



Jak moc se změnil trh s nemovitostmi v letošním roce? A jaký bude ten příští?

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



**PROSINEC
2016**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 1,86 %

85% LTV: ↘ 2,04 %

100% LTV: ↘ 2,99 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,78 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 4,89 %

Byty 2+1: 3,47 %

Byty 3+1: -0,79 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Pronajímáte nemovitost? Zjistěte, zda se vás týká EET

O nově zavedené elektronické evidenci tržeb se nejčastěji hovoří v souvislosti s pohostinstvím. Samozřejmě se týká i jiných podnikatelů a přísná pravidla platí také pro některé majitele nemovitostí, kteří si přivydělávají pronájmem.

Více čtěte na str. 6

■ Vyplatí se opravovat starý dům nebo raději šetřit na nový?

Koupě starého domu se může zdát v první chvíli nejlepším řešením, když není dostatek prostředků ke koupi nového. Zda se opravdu jedná o výhodnější krok, je potřeba zvážit z dlouhodobého hlediska a neopomenout hned několik faktorů.

Více čtěte na str. 8

■ Jak postupovat při výběru realitní kanceláře?

Udělat jedno z největších životních rozhodnutí, vyhledat vysněnou nemovitost, kontaktovat realitního makléře, jít na prohlídku a podepsat kupní smlouvu. Tyto základní kroky nejsou již mnoho let jedinými, které je potřeba při řešení koupě nového bytu, rodinného domu či pozemku absolvovat. Klienti jsou mnohem náročnější než před několika lety a realitní makléři si to velmi dobře uvědomují.

Více čtěte na str. 9

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

Krásné Vánoce a šťastný nový rok vám přeje naše redakce

Vážení čtenáři, tak a je to tady. Po rekordním roce, alespoň co se trhu s nemovitostmi týče, přichází nejen období bilancování, ale také vytouženého odpočinku. Máme za sebou velmi úspěšný rok. Tisíce rodin letos převzaly klíče od svých nových domovů a nepochybně se těší na první vánoce v novém. Ráda bych vám jménem celé naší redakce popřála krásné prožití svátků vánočních a minimálně tak úspěšný nový rok, jako byl ten letošní. Ať budou vaše kroky směřovat v roce 2017 jakýmkoliv směrem, vždy



dobrou náladu. Svět bude o něco veselejší. Krásné vánoce.

mějte na paměti, že nejdůležitější je zdraví a rodina. Dávejte na sebe pozor, užívejte si každého dne, a pokud to bude jen trochu možné, mějte stále

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Tal Grozner (Star Group)

„Čím dál více žen kupuje nové byty. Dávají vlastnímu bydlení přednost před nájmem, protože si chtějí zařídit byt podle svých představ.“

napsali o nás...

V Ústeckém kraji ceny bytů mírně rostou, dál jsou nejnižší v ČR

DENÍK / 18. 11. 2016 (kráceno)
Celkově jsou kupní ceny za nemovitosti v Ústeckém kraji, kde je nejvyšší nezaměstnanost v re-

gionu, výrazně pod republikovým průměrem. Vyplývá to z informací Českého statistického úřadu (ČSÚ) a serveru realitycechy.cz



z obsahu

STRANA 4 - 5

Jak moc se změnil trh s nemovitostmi v letošním roce? A jaký bude ten příští?

STRANA 6

Pronajímáte nemovitost? Zjistěte, zda se vás týká EET

STRANA 7

Příjmy rostou pomaleji než ceny nemovitostí. Nafukuje se cenová bublina?

STRANA 8

Vyplatí se opravovat starý dům nebo raději šetřit na nový?

STRANA 9

Jak postupovat při výběru realitní kanceláře?

STRANA 10

Co nesmí chybět v kupní smlouvě?

STRANA 11

Ženy kladou při výběru nemovitosti důraz na bezpečnost.

STRANA 12

Potvrzeno. V listopadu sazby hypotečních úvěrů už neklesaly

STRANA 13

Hypotéky začaly zdražovat



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 moc se změnil trh s nemovitostmi v letošním roce? A jaký bude ten příští?

Rok 2016 se zapíše do historie jako jeden z neúspěšnějších, alespoň co se trhu s nemovitostmi týče. Ceny nemovitostí trhaly rekordy, úrokové sazby hypotečních úvěrů dosedly na dno, developerské společnosti hlásily „vyprodáno“ a realitní investoři si mnuly ruce. Jenže je tu ještě jedna skupina lidí, která takové nadšení nesdílela: kupující. Lidé, kteří hledali své nové bydlení s rostoucími cenami nemovitostí tak velkou radost neměli, na rozdíl od těch, co si pořídili nové bydlení v předchozích letech. Jenže na trhu s bydlením se toho změnilo, v letošním roce více, než se na první pohled může zdát.

Ceny nemovitostí

Po celý rok 2016 byly ceny nemovitostí na vzestupu. Mezi nejsledovanější kategorií indikující změny cen dlouhodobě patří byty a právě u nich, je růst vidět nejlépe. Ze statistik cen bytů prezentovaných na realitních portálech realityčechy.cz a realitymorava.cz, které ceny nemovitostí monitorují již od roku 2008, je zřejmé, že od ledna do prosince 2016 došlo k vzestupu cen u všech kategorií.

Nejvíce podražily byty kategorií 2+1 a 2+KK. Jejich průměrná cena se za letošní rok zvýšila o 13,8 %. Nutno ovšem podotknout, že jde o dlouhodobě nejžádanější kategorii. Byty 2+1 popřípadě 2+KK kromě zájemců o bydlení, vyhledávají také investoři. Právě tyto byty se totiž nejlépe pronajímají. Poplávka je nejen z řad „singles“, ale mezi zájemci jsou jak páry či mladé rodiny, tak i starší lidé. Velkou poplávku po tomto typu bydlení očekáváme i v příštích letech. Ti, kteří si zakoupili byt právě této kategorie, mohou být spokojeni, alespoň za rok 2016, investice se jim s největší pravděpodobností totiž vyplatila.

Těsně za kategorií 2+1 a 2+KK se umístily, alespoň co se růst cen nemovitostí týče, byty 3+1 a 3+KK. Jejich cena meziročně vzrostla o 11,3%. Velké byty většinou neskupují realitní investoři, proto je meziroční navýšení jejich cen překvapivé. Ceny velkých bytů se z dlouhodobého pohledu nijak extrémně neliší, jak je patrné u ostatních kategorií. Ten, kdo si kupuje velký byt, pravděpodobně předpokládá, že v něm stráví mnoho let. Největší skupinu tvoří zpravidla rodiny s dětmi. Ti, kromě bytu samotného, často přikupují také sklepní prostory a parkovací místa. Velmi důležitá je pro ně také občanská vybavenost. U této kategorie lze předpokládat v dalších letech zpomalení růstu cen v rozmezí 3-5 %.

