



Přístup k vlastnímu bydlení se dál zhoršuje

více na straně 4-5



Rychlý přehled

%

PROSINEC 2017

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,35 %

80% LTV: ↘ 2,24 %

85% LTV: ← 2,94 %

90% LTV: ↘ 3,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,52 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,05 %

Byty 2+1: 0,38 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Byt na investici – díl čtvrtý: Možnosti financování

V minulých třech vydání našeho seriálu zaměřeného na investory do nemovitostí jsme se věnovali výběru správné lokality, ideální velikosti a návratnosti. Dnes se podíváme, jaké možnosti financování jsou k dispozici. *Více čtěte na str. 6*

■ Přetopený byt neprospívá zdraví ani peněženke

V Evropě se v současnosti považuje za optimální teplotu v jednotlivých místnostech 18-20°C. Reálná provozní teplota v českých domácnostech a kancelářích však standardně dosahuje hodnot vyšších než 24°C. Společnost JRD proto upozorňuje na nepříjemné dopady přílišného přetápění. To totiž negativně ovlivňuje zdraví, navyšuje škodlivé emise do ovzduší a neúměrně zatěžuje domácí rozpočet. *Více čtěte na str. 9*

■ Stavět šetrně se v Česku stává trendem

Končící rok se nesl ve znamení růstu oboru šetrného stavebnictví. V Česku roste nejen výstavba energeticky úsporných domů a počet certifikovaných objektů, ale společnost se začíná více zajímat i o kvalitu vnitřního prostředí budov, v nichž trávíme až 90 % svého času. V souvislosti s tím stoupá také počet firem věnujících se různým oblastem šetrné výstavby. *Více čtěte na str. 11*

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Přejeme vám krásné prožití svátků vánočních

Vážení čtenáři, tak a je to tady. Po opět rekordním roce, alespoň co se trhu s nemovitostmi týče, přichází nejen období bilancování, ale také vyčerpávajícího 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 2018 jakýmkoliv směrem, vždy mějte



stále dobrou náladu. Svět bude o něco veselejší. Krásné Vánoce.

» Lucie Mazáčová

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



z obsahu

STRANA 4 - 5

Přístup k vlastnímu bydlení se dál zhoršuje

STRANA 6

Byt na investici – díl čtvrtý: Možnosti financování

STRANA 7

Byty za méně než 4násobek ročních příjmů? Pouze ve třech krajích

STRANA 8

Najít pronájem za rozumnou cenu? Téměř nemožné

STRANA 9

Přetopený byt neprospívá zdraví, životnímu prostředí ani peněženke

STRANA 10

Jak postupovat při koupi nového bytu

STRANA 11

Stavět šetrně se v Česku stává trendem

STRANA 12

Nové bydlení v mezipředměstí: moderní trend bydlení

STRANA 14

Růst sazeb potvrzen. Banky a spořitelny míří k novému rekordu

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Paul Vincent Koch

„Ve vyspělých zemích EU utrácí nižší střední třída, tedy třetina až polovina obyvatelstva, asi pětinu nebo čtvrtinu svých příjmů za bydlení. V Česku je to 40 procent.“

napsali o nás...

Voda zplodila pražský Berlín

MF DNES / 15. 8. 2017 (kráceno)
Z neatraktivní lokality se stala vyhledávaná oblast. Svědčí o tom zejména zájem developerských společností zaměřených

na kancelářské prostory," říká Michal Pich z realitního serveru realitycechy.cz a dodává, že lze i nadále v Karlíně očekávat růst cen nemovitostí.



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.

Přístup k vlastnímu bydlení se dál zhoršuje

Průměrná nabídková cena bytů u nás v listopadu vzrostla na 2,64 milionu Kč. Oproti loňsku tento ukazatel vzrostl o 370 000 Kč. Jak dlouho musí české domácnosti vydělávat na pořízení bytu a jak velkou část rodinného rozpočtu domácnostem slupne splátka hypotéky?

Pro 7 měsíců, kdy průměrná cena bytů oscilovala mezi 2,55 a 2,6 miliony Kč, došlo ke změně. V listopadu se byty v České republice nabízely v průměru za 2,64 mil. Kč a dosáhly tak nového historického maxima. „Doposud jsme uváděli, že ceny bytů se dostávají do situace, kdy růst nebude už tak výrazný jako v předchozích měsících. Této predikce se držíme i nadále a aktuální změnu považujeme spíše za výkyv,“ říká Michal Pich, provozatel realitního serveru RealityČechy.cz.

Pokud se podíváme na bližší statistiky, největší meziměsíční nárůst cen jsme v listopadu zaznamenali v Plzeňském, Ústeckém a Středočeském kraji. Vedle toho největší meziroční nárůst byl v Plzeňském a Olomouckém kraji, kde ceny od loňského listopadu vzrostly o závratných 740 000 Kč. „Tento rozdíl je dán především intenzivní výstavbou a prodejem bytů v novostavbách, které jsou obecně dražší než starší byty,“ vysvětluje Michal Pich.

Kdy uspořím na vlastní byt?

