doby fixace.

» Luboš Sváčina



Největší podíl mají hypotéky s fixací na 5 let. Tzv. pětileté fixace nyní tvoří téměř 70 % všech sjednaných hypoték. Foto redakce

# Sazby hypoték na novém minimu. Další pokles přibrzdila ECB



Rozdíl mezi průměrnou nabídkovou sazbou 100procentních a 70procentních hypoték se v posledních měsících snížil na pouhý 1 procentní bod. Foto redakce

**Hypotéky v listopadu opět zlevnily. Navíc peníze, z kterých banky financují půjčky klientům, byly na konci měsíce nejlépejší v historii. Bohužel jen na chvíli. Jak se budou vyvíjet sazby hypoték v roce 2016?**

V listopadu s úrokovými sazbami jako obvykle nejvíce hýbala Oberbank (OB). Její tržní podíl je však minoritní, takže tyto změny – navíc v řádu setin procentního bodu – nemají na trh ani úrokové indexy prakticky žádný vliv. Vedle OB jsme změnu zaznamenali u UniCredit Bank, která snížila slevu za úvěrové pojištění z 0,5 na 0,3 procenta a největší novinkou uplynulého měsíce je inovovaná hypotéka od Sberbank s novou metodikou a částečně upravenou cenotvorbou (banka nově nabízí hypotéky s 1letou fixací). Nastavení úrokových sazeb u dříve nabízených fixací s nižším LTV zůstalo prakticky neměnné, ovšem u 100% hypoték nabídková sazba spadla z 3,69 % na 2,99 %, na což zareagoval index nabídkových sazeb GOFI 100 poklesem z 3,25 % na nové rekordní minimum - 3,18 %. Ostatní banky prodlužovaly či ukončovaly své podzimní akční nabídky.

Titulní index společnosti Golem Finance GOFI70, klesl v listopadu o jednu setinu na 2,13 %, čímž se posunul na nové historické minimum. Oproti loňskému roku je průměrná úroková sazba 70procentních

hypoték nižší o 1/4 procentního bodu (11/2015: 2,38 %). Vzhledem k dlouhotrvajícímu poklesu sazeb již nejsou tyto meziroční změny tak velké jako v minulosti. Ovšem pokud porovnáme stávající situaci s listopadem 2010, kdy si úroky fixovaly klienti, kterým nyní končí pětileté fixace, jsou nyní sazby na polovině a nová měsíční splátka může být o tisícikoruny nižší.

### Rozdíl mezi sazbou 100% a 70% hypoték taje jako jarní sníh

Rozdíl mezi průměrnou nabídkovou sazbou 100procentních a 70procentních hypoték se v posledních měsících snížil na pouhý 1 procentní bod, což je nejméně od konce roku 2010. Malý rozdíl mezi těmito sazbami může být také jedním z faktorů, které stojí za neustále rostoucí výší úvěru. V říjnu průměrná výše hypotečního úvěru vystoupala meziročně o bezmála 210 000 Kč na 1,87 milionu korun.

Až do minulého týdne se situace na trhu sunula k dalšímu snižování úrokových sazeb. Cena peněz na mezibankovním trhu propadla během listopadu

na historická minima a na začátku prosince snížení sazeb oznámila UniCredit Bank a GE Money Bank. 2. prosince se však křivka úrokových swapů prudce obrátila směrem vzhůru a vystoupala zpět na zářijovou hladinu.

Důvody vysvětluje Jan Bureš, hlavní ekonom Poštovní spořitelny (ČSOB): K obratu došlo po překvapivém rozhodnutí ECB. Ta zklamala trhy a nenavýšila objemy měsíčního tisku peněz – nahoru šly sazby na středním a delším konci evropské křivky a s tím se svezla i křivka česká.

Pokud tedy banky měly na tento měsíc přichystány cenové změny, předpokládáme, že si tyto novinky schovají na úvod příštího roku, až podle toho jak se bude situace dál vyvíjet. My zatím stále ještě nevykládáme pokles indexů GOFI pod dosažená listopadová minima.

„Banky zažívají velmi příznivý závěr roku, velcí hráči těžší z extrémní poptávky a i přes zlevňování peněz nemusí snižovat své úrokové sazby, neboť mají dost hypoték rozpracovaných, a to až do konce letošního roku. Do příštího roku vstoupíme s velmi nízkou úrovní úrokových sazeb a je tam předpoklad, že míra úrokových sazeb v roce 2016 bude nejnižší v historii,“ doplňuje Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem finance.

» Luboš Sváčina



Realitní a zpravodajské portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** působí na českém realitním trhu již 10 let. Děkujeme všem obchodním partnerům, kteří nám dali svoji důvěru. Stejně tak děkujeme i všem návštěvníkům našich stránek, kteří u nás našli své nové bydlení. Jsme rádi, že si u nás tisíce lidí našli dvě nové domovy.