Ze sledovaných kategorií za posledních rok nejméně zdražily malé byty. Kategorie 1+1 a 1+KK vykazala meziroční navýšení cen ve výši 9,2 %. Růst byl tak mnohem výraznější než v roce 2015, kdy za stejné období malé byty podražily o 6,3 %. Díky lepší dostupnosti bydlení a nízkým úrokovým sazbám volilo mnoho zájemců, kteří původně uvažovali o kategoriích malých bytů, právě byty střední velikosti (2+1 popřípadě 2+KK).

Úrokové sazby úvěrů na bydlení

Na začátku letošního roku činila průměrná sazba hypotečního úvěru v České republice, dle dat Fincentrum Hypoindexu, 2,06%. Data za listopad ovšem

ukázaly na hodnotu 1,77 %, což je historicky nejnižší sazba, jaká byla od počátku hypoték u nás zaznamenána. Právě pokles úrokových sazeb přivedl do realitních kanceláří a developerských společností tak velký počet zájemců o bydlení, že došlo k ještě výraznějšímu růstu cen nemovitostí než v roce 2015.

Daně

Další výraznou změnou, která ovlivnila realitní rok 2016, byla změna poplatníka daně z nabytí nemovitosti. Od 1. listopadu je poplatníkem kupující, tedy nabyvatel. Kupující si tak nově musí připočítat k ceně nemovitosti i daň z nabytí, pokud již nebude uvedena jako součást kupní ceny. Aktuální výše daně při převodu nemovitosti činí 4 % ze základu daně. Po 1. listopadu 2016 zůstala tato sazba beze změny. Termín pro podání daňového přiznání a úhradu zálohy na daň bude i nadále do 3 měsíců od vkladu vlastnického práva.

Legislativa

Od 1. 12. 2016 začal platit nový zákon o spotřebitelském úvěru, kterým se začali řídit i poskytovatelé hypoték a úvěrů ze stavebního spoření. Podle nových pravidel se bude řídit nejen prodej, ale měnit se budou i některé parametry nabízených úvěrů a zásadním způsobem se mění posuzování úvěruschopnosti

klienta resp. schopnost klienta úvěr splácet. Některé změny budou klientům ku prospěchu, některé změny se mohou promítnout v praxi negativně zhoršením dostupnosti financování. Rozsah změn byl obrovský a téměř každý klient vážil, zdali bylo lepší sjednat úvěr podle starých podmínek nebo si počkat až vstoupí v platnost podmínky nové. Tak výrazná změna legislativy se ovšem podepsala na značném zpomalení procesů při vyřizování úvěrů. Některé banky dokonce na čas pozastavily příjem nových žádostí, tak aby mohli všechny novinky zapracovat do svých metodik.

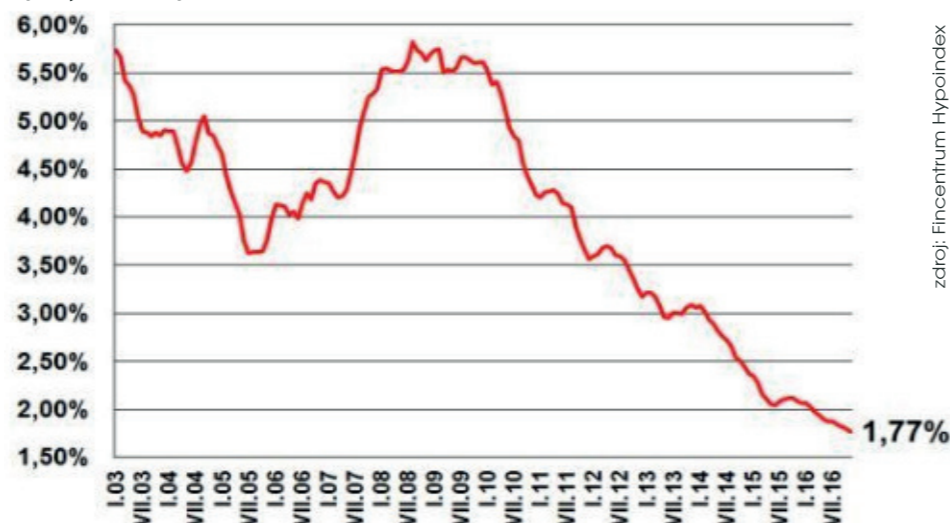
A jaký bude rok 2017?

Podle oslovených realitních a hypotečních makléřů lze očekávat, že bude nový rok klidnější než ten letošní. Mnoho kupujících si své nové bydlení již pořídilo. Realitní investoři očekávají spíše kulminaci cen, a tak s nákupy nejspíš přibrzdí a dostupnost bydlení se díky novému zákonu o úvěrech zhorší. Právě tvrdší podmínky spojené se získáním hypotečních úvěrů se mohou podepsat na menší poptávce po nemovitostech. A právě tato skutečnost by měla, alespoň tak předpokládáme, zastavit extrémně rostoucí ceny nemovitostí, tak jak jsme tomu byli svědky v roce 2016.

» Lucie Mazáčová

téma
měsíce

Vývoj úrokových sazeb



zdroj: Fincentrum Hypoindex

Statistiky cen bytů

od začátku roku	Česká republika	leden 2016 - prosinec 2016			
		1.1.2016	1.12.2016	rozdíl v Kč	v %
byty 1+1	881 703 Kč	962 942 Kč	81 239 Kč	9,214	
byty 2+1	1 214 435 Kč	1 382 379 Kč	167 944 Kč	13,83	
byty 3+1	4 605 620 Kč	1 787 224 Kč	181 604 Kč	11,31	

zdroj: realityčechy.cz a realitymorava.cz

Ze statistik cen bytů prezentovaných na realitních portálech realityčechy.cz a realitymorava.cz je zřejmé, že od ledna do prosince 2016 došlo k vzestupu cen u všech kategorií. Foto redakce

DEVELOPMENT

O nové byty je stále velký zájem

Rekordní poptávka po novém bydlení v hlavním městě společně s nedostatkem nových projektů vede k tomu, že lidé kupují i jindy neprodejné byty. Každý měsíc zmizí z nabídky developerů desítky takzvaných ležáků, tedy bytů, které se neprodaly ani po jejich kolaudaci.

Zatímco na konci prvního čtvrtletí developerská společnost Ekospol evidovala celkem 973 ležáků, o tři měsíce později na konci června už jich bylo jen 707. Na konci třetího čtvrtletí jich v nabídce pražských developerů zbývá 469.

Nové byty v Praze mizí po stovkách. Developeri do nabídky jen od července do září zařadili zhruba tisícovku nových bytů, zatímco klientům jich prodali 1447. Stejný trend byl i v předchozích měsících. Za dvanáct měsíců se tak nabídka developerů ztenčila o ohromných 2300 bytů. Na konci září zůstávalo v cenících developerů jen 4097 dostupných bytů, což je nejméně za celou dobu monitoringu pražského developerského trhu, jehož výsledky Ekospol zveřejňuje už takřka deset let. Zájemci o nové bydlení, kteří si dlouho nemohou vybrat, proto nakonec volí i dlouhodobě neprodejné ležáky.