Růst cen nemovitostí, v tomto případě bytů, se negativně podepisuje na obecné dosažitelnosti vlastního bydlení v České republice. Měřeno naším Indexem návratnosti bydlení vyjde nyní průměrnou českou domácnost pořízení vlastního bytu na zhruba 6,5násobek čistého ročního příjmu. Loni, kdy byla průměrná cena bytů na 2,3 milionech Kč, to bylo 5 a 3/4 ročního příjmu. Obecně nejpříznivější podmínky pro pořízení vlastního bydlení panovaly v letech 2010–2013, kdy se průměrná nabídková cena pohybovala mezi 1,7 a 1,8 miliony Kč a INB osciloval okolo 4,8násobku čistého ročního příjmu.

Kolik z rozpočtů ukrájí splátka hypotéky?

Ceny nemovitostí jsou v tuto chvíli relativně vysoko a pořízení bydlení bez použití úvěrového financování je pro řadu domácností prakticky nemožné. Proto také dosažitelnost bydlení monitorujeme prostřednictvím míry zatížení rodinného rozpočtu hypoteční splátkou. V listopadu tento ukazatel-Index dostupnosti bydlení vzrostl na 40,9 %. Nad 40 procenty je poprvé od dubna 2010.

Nejnáročnější je pořízení bytu v Praze

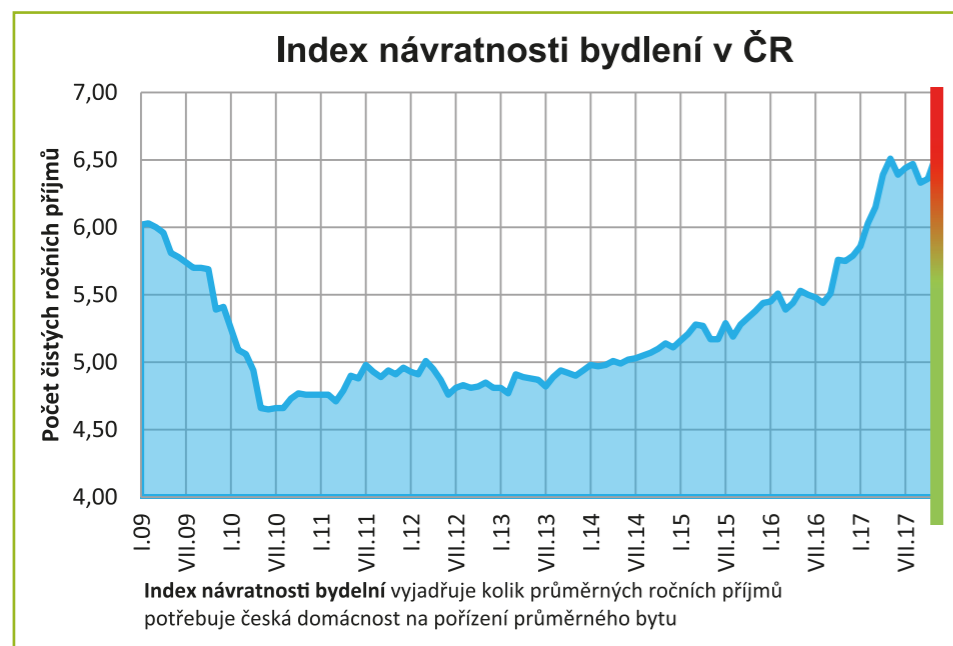
Z regionálního pohledu největší zatížení měsíční splátkou vykazují domácnosti v Praze a Jihomoravském kraji, kde ceny bytů výrazně převyšují republikový průměr. V ostatních krajích se zatížení pohybuje pod celorepublikovým průměrem. A mediánově nyní střední hodnota indexu dostupnosti bydlení vychází na zhruba 33 %. Stejně pořadí v krajích je i v případě návratnosti bydlení. I zde celorepublikový průměr táhne vzhůru Praha a Jihomoravský kraj. „Výhled pro následující období není příliš pozitivní. Ceny nemovitostí budou pravděpodobně i nadále povolna růst a stejně tak úrokové sazby hypoték. Index dostupnosti bydlení se bude po celý rok pohybovat nad 40 %, tedy na hranici červeného pásma. Na druhou stranu stále ještě máme daleko k situaci v roce 2009, kdy se sazby pohybovaly okolo 5,5 procenta a průměrná cena byla nad 2 miliony korun,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. » Luboš Svačina



Srovnání průměrných nabídkových cen bytů v krajích ČR

Kraj	listopad 16	říjen 17	listopad 17	listopad 17/ říjen 17	listopad 2017/ listopad 2016
Praha hl. m.	5 062 394 Kč	5 134 103 Kč	5 194 337 Kč	101%	103%
Jihočeský	1 576 123 Kč	1 954 210 Kč	1 936 167 Kč	99%	123%
Pardubický	1 765 296 Kč	1 861 180 Kč	1 895 166 Kč	102%	107%
Královéhradecký	2 069 768 Kč	2 281 300 Kč	2 327 675 Kč	102%	112%
Vysočina	1 457 900 Kč	1 623 347 Kč	1 665 862 Kč	103%	114%
Karlovarský	1 999 264 Kč	2 151 348 Kč	2 120 235 Kč	99%	106%
Liberecký	1 595 756 Kč	1 545 120 Kč	1 561 231 Kč	101%	98%
Plzeňský	1 759 394 Kč	2 182 773 Kč	2 316 020 Kč	106%	132%
Středočeský	2 334 872 Kč	2 574 682 Kč	2 519 274 Kč	98%	108%
Ústecký	653 340 Kč	717 838 Kč	757 736 Kč	106%	116%
Jihomoravský	2 825 459 Kč	3 023 846 Kč	3 084 630 Kč	102%	109%
Olomoucký	1 638 828 Kč	2 380 699 Kč	2 452 806 Kč	103%	150%
Moravskoslezský	995 244 Kč	1 152 795 Kč	1 173 687 Kč	102%	118%
Zlínský	1 822 823 Kč	1 974 689 Kč	1 976 845 Kč	100%	108%
Celá ČR	2 269 972 Kč	2 570 742 Kč	2 640 414 Kč	103%	116%