„O byty je nyní obrovský zájem, na každý nabízený máme hned několik zájemců a musíme tak vytvářet dokonce pořadníky. Mít v této situaci v nabídce byty dlouhé měsíce po uvedení na trh či dokonce po dokončení stavby projektu, není normální. Ukazuje to na zásadní pochybení při jejich projektování, výstavbě či tvorbě ceny. Za normální situace by byly takové byty neprodejné, nyní svého majitele přece jen najdou. Takovou koupí však za výhodnou v žádném případě nepovažují a naopak před ní varují,“ upozorňuje Evžen Korec ze společnosti Ekospol.

Ten za důvod, proč byty zůstávají v cenících developerů déle, považuje jejich přemrštěnou cenu neodpovídající kvalitě daného projektu. „Prodejci ležáků se snaží zamaskovat zjevné nevýhody bytu, který v ceníku zapadá prachem, různými marketingovými triky. Oblíbené je jeho označení za luxusní, což automaticky evokuje vyšší cenu. Ta je bohužel ve většině případů jediným reálným znakem luxusu daného bytu,“ varuje Korec.

Drtivá většina developerských společností přitom ležáky ve své nabídce nemá, byty se jim daří prodávat bez problémů. Ze 148 sledovaných developerů aktivních na pražském trhu neprodejné byty na konci třetího čtvrtletí nabízelo jen 29 společností.

» Lucie Mazáčová

Pronajímáte nemovitost? Zjistěte, zda se vás týká EET



Médii proběhlo několik zpráv, že EET se bude týkat také pronájmu přes Airbnb a to hned v první vlně. Foto redakce

DANĚ

O nově zavedené elektronické evidenci tržeb se nejčastěji hovoří v souvislosti s pohostinstvím. Samozřejmě se týká i jiných podnikatelů a přísná pravidla platí také pro některé majitele nemovitostí, kteří si přivydělávají pronájmem.

O výhodách a nevýhodách investičních bytů či jiných nemovitostí jsme již několikrát informovali. Na seznam nevýhod by teď pro některé mohla přibýt i povinnost zavedení elektronické evidence tržeb (EET). Protože je vše nové, není jednoduché dohledat přehledné informace, avšak finanční úřad hrozí nemalými pokutami a neznalost zákona neomlouvá. Pojďme se tedy podívat na nejčastější typy pronájmů, a zda se jich EET týká.

Pronájem bytu

Dlouhodobý pronájem bytu ve většině případů do EET nespadá. Pokud nemá majitel na pronájem živnostenské oprávnění a příjmy z pronájmu uvádí do daňového přiznání, je vše v pořádku.

Pronájem chalupy

Pokud majitel chalupy nabízí dlouhodobý pronájem, jako v případě bytu výše, opět nemusí EET řešit. Když se jedná o krátkodobý pronájem, kdy vlastník nemovitosti vystavuje nabídku na svých webových stránkách, je držitelem živnostenského oprávnění, EET se ho týká v první vlně od 1. prosince

2016. Vyhnout se evidování tržeb může majitel jen v případě, že mu platby chodí na účet. Pokud nejde jen o přívýdělek, ale klasické ubytovací zařízení jako hotely, penziony a kempy, je zřízení EET nezbytné.

Když prostory pronajímá firma

Pokud majitel firmy dlouhodobě pronajímá kanceláře, byty či pozemky, týká se ho EET ve třetí vlně. V tomto případě se také dá evidenci vyhnout platbou nájemného na účet.

Pronájem přes Airbnb

Médii proběhlo několik zpráv, že EET se bude týkat také pronájmu přes Airbnb a to hned v první vlně. O tomto způsobu pronájmu jsme již informovali a ve většině případů se jedná opravdu jen o přívýdělek. Zejména mladí lidé se například snaží využít volného pokoje v bytě a nabízí jej ke krátkodobému pronájmu prostřednictvím Airbnb. Pokud jsou k pronájmu poskytovány další služby jako úklid, jedná se již o ubytovací zařízení a opravdu by do EET měl tento typ pronájmu spadat. Stejně je tomu v případě platby hotovosti přímo pronajímateli. Někteří experti však poukazují na to, že dle pravidel Airbnb jdou peníze nejprve této společnosti a teprve při samotném uskutečnění pobytu odesílá platbu majitel nabízené nemovitosti převodem přes účet.

Pokud si majitel pronajímaných prostorů není jistý, zda do EET spadá nebo ne, vždy by se měl informovat na finančním úřadě. Protože je vše nové a stále v některých oblastech vládne zmatek, zaměstnanci finančního úřadu by měli být ze začátku podnikatelům spíše nápomocni a tvrdé pokutování by mělo následovat až později.

» Lenka Doležalová

Příjmy rostou pomaleji než ceny nemovitostí. Nafukuje se cenová bublina?

Růst cen nemovitostí je výrazně rychlejší než růst příjmů českých domácností. Na pořízení bytu o průměrné ceně 2,3 milionu Kč musí nyní česká domácnost vynaložit téměř 6násobek svých příjmů. Dochází na trhu k nafukování cenové bubliny?

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Ceny nemovitostí i nadále rostou, přičemž dynamika růstu v některých regionech pořád ještě sílí. Růst cen v kombinaci se stále ještě velmi dobrou dostupností úvěrového financování a nízkými úrokovými sazbami jednak stimuluje poptávku po vlastním bydlení, ale vedle toho i poptávku po nemovitostech k dalšímu pronájmu. Na trhu však není dostatek nemovitostí, které by dokázaly uspokojit tak silnou poptávku a tak ceny nemovitostí dál rostou.

Někde rostou ceny o více než 10 %

Největší meziroční nárůst cen vykazuje Vysočina, Karlovarský, Středočeský, Liberecký kraj a Pardubický kraj, kde nabídkové ceny bytů oproti stejnému období loňského roku vzrostly o více než 10 procent. Naopak nejmenší nárůst nyní pozorujeme v Jihočeském a Královohradeckém kraji, kde nárůst nedosahuje ani 5 procent. V celorepublikovém měřítku nyní ceny rostou o cca. 8 %.