GOLEMFINANCE realitní a spravovací server



Ceny nemovitostí jsou v tuto chvíli relativně vysoko a pořízení bydlení bez použití úvěrového financování je pro řadu domácností prakticky nemožné. Foto redakce

REALITNÍ SERIÁL



Byt na investici – díl čtvrtý: Možnosti financování

V minulých třech vydání našeho seriálu zaměřeného na investory do nemovitostí jsme se věnovali výběru správné lokality, ideální velikosti a návratnosti. Dnes se podíváme, jaké možnosti financování jsou k dispozici.

První variantou financování bydlení, která napadne většinu lidí, je využití vlastních zdrojů, které je často nazýváno „platbou hotovostí“. Přesnějším výrazem je ovšem uvedená možnost „z vlastních zdrojů.“ Po zavedení regulace maximální výše hotovostní platby, která v současné době činí 10 000 eur/den, tj. cca 250 000 Kč, stejně probíhá drtivá většina plateb spojených s nákupem nemovitostí bezhotovostním stykem. Pokud tedy máte k dispozici potřebný obnos na nákup nemovitosti, tak je s největší pravděpodobností také využijete, jenže... V současné době jsou úrokové sazby hypotečních úvěrů stále velmi nízké a neměl by být tedy problém vyjednat si hypotečních úvěr se sazbou pod 2 %. Je ovšem lepší vydat se z vlastních zdrojů nebo raději část financovat úvěrem?

Když nemáte rádi dluhy

Nejlepší návratnost investice do nemovitosti je s využitím vlastních zdrojů. Celkové náklady spojené s pořízením nemovitosti se nemusí navyšovat o úhradu úroků hypotečních či spotřebitelských úvěrů. Variantu vlastních zdrojů volí většinou ti, kteří kupují jednu nemovitost, např. byt děti či synovi. Pokud si zájemce vybere např. nový byt 1+K nebo 2+KK (dle regionu) v hodnotě 2 mil Kč, s dalšími výdaji již počítat nemusí a cena kupní je pro výpočet návratnosti jeho investice tedy cenou konečnou. Jenže investoři, kteří kupují více než jednu nemovitost většinou uvažují jinak...

Když jedna nemovitost nestačí

Investoři, kteří kupující více nemovitostí financují tyto nákupy většinou s pomocí úvěrů. A to i v případě, kdy disponují dostatečnou hotovostí. Proč je pro ně tato varianta výhodnější i přesto, že budou muset hradit úroky z úvěrů? Protože si mohou nechat vlastní zdroje na jiné investice. Pro většinu investorů není cílem vydat veškerou hotovost, ale spíše co nejdéle si ji udržet. A jsou-li úrokové sazby nízké, bývá pro ně výhodnější využití pomoci úvěru. Hlavně proto, že je možné pořídit více nemovitostí. Např. při vhodně nastaveném LTV (ukazatel vyjadřující poměr hodnoty úvěru k hodnotě nemovitosti poskytované do zástavy) např. 70 %, poskytne investor 30 % hodnoty ze svých zdrojů a na zbytek využije úvěr. Může tedy řešit otázku, zdali si koupí jednu nemovitost financovanou 100 % svých úspor nebo tři nemovitosti financované s pomocí hypotečního úvěru. Zde je ovšem nutné upozornit na to, že banka může při větším počtu nemovitostí nabídnout vyšší úrokovou sazbu. Pokud ovšem plánuje investor pořídit 1-3 nemovitosti v rozmezí např. tří let, mohl by za pomoci šikovného hypotečního makléře získat výhodné úročení u všech úvěrů.

Rozdíly mezi využitím vlastních zdrojů a kombinace vlastních zdrojů s hypotečním úvěrem:

VLASTNÍ ZDROJE

výhody:

- nejrychlejší návratnost investice
- možnost vyjednání nižší kupní ceny
- výhoda, je-li na nemovitost více zájemců
- možnost kdykoliv nemovitost prodat

nevýhody:

- snížení disponibilní hotovosti
- omezení počtu koupě nemovitostí

VLASTNÍ ZDROJE

+ HYPOTEČNÍ ÚVĚR

výhody:

- možnost pořízení více nemovitostí
- ponechání si hotovostní rezervy

nevýhody:

- nutnost vyřízení úvěru
- prokazování příjmů
- zástava na nemovitosti
- omezená disponibilita nemovitostí



Finální rozhodnutí, jakým způsobem financovat nákup nemovitosti, je vždy na pečlivém uvážení každého kupujícího. Bohužel, mnoho lidí řeší financování pouze vlastními nemovitostmi určené k bydlení. Na investice do dalších bytů či domů jim příliš možností nezbyvá. Pokud se ovšem taková investice naskytne, je dobré ji zvážit. Stejně jako si spočítat, zdali je lepší spořit např. na běžném účtu nebo raději pořídit si nemovitost na následný pronájem, a to i za cenu nutnosti vyřadit hypoteční úvěr.

» Lucie Mazáčová

Byty za méně než 4násobek ročních příjmů? Pouze ve třech krajích

Prudký růst cen bytů zpomalil a spolu se stagnací cen se stabilizovala i úroveň dosažitelnosti vlastního bydlení. Průměrnou českou domácnost nyní stojí pořízení bytu zhruba 5–6 ti násobek čistého příjmu, a pokud se rozhodne koupit financovat hypotékou, splátka spolkně necelých 40 % měsíčního rozpočtu. Co se však bude dít dál?

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Průměrná nabídková cena bytů v říjnu dosáhla 2,57 mil. Kč, což je o zhruba 20 000 více než v předchozím měsíci a o 300 000 více než loni touto dobou. Přesto je patrné, že se na realitním trhu něco děje. V loňském roce ceny rostly měsíc, co měsíc o desítky tisíc korun a tento boom vyvrcholil v letošním květnu, kdy ceny úspěšně atakovaly hranici 2,6 mil. Kč. Nyní je na trhu zřejmé ochlazení. Ceny od letošního dubna fakticky oscilují mezi 2,55 a 2,6 mil. Kč.

Zhoršování dostupnosti bydlení díky stagnaci cen ustalo

A stagnace cen se pozitivně projevuje také v dosažitelnosti bydlení. Její prudké zhoršování alespoň prozatím skončilo a index dostupnosti bydlení (IDB), který vyjadřuje, jak velkou část příjmu vynakládá česká domácnost za splátku hypotéky, se stabilizovala pod 40 % hranici. Jak dlouho tu setrvá?

„Bohužel moc dlouho nejspíše ne. Dobrou zprávou je, že se nyní zastavilo rychlé zhoršování dostupnosti bydlení. Nicméně podmínky, které by



Stagnace cen se pozitivně projevuje také v dosažitelnosti bydlení. Foto redakce

mohly přinést zlepšení dostupnosti bydlení, nyní na trhu snad s výjimkou rostoucích příjmů chybí. Ve střednědobém horizontu totiž očekáváme, že poptávka po vlastním bydlení bude i nadále převyšovat nabídku a ceny nemovitostí budou tím pádem stále ještě pozvolna růst a stejným směrem – tedy růst – očekáváme také u úrokových sazeb hypoték,” říká Libor Ostatek, ředitel makléřské

společnosti Golem Finance. „Na druhou stranu je potřeba říci, že jsme stále ještě daleko od situace v letech 2008 a 2009, kdy index dostupnosti bydlení na celorepublikové úrovni přesahoval 50 procent. Pozitivní roli v tomto sehrávají rostoucí příjmy českých domácností a výrazně nižší ceny hypoték,” doplňuje Libor Ostatek.

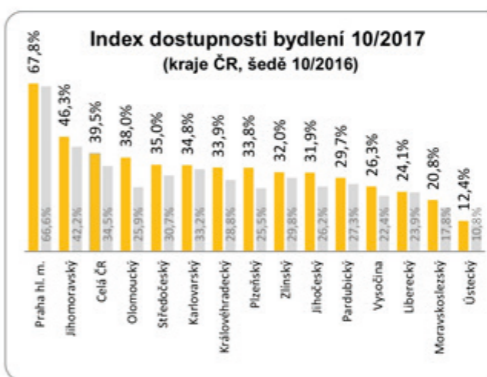
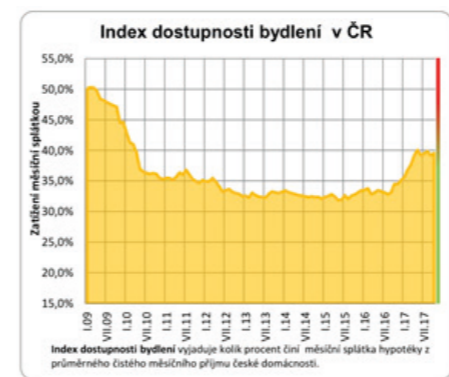
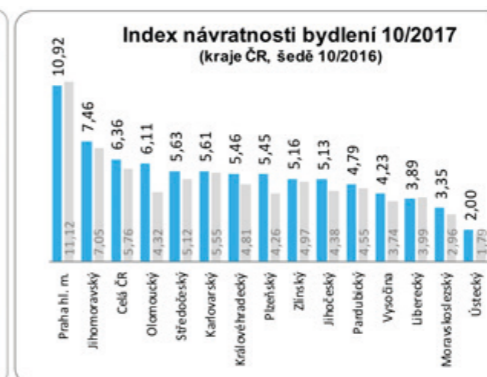
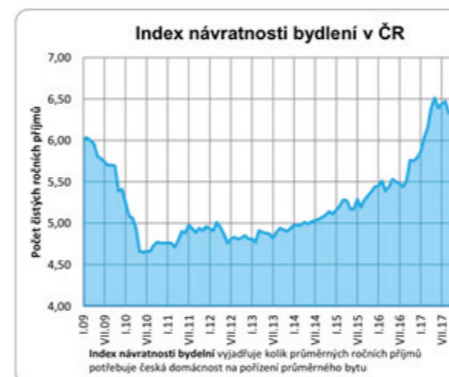
Na regionální úrovni je situace ve většině krajů o něco lepší, než je celorepublikový průměr, protože ten je z velké části tažen nahoru Brnem a především Prahou, kde hodnota IDB dosahuje téměř 68 %. Mediánově dle krajů nyní hodnota indexu dostupnosti bydlení vychází na zhruba 33 %. Nicméně i na úrovni regionů je v meziročním srovnání vidět znatelné zhoršení. Zatímco loni byl index dostupnosti bydlení v 11 z 14 krajů pod 30 procenty. Nyní je to jen 5 krajů – Pardubický, Vysočina, Liberecký, Moravskoslezský a Ústecký.