Indexy mapující dosažitelnost bydlení v ČR vychyluje Praha

Abychom měli obrázek o faktické dosažitelnosti vlastního bydlení úplný, je nutné poměřit cenu nemovitosti s příjmy domácností. Za tímto účelem jsme sestavili Index návratnosti (INB) (v zahraničí: price to income ratio), který vyjadřuje podíl mezi průměrnou cenou nemovitosti a počtem čistých ročních příjmů českých domácností. Vlivem trvalého růstu cen bytů, jejichž průměrná cena v říjnu vystoupala na 2,27 mil. Kč, narostl tento ukazatel v říjnu meziročně o 8,2 %

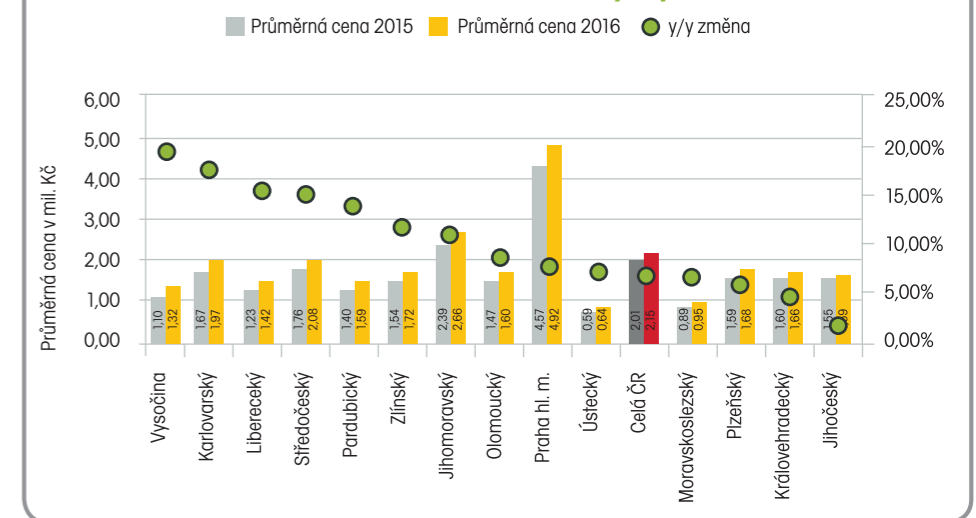
a aktuálně dosahuje 5,78násobku čistého ročního příjmu průměrné české domácnosti.

„Prudký růst indexu návratnosti bydlení nám říká, že růst cen nemovitostí je výrazně rychlejší než růst příjmů českých domácností, což by mohlo signalizovat nafukování cenové bubliny na nemovitostním trhu. Pokud se však podíváme na dlouhodobý vývoj indexu návratnosti bydlení, je z něho patrné, že i přes prudký nárůst v posledních několika měsících se stále ještě pohybujeme pod úrovní let 2007 a 2008,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance. „Navíc celorepublikové statistiky jsou výrazně vychý-

leny 11 čistých ročních příjmů. Ve většině krajů ČR se index návratnosti bydlení nachází pod celorepublikovým průměrem a pohybuje se mezi 4 a 5násobkem čistých ročních příjmů tamních domácností. Obrát v růstového trendu cen nemovitostí v příštím roce zatím neočekáváme, nicméně s ohledem na zhoršení dostupnosti hypotečních úvěrů je velmi pravděpodobné, že v některých regionech dojde ke zpomalení jeho tempa.

Druhý pohled na vývoj cen nemovitostí a příjmů domácností, tentokrát i se zohledněním ceny úvěrového financování, poskytuje index dostupnosti bydlení (housing affordability index). Index dostupnosti bydlení je také možné interpretovat jako míru zatížení rozpočtu českých domácností hypoteční splátkou. Ten se díky trvalému poklesu úrokových sazeb dlouhodobě drží zhruba na 1/3 čistých příjmů

Meziroční změna ceny bytů



leny cenami bytů v Praze,“ dodává Libor Ostatek. V Praze již index návratnosti bydlení překonal hod-

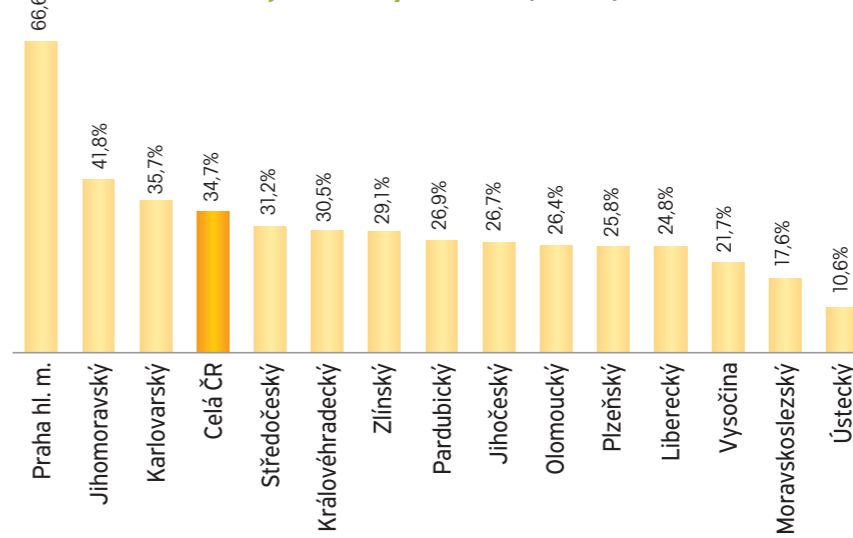
českých domácností, ale v posledních měsících má zdražování nemovitostí navrch a zhoršuje se i dostupnost bydlení prostřednictvím extrémně levných hypoték. Index dostupnosti bydlení v říjnu dosáhl 34,1 %.

Jak je z následujícího grafu patrné, hodnota indexu se na celorepublikové úrovni a ve většině krajů stále ještě pohybuje v zeleném pásmu, ale v Praze a Jihomoravském kraji (zde jsou výstupy ovlivněny cenami v Brně), index dostupnosti bydlení již vystoupal do červeného pásma a dosahuje 66,6 resp. 41,8 procent, což jsou hodnoty pro pořízení vlastního bydlení nepříliš příznivé. Na pořízení nemovitosti zde dosáhnou spíše lidé s nadprůměrnými příjmy, případně zájemci o vlastní bydlení musejí hledat nemovitost v méně exponovaných lokalitách mimo centrum těchto dvou měst.

S novou hypoteční regulací očekáváme další zhoršení dostupnosti vlastního a nárůst potřeby vlastních prostředků pro dofinancování záměru. Od dubna 2017 budou banky dle doporučení ČNB moci hypotékou financovat maximálně 90 % hodnoty požadované nemovitosti. Kolik budou muset lidé v jednotlivých krajích zvládnout zafinancovat z vlastních úspor, ilustruje následující graf, kde základem pro výpočet jsou aktuální říjnové ceny bytů v jednotlivých regionech.

» Luboš Svačina

Index dostupnosti bydlení (kraje ČR, říjen)



REALITNÍ RÁDCE



Vyplatí se opravovat starý dům nebo raději šetřit na nový?

Koupě starého domu se může zdát v první chvíli nejlepším řešením, když není dostatek prostředků ke koupi nového. Zda se opravdu jedná o výhodnější krok, je potřeba zvážit z dlouhodobého hlediska a neopomenout hned několik faktorů.

Pokud kupující investuje do nového domu, předpokládá, že delší dobu nevyvalozí žádné finance navíc. Starší dům, který je výhodný svou kupní cenou, ve většině případů žádá opravy nebo dokonce větší stavební úpravy. Pokud je nemovitost obyvatelná, tak opravy mohou být prováděny postupně, dle finančních možností majitelů. Tudiž řeší otázku případného stěhování. Avšak pozdější náklady je třeba vyčíslit ještě před podpisem kupní smlouvy, aby se dalo rozhodnout, zda se tato varianta opravdu vyplatí nebo je lepší šetřit a počkat na koupi jiné nemovitosti.