Byt vyjde ve většině krajů na 5 až 6násobek ročních příjmů

Druhou možností, jak měřit dosažitelnost bydlení je index návratnosti bydlení, který nezohledňuje vliv úrokových sazeb na dosažitelnost bydlení a prostým podílem poměruje průměrné ceny bytů a čistý roční příjem českých domácností. Podle této statistiky nyní české domácnosti na pořízení bytu o průměrné ceně 2,57 mil. Kč musí vynaložit 6,36násobek svých čistých ročních příjmů.

Podobně jako v případě indexu dostupnosti bydlení je celorepublikový průměr do jisté míry zkreslen statistikami z Prahy a Brna. Mediánový index návratnosti bydlení se pohybuje okolo 5násobku čistých příjmů. Aktuální hodnoty indexů a jejich posun oproti loňsku ilustrují následující grafy. Loňské říjnové hodnoty INB jsou v grafech vyneseny šedě.

» Luboš Svčina



DEVELOPMENT

Nežádanější novostavbou je letos byt 2+kk

Nežádanějším bytem letošního roku je dvoupokojový 2+kk, pokud jde o lokalitu, tak výrazně vede Praha 9. Průměrná plocha bytů prodaných v prvním pololetí letošního roku je 67 metrů čtverečních. Zámec o nový byt v Praze průměrně zaplatil 5,37 milionu korun, což odpovídá ceně 74 511 korun za metr čtvereční. Vyplývá to z podrobných statistik společnosti Ekospol.

„Největší zájem je stále o dvoupokojové byty 2+kk, kterých se za prvních šest měsíců letošního roku prodalo v hlavním městě 1051. Druhou nežádanější dispozicí byly byty 3+kk (879 prodaných). Pokud jde o lokalitu, tak nejvyhledávanější zůstává Praha 9, do které náleží 894 nových bytů prodaných v prvním pololetí. Následuje Praha 10 (527 prodaných bytů) a Praha 5 (459 prodaných bytů),“ přibližuje cenové statistiky hlavní analytik Ekospolu Matyáš Hančl a doplňuje, že průměrný prodaný byt měl také balkon či terasu.

„Dvoupokojový byt 2+kk je ideální jednak pro mladé rodiny a páry, ale hodí se i k pronájmu. Byty s touto dispozicí proto kupuje široké spektrum lidí, od domácností pro vlastní po investory. Právě proto se dvoupokojové byty dlouhodobě drží na čele žebříčku prodejů,“ zdůrazňuje Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

» Lucie Mazáčová



Najít pronájem za rozumnou cenu? Téměř nemožné

V letošním třetím čtvrtletí se v Brně prodalo 239 bytů v novostavbách, proti stejnému období loňského roku je to 8% pokles prodeje. Stojí za ním především nedostatek nových bytů, který zároveň zvyšuje jejich ceny. Překvapivě nejvíce se ve třetím čtvrtletí prodávaly byty 1+kk. Ty lidé kupují především jako investice. Neodradily je ani rostoucí ceny. Spolu s tím zdražují také brněnské pronájmy, meziročně se v průměru zvýšily téměř o 20%.



Krátkodobé pronájmy se staly díky moderním technologiím doslova hitem. Foto redakce

PRONÁJMY

V posledních dvanácti měsících jsme se často věnovali výraznému zhoršení dostupnosti vlastního bydlení. Přenesení daně z nabytí nemovitosti na kupující, nutnost využít větších vlastních zdrojů při financování pomocí hypotečního úvěru, rostoucí ceny nemovitostí, vzrůstající úrokové sazby úvěrů na bydlení atd. Zejména první tři body lze považovat za zásadní. Proč? Protože čím horší dostupnost bydlení bude, tím méně lidí si bude moci pořídit vlastní bydlení, a místo něj budou nuceni zvolit bydlení v nájmu. Jenže i to má svá úskalí.

Od roku 2014 zdražují nemovitosti téměř bez přestávky. Nejvíce je to patrné u bytů. Jen za poslední rok zdražily, dle dat portálu realitycechy.cz a realitymorava.cz, například byty 1+1 o více než 28%. Pokud vám v prosinci 2016 stačilo mít našetřeno na garsonku 962 942 Kč, o dvanáct měsíců později již bylo potřeba počítat s částkou 1 235 268 Kč. Nahoru ovšem nešly pouze ceny bytů, ale také ceny nájmu. Ve velkých městech (Praha, Brno či Plzeň atd.) se jednalo o zvýšení v rozmezí 10-15%. Největší růst cen nájmu byl zaznamenán v Praze. A důvodů je hned několik.

Praha, největší růst nájmu v zemi

Praha je turisticky nejnavštěvovanějším místem České republiky. Mnoho lidí, kteří si naše hlavní město přijeli prohlédnout, ovšem nevlili tak jako v minulých letech klasické ubytování v hotelu či penzionu, ale zvolili bydlení v soukromí. Krátkodobé pronájmy se staly díky moderním technologiím doslova hitem a majitelé nemovitostí si to velmi dobře uvědomují. Svě byty tak inzerují na digitálních platformách a ví, že se jim tento způsob využití nemovitosti vyplatí více než dlouhodobý pronájem. Klasických pronájmů začalo být na trhu nedostatek, což zapříčinilo růst jejich cen. Na serveru realitycechy.cz se aktuálně nabízí hned několik bytů jejich měsíční nájemné převyšuje dokonce hranici 100 000 Kč. Za 130 000 Kč měsíčně si lze aktuálně pronajmout byt 4+1 na Vínohradech, či stejně velký byt na nábreží je v nabídce realitní kanceláře dokonce za 150 000 Kč.

Byty menších výměr, o které je největší zájem, zdražily za poslední rok ovšem nevíce. Pokud někdo hledá například byt 2+1 v širším centru Prahy či Brna, tak to nemá v současné době nijak lehké. Tím, jak zdražily nemovitosti se prodloužila doba jejich návratnosti. A investoři chtějí své investované prostředky zpět co nejdříve. První možností, která se nabízí, je zvýšení nájemného.

Problém s rostoucími nájmy se ovšem netýká pouze Prahy. K výraznému vzestupu nájemného došlo také v Plzni, Brně či Olomouci. A nejde pouze o lokální vlastníky nemovitostí, kteří požadují vyšší nájemné. Pro mnohé investory je Praha již příliš drahá, proto vyhledají i v jiných regionech.

Pokud bude i nadále docházet ke snižování dostupnosti bydlení, a zatím tomu vše nasvědčuje, tak lze předpokládat další růst nájemného. Mnoho lidí se tak může dostat do kruhu, ze kterého bude jen těžká cesta ven. Čím větší poměr našetřených prostředků k hodnotě nemovitosti budou banky požadovat, a čím vyšší budou nájemné, tím méně lidí si bude moci dovolit našetřit na vlastní bydlení. Mohlo by se také časem stát, že čím dál více Čechů nebude bydlet ve svém, ale v pronajatém bytě.

» Lucie Mazáčová

Přetopený byt neprospívá zdraví, životnímu prostředí ani peněženke

V Evropě se v současnosti považuje za optimální teplotu v jednotlivých místnostech 18-20°C. Reálná provozní teplota v českých domácnostech a kancelářích však standardně dosahuje hodnot vyšších než 24°C. Společnost JRD proto upozorňuje na nepříjemné dopady přílišného přetápění. To totiž negativně ovlivňuje zdraví, navyšuje škodlivé emise do ovzduší a neúměrně zatěžuje domácí rozpočet. Z posledních studií navíc vyplývá, že zvýšení teploty již o jeden stupeň vede k růstu nákladů za vytápění či emisí CO2 do ovzduší až o 6%.

ÚSPORY

Kdo z nás se občas nezamyslel nad tím, zda dodržuje základní zásady zdravého životního stylu? K těm však nepatří jen pestrá, nutričně vyvážená strava, sport a odpočinek, ale také pobyt ve zdravém vnitřním prostředí. Zvláště v zimní sezóně by se proto nemělo zapomínat na škodlivost nadměrného vytápění.

Velmi závažným problémem, který trápí přetápěné domácnosti, je špatná výměna vzduchu v obytném prostoru. Přetopený a nevětraný vzduch totiž ztrácí svou přirozenou vlhkost, jež by se měla pohybovat kolem 40% až 60%, a přispívá tak k vysoušení sliznic, které jsou poté náchylnější k infekcím. Zároveň se stává semeníštěm roztočů, jež se v teplém prostředí

rychleji množí a zhoršují zdravotní obtíže alergiků nebo astmatiků. Podle odborníků ze Státního zdravotního ústavu z oddělení hygieny ovzduší a odpadů se mohou akutní příznaky spojené s pobytem v nevyhovujícím prostředí projevovat v různé intenzitě a navíc zcela individuálně. Patří k nim nejen přechodné potíže, jako je bolest hlavy, pálení očí, malátnost nebo špatné soustředění, ale také přetrvávající problémy, které mohou vyústit až v chronická onemocnění dýchacích cest. Vysoké teploty v interiéru mají navíc velmi negativní vliv na kvalitu spánku, v ložnici se dokonce doporučuje jen 18°C.