Pokud nemá kupující zkušenosti v oboru stavebnictví, bude pro něj složitě předem určit, kolik finančních prostředků bude nutné později vynaložit. Proto

by již před podpisem kupní smlouvy měl vidět dům zkušený stavař, který vyhodnotí všechny vady a případně stanoví konkrétní částky, které bude muset nový majitel vynaložit na opravy. Záměrce si totiž musí uvědomit, že zatímco na nový dům dostane záruku, tak vady na starém domě reklamovat nelze.

Snaha ušetřit není jediným důvodem, proč si lidé pořízují starší domy. Pokud je nemovitost umístěna v centru obce, kde již není povoleno stavět, musí si zájemce uvědomit, že dobrá lokalita zvedá cenu bez ohledu na to, zda je dům nový či starý. Zejména se pak jedná o umístění poblíž historického centra města nebo v chráněné oblasti, kde se i staré domy pohybují nad požadovanou cenou nemovitosti v méně žádané oblasti. Při úvahách o ceně je tak nutné srovnávat nemovitosti pouze ve stejné lokalitě.

Abychom zodpověděli otázku, kterou si pokládáme v názvu tohoto článku, tak opravovat starý dům se vyplatit může, ale také nemusí. Záleží na konkrétní nemovitosti. Koupě starého domu by měla být vždy doprovázena důkladnou kontrolou nemovitosti a následným výpočtem, zda vybraný dům je za danou kupní cenu výhodnou koupí či nikoliv. » Lenka Doležalová



Jak postupovat při výběru realitní kanceláře?

REALITNÍ TRH

Udělat jedno z největších životních rozhodnutí, vyhledat vysněnou nemovitost, kontaktovat realitního makléře, jít na prohlídku a podepsat kupní smlouvu. Tyto základní kroky nejsou již mnoho let jedinými, které je potřeba při řešení koupě nového bytu, rodinného domu či pozemku absolvovat. Klienti jsou mnohem náročnější než před několika lety a realitní makléři si to velmi dobře uvědomují. Jak ale neudělat při výběru chybu?

Základem jsou reference

„Za zptání nic nedáš,“ říkaly už naše babičky, a měly pravdu. Zeptat se na spokojenost se službami je asi to nejjednodušší, čím lze při výběru realitní kanceláře začít. Snad každý má ve svém okolí někoho, kdo v nedávné době kupoval nebo pronajímal nemovitost. A zeptat se jej, může být první krok k výběru vhodné realitní kanceláře. Čím více referencí získáte, tím lépe. A pokud byste dostali doporučení na více realitních kancelářích, tak nezapomejte, třeba vám pomůže některý z následujících tipů, jak vybrat pro vás tu nejjednodušší.

Zkušenosti

I ta nejlepší reference ovšem ještě neznamená, že jsme narazili na zkušeného realitního makléře. Zeptejte se tedy, jak dlouho na realitním trhu působí, jaké realizoval obchody, popřípadě jak dobře se orientuje v oblasti, ve které se nachází vaše nemovitost. Existuje nespočet realitních kancelářích, které se specializují buď na danou oblast, popřípadě na daný typ nemovitosti. Najít můžete například profesionály zaměřené na pozemky, komerční objekty nebo chaty a chalupy. Stejně tak na rodinné domy či byty. Samotnou kategorií jsou luxusní nemovitosti. Čím více se bude daný makléř orientovat v oblasti, která vás zajímá, tím lépe.

Kvalitní prezentace nemovitostí

Již samotná prezentace nemovitosti poví mnohé o dané realitní kanceláři. Makléři, kteří dělají pro své klienty maximum, již neřeší pouze podpis zprostředkovatelské smlouvy s prodávajícím, ale pečlivě se věnují také samotné nemovitosti. V první řadě se snaží zjistit co nejvíce informací, tak aby byli připraveni na případné dotazy budoucích zájemců. Následně přistupují k podrobné prohlídce nemovitosti. Mnozí prochází nejen neobydlené prostory (sklepy, půda, garáž...), ale pokud si nejsou jisti např. stavem zdiva, tak se dívají za skříň či jiná zákoutí, která mohou skrývat nečekaná překvapení. Na závěr pak přistupují k pořízení fotografií, popřípadě video dokumentace. Doby, kdy stačilo proběhnout nemovitostí jen se starším mobilním telefonem a nafotit pár snímků, jsou dávno pryč. Kvalitní fotoaparát patří snad do povinné výbavy téměř každého makléře. Stejně tak by měl makléř znát základní postupy, jak se nemovitosti fotí. Bohužel, stále můžeme v nabídkách některých

kancelářích vidět nekvalitně nafocené nemovitosti. Pokud aktuálně řešíte prodej své nemovitosti a nevíte kterému realitnímu makléři ji svěřit, kromě referencí od jeho bývalých klientů si můžeme nechat ukázat prezentace nemovitostí, které prodával před vámi. Možná budete překvapeni.

Financování a pojištění nemovitosti

Mnohem častěji než dříve, se realitní makléři setkávají s klienty, kteří očekávají více, než jen prohlídku samotné nemovitosti. Často požadují také pomoc při řešení financování svého nového bydlení. Pokud se v realitní kanceláři nenachází specialista na hypotéky, popřípadě úvěry ze stavebního spoření, měl by být makléř schopen sjednat schůzku s odborníkem na tuto problematiku. Ukázat prstem směrem k oknu, na nejbližší banku, už nestačí. Klienti jsou stále náročnější a očekávají tedy plný servis i v oblasti financování. Stejně tak by měl makléř umět poradit, popřípadě sjednat schůzku se specialistou na pojištění nemovitosti, pokud o tento typ produktu projeví klient zájem.

Daně

Při nákupu nemovitosti je potřeba vyhotovit daňové přiznání. Zkušený realitní makléř má ve většině případů již předpřipravené daňové přiznání, které s klientem projde a doplní chybějící informace, tak jak to požaduje Finanční správa České republiky. Nic nebrání také tomu, aby makléř kompletní daňové přiznání odevzdal na příslušném finančním úřadu. Nedílnou součástí realitního obchodu jsou také informace, které by měl makléř klientovi ve vztahu k daním sdělit (kdo platí daň z nabytí nemovitosti, v jaké výši je tato daň, kdy je potřeba uhradit také daň ze zisku, jaké jsou lhůty apod.).

Znalecké posudky a Průkazy energetické náročnosti budovy

Snad každá realitní kancelář disponuje kontaktem na znalce nemovitostí. Většinou stačí předat kontakt na klienta a ten se následně s odborníkem na posudky nemovitosti spojí a domluví prohlídku. Samozřejmě, i v tomto případě platí, že může klient realitní kanceláře oslovit kohokoliv, pokud si ovšem nevadí rady, realitní makléř by měl vědět koho doporučit.