„Přílišné vytápění není problematické jen pro zdravotní stránce. Znamená rovněž vysoké finanční náklady a škodí životnímu prostředí, které zatěžuje nadměrnými emisemi škodlivých látek. Nejrychleji

variantou, jak předjet všem závažným rizikům souvisejícím s pobytem v přetopeném interiéru, je prosté snížení teploty nebo nárazové větrání, při němž se však nedá zabránit vniknutí prachu či pylu do interiéru,“ konstatuje Jan Řežáb, majitel JRD, a dodává: „Mnohem komplexnější řešení proto nabízí život v nízkoenergetické nebo pasivní budově vybavené moderními technologiemi a materiály, pro kterou je charakteristická nízká spotřeba energie, zdravé vnitřní prostředí a minimalizace škodlivých emisí při realizaci i provozu. Nedílnou součástí každého úsporného bytu je především automatický systém řízeného větrání s rekuperací tepla doplněný prachovými či pylovými filtry, jež zde zajišťuje stabilní vlhkost a podporuje přirozenou cirkulaci vzduchu, který není vysušený a neohrožuje se v něm oxid uhlíčitý. Systém rekuperace navíc důsledně zužitkovává přirozené teplo z lidské činnosti, domácích spotřebičů nebo slunečního záření a napomáhá tak spolu s kvalitními izolacemi k snížení nákladů na vytápění a udržení příjemné teploty.“ Tu mohou ovlivnit i druhy materiálů, jež jsou použity při výstavbě. Právě díky nim je pocitová teplota vnitřního prostředí v chalupě postavené z kamene jiná než v době izolovaném domě, přestože teploměr v obou objektech ukazuje totéž.

» Lucie Mazáčová



Velmi závažným problémem, který trápí přetápěné domácnosti, je špatná výměna vzduchu v obytném prostoru. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Jak postupovat při koupi nového bytu

Pokud uvažujete o koupi nového bytu, v ideálním případě by měl proces začít ještě předtím, než je byt hotový. Řada realitních kanceláří v dnešní době nabízí byty v dosud nerealizovaných projektech a jsou rozebrány na několik let dopředu, což však neznamená, že taková koupě není bez rizika.



Prvním bodem při hledání nového bytu je zahájit komunikaci s developerem dříve, než začne stavba bytu. Využijte možnosti maximálně si pohlídat nejen vzhled, ale i provedení prací.

Mezi hlavní výhody koupě nového bytu patří to, že pokud zahájíte koupi včas, můžete na finální podobě vašeho bydlení ledacos ovlivnit v podobě tzv. klíčových změn v projektu. Zdájí se vám vstupní dveře do bytu málo bezpečné? Chtějí být větší. Zdá se vám dlažba příliš studená? Můžete požadovat jiný povrch podlahy. Mezi další výhody koupě nového bytu může patřit i celkové řešení projektu – v dnešní době by měly tyto projekty více zohledňovat požadavky na parkovací místa, výtahy, bezbariérovost, dětská hřiště v okolí apod.

Prověřte odvedenou práci

Sežeňte si maximum informací nejen o developerovi, ale i o stavební firmě, jejíž služby využívá. Musíte posoudit, zda se jedná o solidního developera se zkušenostmi, který má za sebou řadu úspěšných projektů, nebo falešného hráče bez potřebných povolení, hrozícího dluhy a úpadkem. Zjistěte si recenze stavební firmy podle referencí dřívějších zákazníků, zapátrejte po jejich hodnocení na diskuzních fórech na internetu nebo se poptejte přímo obyvatel jejich předchozích projektů, jak se jim bydlí.

Důležitý je v tomto ohledu stavební dozor, který kontroluje zajištění stavby dle projektové dokumentace a dle platných předpisů a norem, a vše zaznamenává do stavebního deníku, s jehož zápisem vás seznámí. Ve stavební praxi se vyskytuje spíše termín technický dozor investora. Na stavbu může dohlížet i autor projektu nebo tzv. autorizovaný inspektor.

Před převzetím bytu i v záruční době nepodceňujte stav odvedených prací. Jakékoli nedodělky a nefunkčnosti můžete u nového bytu reklamovat a požadovat nápravu. To, že je něco nové, bohužel neznamená, že budete bez starostí o údržbu. V horším případě před pohodlným bydlením začnete odstraňovat závady. Dnešní doba je skvělou příležitostí pro nové technologie, které umožňují bydlet ekologicky a více ekonomicky – nový byt by vám měl šetřit výdaje za

energie. Avšak tlak na cenu odvedených prací není vždy ku prospěchu věci. Staví se všude, staví se hodně, nedá se ovšem říci, že by se stavělo kvalitně. A i vy jste se zřejmě setkali s někým, kdo po koupi nového bytu zjistil, že zatěká balkónem, odtok v koupelně je špatně spádovaný či něco podobného.

I když kupujete nový byt, může se vám stát, že strávíte nějaký čas jeho rekonstrukcí, na což jste patrně nebyli psychicky připraveni. Přeci jste se chtěli nastěhovat a rovnou pohodlně bydlet. Pokud si nejste jisti svými znalostmi, konzultujte výběr bytu se stavebním znalcem, který vám poradí ohledně dispozice, technických řešení, kvality i možných závad.