Právní záležitosti

Jedním z nejdůležitějších kroků, při změně vlastníka nemovitosti, je vyřešení všech právních náležitostí. Nejde ovšem pouze o realizaci rezervačních smluv, smluv o smlouvách budoucích a smluv kupních. V mnoha případech je třeba správně vyřešit také věcná břemena, zástavní práva apod. Málomluví kupující či prodávající trvá na platbě z účtu kupujícího na účet prodávajícího. Ve většině případů jde o nemalé peníze, proto je již téměř samozřejmostí úhrada kupních cen pomocí advokátních či notářských úschov. Jde o další oblast, ve které by měl realitní makléř udělat maximum pro ochranu nejen kupujícího, ale také prodávajícího. I zde ovšem platí, že je potřeba vše pečlivě prostudovat a není nic neobvyklého, když je na obchodním jednání přítomen nejen právní zástupce realitní kanceláře, ale také právní zástupce kupujícího a prodávajícího.

Nabídka realitních kancelářích, působících v České republice, je nepřehledná. Vybírat můžete z menších rodinných až po velké, mající síť poboček na celém území republiky. Ať už se rozhodnete jakkoliv, vždy pečlivě zvažte, kterému realitnímu makléři svoji nemovitost svěříte. Nezapomínejte na reference a případně i rozsah služeb, vždyť jde o vaše peníze.

» Lucie Mazáčová



Zeptat se na spokojenost se službami je asi to nejjednodušší, čím lze při výběru realitní kanceláře začít. Foto redakce

Co nesmí chybět v kupní smlouvě?

PRÁVO

Prodáváte či kupujete nemovitost? V tom případě se nevyhnete podpisu kupní smlouvy. Bez ohledu na to, zda vám ji předloží realitní makléř nebo právník, měli byste vědět, co taková smlouva musí obsahovat. Náležitostí je mnoho, aktuálně vybíráme alespoň ty nejdůležitější.

Kdo prodává a kdo kupuje

Každá kupní smlouva musí obsahovat identifikaci kupujícího a prodávajícího. Specifikováno musí být celé jméno a příjmení, rodné číslo a trvalé bydliště. V případě, že kupní smlouvu uzavírá nezletilá osoba, musí být zastoupena zákonným zástupcem (nutno schválit soudem). Uvedený prodávající by se samozřejmě měl shodovat s tím, kdo je uveden v katastru nemovitostí jako vlastník. Pokud majetek spadá do společného jmění manželů, je nutné, aby byli

v kupní smlouvě uvedeni manžel i manželka. Pokud nemovitost prodává firma, nesmí chybět její název, identifikační číslo a sídlo společnosti.

Předmět kupní smlouvy

Specifikace nemovitosti, která je předmětem kupní smlouvy, by měla být velmi podrobná. V případě budovy nesmí chybět číslo popisné, číslo parcely, na které stojí, ale také parcelní čísla všech dalších pozemků, které jsou předmětem prodeje, uvedeny

musí být také příslušná katastrální území a čísla listů vlastnictví. Nesmí tedy například chybět uvedení přístupové cesty či vybavení samotné nemovitosti. Popsán by měl být také stav majetku, popřípadě doložena zpráva inspektora nemovitosti.

Kupní cena a způsob předání

Uvedena musí být samozřejmě ve smlouvě i kupní cena, na které se obě strany dohodnou. Rozepsáno by mělo být i to, co vše kupující za danou cenu dostane. Vybavení nemovitosti se většinou uvádí jako samostatné položka. Kupující ve smlouvě také uvede, jakou částku vyplatí z vlastních zdrojů a jaká část bude hrazena úvěrem (v případě, že tato skutečnost nastane). Nutné je také rozepsat, jakým způsobem bude kupní cena předána prodávajícímu vč. podrobností o případné úschově peněz i následném vyplacení.

Sankce za nedodržení podmínek

Samotný podpis smlouvy bohužel nikomu nezajistí hladký průběh obchodu. Jedna ze stran může svým jednáním smlouvené podmínky porušit a v takovém případě je dobré mít ve smlouvě uvedeny i sankce za nedodržení

podmínek. Jedná se zejména o prodlení zaplacení, nepravdivá prohlášení, nedodržení termínu předání nemovitosti nebo samotné odstoupení od smlouvy.

Projev vůle

V kupní smlouvě musí být výslovně uvedeno, že jeden „prodává“ a druhý „kupuje.“

Prohlášení, závěrečná ustanovení a podpisy

Součástí kupní smlouvy musí být také prohlášení vlastníka o způsobu nabytí vlastnictví a případných vadách. Pokud se na nemovitost vztahuje nějaká vada, má prodávající povinnost ji oznámit. V samotném závěru smlouvy bude uveden počet výtisků dokumentu a ujednání o účinnosti smlouvy a prohlášení o souhlasu s obsahem smlouvy. Chybět samozřejmě nesmí podpisy zúčastněných stran.

Vždy je lepší nechat smlouvu vyhotovit profesionály. Základní povědomí o tom, co by měla kupní smlouva obsahovat, ale není na škodu. V případě nejasností by se měl kupující či prodávající obrátit na právníka a nechat smlouvu zkontrolovat. » Lenka Doležalová

Banky a spořitelny letos míří vysoko

FINANCOVÁNÍ BYLDENÍ

Banky za uplynulých 10 měsíců rozpůjčovaly na hypotékách bezmála 180 miliard korun, což je o 15 % více než v dosud rekordním roce 2015.

Kromě plánované regulace patří mezi 3 nejdůležitější faktory, které přinesly takto velké objemy sjednávání úvěrů růst průměrné výše hypotéky, rostoucí ceny nemovitostí, extrémně nízké úrokové sazby, rostoucí reálná ekonomika a obecně příznivé podmínky financování. V celkovém úhrnu odhadujeme, že banky letos poskytnou hypotéky za 216 miliard korun. V příštím roce by se podle našeho názoru mělo dostatví pokles hypoteční produkce z důvodu odčerpání poptávky v letošním roce a faktickému zhoršení dostupnosti hypotečního financování.

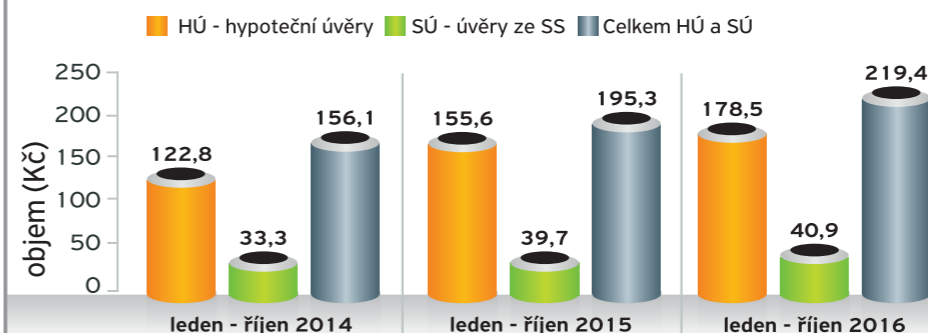
Stavební spořitelny zůstaly v úvěrech za očekávaním, za uplynulých 10 měsíců poskytly úvěry v hodnotě 41 miliardy korun, což je sice o 3 % více než před

rokem, ale to jen díky růstu v 1. pololetí. Růst objemu letošního roku korigujeme na cca 4 % a odhadujeme, že bude poskytnuto 51 mld. Kč úvěrů ze stavebního spoření.

Stavební spořitelny zaostávají za očekáváním

Stavební spořitelny v říjnu sjednaly 28 652 nových smluv o stavebním spoření a poskytly 7652 úvěrů v celkovém objemu 4,867 mld. Kč (y/y + 2 %). Průměrná výše úvěru činí 636 043 Kč. Největší podíl ze zmíněných 4,9 miliard si připsala Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS): 2,68 mld. Kč, což značí tržní podíl 55 % celkového objemu sjednávání úvěrů. Druhá byla Modrá pyramida se 16% podílem a objemem 0,76 mld. Kč následovaná Raiffeisen stavební spořitelnou (0,63 mld. Kč; 13 % trhu) a Stavební spořitelnou České spořitelny (0,59 mld. Kč; 12 % trhu). Zbývající 4 % připadají na Wüstenrot stavební spořitelnu s objemem 0,2 miliardy korun. » Luboš Svačina

Úvěry na bydlení - meziroční srovnání (mld. Kč)



Specifikace nemovitosti, která je předmětem kupní smlouvy, by měla být velmi podrobná. V případě budovy nesmí chybět číslo popisné, číslo parcely, na které stojí a další nutné údaje. Foto redakce

TRENDY

Ženy kladou při výběru nemovitosti důraz na bezpečnost. Více se věnují detailům

Po čem ženy touží? Když jde o bydlení, tak se jejich požadavky od těch mužských zase tolik neliší. Požadují funkční byt, možnost bavit se v okolí a kontrolu nad financemi. Na rozdíl od mužů ale ženy při výběru nového bytu kladou důraz na bezpečnost.

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

Rozdíly v přístupu k výběru bytu mezi muži a ženami se přesto dají vypočítat. Muži mají rádi velké prostory a chtějí mít blízko k přátelům a do práce. Muži, kteří si pořizují vlastní byt, také často na prohlídku přivádějí své přítelkyně. Ženy naproti tomu přistupují k výběru bytu emocionálněji a věnují větší pozornost detailům, jako jsou například podlahy nebo možnost umístění vestavěných či volně stojících skříní na oblečení. „Ženy také mnohem pečlivěji než muži vybírají okolí bydliště, kde se budou cítit bezpečně. Stejně jako muži chtějí mít možnost se po práci bavit a jít posedět s přáteli, proto vítají v blízkosti bytu bary, kavárny kina a fitness centra, ale i kadeřnictví, kosmetiku, manikúru, pedikúru či masáže,“ řekl Tal Grozner.

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

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Sazby hypoték po čase zamíří nahoru

Poptávka po hypotékách je enormní a jednou z hlavních příčin je blížící se regulace. Banky podle poslední dat sjednaly v říjnu hypotéky za skoro 19 miliard korun. Dalších necelých 5 miliard přidaly stavební spořitelny. Jaké jsou hlavní příčiny hypotečního boomu? A jak dlouho bude pokračovat?

V říjnu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 9484 hypotečních úvěrů, což je o 11 % více než loni. Objem sjednaných hypoték v říjnu dosáhl 18,8 miliard korun, což je o bezmála miliardu méně než v září, ale skoro o 3 miliardy více než loni. V procentech meziroční růst činí 18,1 %. Průměrná výše hypotéky dosáhla 1,981 mil. Kč, což je o +114 000 korun více než v loňském roce.

Poptávka po hypotékách je enormní a jednou z příčin je i blížící se regulace. Nový zákon sice přinese snadnější podmínky předčasného splacení, ale při posuzování bonity se situace pravděpodobně zhorší. Lidé toto slyší z médií, což standardní poptávku přifukuje. Zároveň vidíme signály možného obrátu ve vývoji úrokových sazeb. Ačkoliv se jedná pouze o dosažení úrokového dna a případný nárůst se bude pohybovat v rádech několika málo desetin procentního bodu, psychologicky tento zlom bude působit na rozhodování klientů a povede k dalšímu krátkodobému navýšení poptávky. Citlivost klientů na růst sazeb, potom co sazby klesaly prakticky sedm let v kuse, je veliká.

Sazby se začnou otáčet vzhůru

Průměrná úroková sazba klesla meziměsíčně o 2 setiny procentního bodu na 1,80 %, Meziročně jsou nyní úrokové sazby sjednávaných hypoték o 32 bazických bodů nižší. Úrokové sazby klesají s menšími přestávkami od začátku roku 2010, nicméně to se může v dohledné době změnit. Sazby na mezibankovním trhu rostou a ani nové podmínky poskytování hypoték na pokles úrokových sazeb příliš neukazují. „Dosažení cenového dna očekáváme v listopadu nejdříve v prosinci, přičemž mezní hodnota se nachází zhruba na 1,80 % indexu reálných cen. Na přelomu roku dojde v důsledku regulace hypoték k „restrukturizaci“ cen. Dojde ke zvýšení sazeb u dlouhých fixací nad 5 let a u hypoték s vysokým LTV,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance. „I přes tuto restrukturalizaci budou hypoteční sazby v příštím roce extrémně nízké, indexový nárůst očekáváme do hodnoty +0,3 %, index úrokových sazeb by se tak mohl v průběhu roku dostat na hodnotu 2,1 %. S velkou pravděpodobností se změní struktura fixací, fixace nad 5 let se budou poskytovat méně, dominovat budou fixace na 5 let,“ doplňuje Libor Ostatek. » Luboš Svačina

Potvrzeno. V listopadu sazby hypotečních úvěrů už neklesaly



To, o čem jsme v uplynulých týdnech psali, se naplnilo. Listopad znamená stop poklesu úrokových sazeb. Z pětice velkých bank rozhodly 3 banky o navýšení a další banky se přidaly hned na začátku prosince. Titulní index průměrných nabídkových sazeb vzrostl na 1,86 %.

Jako první z velkých bank oznámila zvýšení sazeb Komerční banka krátce na to následovaná Raiffeisenbank. A v závěru měsíce rozhodla o navýšení sazeb i Hypoteční banka. Sazby rostly napříč všemi typy fixací, nicméně největší posun vzhůru zaznamenaly úvěry s 10letou fixací. V případě Hypoteční banky resp. ČSOB vzrostla sazba těchto úvěrů díky vyřazení 10letých fixací z „Pěkné hypotéky“ o celý procentní bod.

Vzhledem k tomu, že ke všem 3 změnám došlo ke konci měsíce, cenové indexy tento posun odrážejí pouze z menší části. Index 70% hypoték (GOFI 70) oproti předchozímu měsíci vzrostl v listopadu o 1 setinu procentního bodu na 1,86 % a o stejný díl vzrostla i průměrná nabídková sazba hypoték do 85 % LTV. Tento typ úvěru v listopadu banky nabízely v průměru za 2,04 %. S ohledem na skutečnost, že na začátku prosince ukončila nabídku 100% hypoték už i Sberbank (poslední z bank, která tento typ úvěru měla v nabídce), index GOFI 100 nyní zakonzervujeme a uvidíme, zda se k těmto hypotékám banky někdy v budoucnu ještě vrátí. Poslední dosaženou hodnotou tedy zůstane 2,99 %. Poslední známá hodnota Fincentrum Hypoindexu, který měří průměrnou úrokovou sazbu skutečně sjednaných úvěrů, činí 1,80 %. To je číslo za říjen. V listopadu podle našeho odhadu a vývoje indexů nabídkových sazeb bude tento ukazatel ještě mírně klesat a v prosinci očekáváme rovněž otočení trendu.

Bude listopad rekordní?

Obchodní výsledky bank, stejně jako listopadová hodnota Fincentrum Hypoindexu budou známy až 21. 12. Nicméně na základě našich interních statistik a zpráv z bank očekáváme, že v právě skončeném měsíci došlo k překonání historicky nejvyššího objemu sjednaných hypoték v jednom měsíci. V červnu letošního roku vystoupala suma hypoték těsně nad 23 miliard korun. V listopadu to vypadá, že rekord padne a hodnota sjednaných hypoték se přiblíží 25 miliardám Kč. Hlavním důvodem enormního objemu je koncentrace poptávky do posledního měsíce před začátkem platnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru.

Nabídkové sazby dosáhly svého minima a začínají pozvolna růst. Růst indexů v následujících měsících však očekáváme maximálně do úrovně loňského roku, kdy byly sazby v průměru o 2 – 3 desetiny procentního bodu vyšší. Naše doporučení směřem ke klientům proto stále platí.

„Sazby rostou, ale není třeba panikařit. Pokud klient nemá vybranou vhodnou nemovitost, neměl by se očekávaným růstem sazeb tlačit do zbrklých rozhodnutí. Hypotéky budou i po tomto obrátu extrémně levné. Klientům zvažujícím žádost o úvěr doporučujeme využít možnosti garance úrokové sazby a klienti s blížícím se koncem fixace by měli zvážit možnost rezervace úrokové sazby,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance a dodává: „Podmínky na trhu se však nyní mění ze dne na den, proto doporučujeme výhodnost konkrétní nabídky nejprve konzultovat s některým ze specializovaných hypotečních poradců.“ » Luboš Svačina

Hypotéky začaly zdražovat

Předminulé pondělí rozhodla o navýšení hypotečních sazeb Komerční banka. U 3, 5 a 10letých fixací vzrostly sazby o 0,5 %. Především zdražení hypoték oznámila Hypoteční banka a o zvýšení sazeb dle zjišťování ČTK uvažují i další banky. Jaké jsou příčiny aktuálního růstu sazeb hypoték?

Vnitřní důvody: Regulace, trh, reálná ekonomika, sezónnost

Důvodů je hned několik. U hypoték s vysokým LTV je příčinou regulace ze strany ČNB, která tlačí banky k tomu, aby podíl úvěrů s LTV vyšším než o 80 % zástavní hodnoty nemovitosti postupně snižovaly. Vedle toho často zmiňovaným faktorem je nový zákon o spotřebitelském úvěru, který pravděpodobně zdraží některé méně frekventované typy úvěrů (cizoměnové hypotéky apod.) ale zároveň přinese snížení poplatku za předčasné splacení hypoték.

„Nový zákon od prosince usnadní předčasné splacení. Banky proto část nákladů převeďou na klienty v podobě vyšších sazeb. Růstu sazeb hypoték napomáhá i vývoj ekonomického cyklu. Díky růstu ekonomiky se zvyšuje zájem o nové úvěry. Banky si proto podle ekonomických zákonů mohou dovolit tuto službu zdražit,“ říká Jiří Cihlář, analytik finančních trhů ze společnosti Next Finance.

Vnější faktory: cena peněz, politika centrálních bank

Zvýšení sazeb je však výsledkem souhry více vlivů. Kromě zmíněné regulace je zde také faktor růstu sazeb na mezibankovním trhu. Bankám zdražují peníze na vstupu a to se zpravidla obratem projeví i v cenách hypoték. Sazby na mezibankovním trhu rostou s menšími přestávkami již od léta, ale v cenách doposud se tyto změny prakticky neprojevovaly. Z určitého úhlu pohledu by se mohlo zdát, že zvýšení mezibankovních sazeb chtějí nejednou tuzemské banky využít jako alibi pro zdražování hypoték poskytovaných podle nových pravidel (do jaké míry je zdražení hypoték v konkrétních případech adekvátní růstu ceny peněz, nechme v tuto chvíli stranou). Na trhu totiž skutečně došlo na začátku listopadu ke zlomu. Sazby tehdy vyskočily ve všech hlavních kategoriích o 10, ale i 20 bazických bodů a nyní jen pozvolna korigují směrem dolů. Navíc hypotéky v tomto měsíci začaly zdražovat napříč Evropou.

Zprávy o zvyšování sazeb postupně přicházejí i z Velké Británie i Švýcarska. Ve Švýcarsku vzrostly 10leté fixace, které dlouhá léta jen klesaly, hned o 2 desetiny procentního bodu a prodávají se nyní v průměru za 1,6 %. Čím to? Skokový nárůst sazeb podle všeho souvisí s výsledkem prezidentských voleb v USA. Případně zvolení Donalda Trumpa americkým prezidentem bylo dlouho před volbami pro trh považováno za nerealné, a pokud by se tak stalo, ekonomové předpokládali, že světová ekonomika utrpí šok. „Trump byl zvolen a katastrofické scénáře se nanaplnily. Od té doby ceny a úrokové sazby jdou nahoru stabilně. Trump oznámil významné investice,

Hypotéky zůstávají levné. Ale škoda nevyužit úrokového dna

Nabídkové sazby dosáhly svého minima a začínají pozvolna růst. Na paniku však rozhodně není čas. Pokud klient nemá vybranou vhodnou nemovitost, neměl by se očekávaným růstem sazeb tlačit do zbrklých rozhodnutí. Hypotéky budou i po tomto obrátu extrémně levné. Klientům zvažujícím žádost o úvěr doporučujeme využít možnosti garance úrokové sazby a klienti s blížícím se koncem fixace by měli zvážit možnost rezervace úrokové sazby. Podmínky na trhu se však nyní mění ze dne na den, proto doporučujeme výhodnost konkrétní nabídky nejprve konzultovat s některým ze specializovaných hypotečních poradců,“ uzavírá Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření. » Luboš Svačina



Skokový nárůst sazeb podle všeho souvisí s výsledkem prezidentských voleb v USA. Foto redakce



Všem našim klientům, obchodním partnerům a přátelům přejeme mnoho radostných a úspěšných dnů v nadcházejícím roce a příjemné prožití svátků vánočních.