Lokalita a cena

Uvědomte si také, že nový byt je většinou situován do nového prostředí – lokality vzdálenější od centra, bez zeleně – pár let potrvá, než vůbec vyroste, pokud ji nezastaví další dostavba. S tou se pojí i následující možná omezení v okolí vašeho domu. Pokud bude váš developer úspěšný, projekt patrně nezůstane v okolí jediný. Při nákupu nového bytu zvažujte i komplikace, které vás mohou čekat, a zhodnoťte, zda i cena nového bytu odpovídá všem rizikům a parametrům, které developer nabízí. I v rámci jednoho domu mohou být ceny bytů rozdílné – s ohledem na světovou stranu, podlaží nebo výhled.

Smlouvy

Při koupi nového bytu vás pravděpodobně čeká podpis více smluv než finální kupní smlouvy. Jedná se o tzv. rezervační smlouvu a smlouvu o smlouvě budoucí. Pokud si nejste jisti, vše konzultujte s právníkem dříve, než se podpisem k něčemu zavázete. Odstoupení od smluv by nemuselo být jednoduché. Před podpisem kupní smlouvy a převodem platby do notářské úschovy či bance trvejte také na tzv. předjímcí bytu a podrobném popsání jeho stavu. Ve smlouvách si pečlivě kontrolujte termíny: nejen termín předání bytu, ale i kdy a za jakých podmínek začínají běžet reklamační lhůty.

» Veronika Fiedlerová

Stavět šetrně se v Česku stává trendem

Končící rok 2017 se nesl ve znamení růstu oboru šetrného stavebnictví. V Česku roste nejen výstavba energeticky úsporných domů a počet certifikovaných objektů, ale společnost se začíná mnohem více zajímat i o kvalitu vnitřního prostředí budov, v nichž trávíme až 90 % svého času.

ENERGIE

V souvislosti s tím stoupá také počet firem věnujících se různým oblastem šetrné výstavby od vývoje stavebních technologií přes hospodaření s vodou až po udržitelné materiály a recyklaci odpadů. Svědčí o tom mimo jiné stav členské základny největší tuzemské oborové organizace – České rady pro šetrné budovy, která hlásí vstup dalších nových členů a rok 2017 zhodnotila na svém výročním zasedání.

„V letošním roce jsme zaznamenali téměř 10 % meziroční nárůst počtu certifikovaných budov. Aktuálně jich je v Česku celkem 155, z nichž 65 % tvoří stavby s certifikací BREEAM. Současně evidujeme rostoucí zájem společností o členství v Radě: za posledních deset měsíců přistoupilo sedm nových členů – IKEA, Velux, Gordic, Avrioinvest, Prowork, Asio New a VKM Solutions, ztotožňujících se s principy šetrného stavebnictví a dlouhodobě udržitelných řešení. To považujeme za pozitivní vývoj i ve vztahu k naplnění naší tzv. Víze Nula, kterou chceme v Česku směřovat k výstavbě budov s nulovou zátěží na prostředí. Klíčová jsou z tohoto důvodu především koncepční řešení, ať už se jedná o problematiku Smart Cities, energetického managementu, hospodaření s vodou, oběhového hospodářství či vnitřního prostředí budov. Naše pracovní skupiny se proto věnují všem těmto oblastem udržitelného stavebnictví a naším úkolem je přispívat k rozvoji oboru a vzdělávání odborné i laické veřejnosti,“ uvádí Simona Kalvoda, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy.

Rok 2020 se blíží, energetické úspory jsou nezbytné

Celoroční činnost Rady a jejích členů se promítá do mnoha oblastí udržitelného stavebnictví včetně legislativy. Ve spolupráci s aliancí Šance pro budovy byla zapojena do nastavení dotačních programů, např. některých výzev v rámci Nová zelená úsporám, Operační program Životní prostředí či Strategie renovace budov v ČR. „V intenzivní práci nepolevíme ani v příštím roce, kdy budeme zase o krok blíže ke zlomovému roku 2020, kterým legislativa EU zavazuje Českou republiku k energetické účinnosti a šetrné výstavbě. Podle směrnice EPBD II se mají od roku 2020 stavět pouze budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Vzhledem k tomu, že podle údajů Evropské unie činí podíl budov na celkové spotřebě energie v zemích Unie 40 % a nadále roste, je tento krok správnou cestou. Je nutné významně snížit spotřebu a využívat obnovitelné zdroje. Inspirativním příkladem nám mohou být skandinávské země, kde jsou udržitelnost rozvoje a respekt k okolnímu prostředí neoddělitelnou součástí tamějšího životního stylu,“ dodává Simona Kalvoda.

Inspirace ve Skandinávii či Rakousku

A jak vidí trend environmentálně šetrného stavebnictví noví členové Rady, kterými se staly firmy IKEA, Velux, Gordic, Avrioinvest, Prowork, Asio New a VKM Solutions?

„Udržitelnému rozvoji se věnujeme dlouhodobě. Stavebnictví je totiž jedním z oborů, který má na životní prostředí zásadní vliv, a proto bychom se měli co nejvíce zasadit o minimalizaci těchto dopadů. Z tohoto důvodu se zajímáme o provoz našich obchodních domů a budov po celém světě a jejich životní cyklus. Na střechy prodáváme tak tam, kde je to možné, instalujeme fotovoltaické panely a abychom dosáhli certifikace BREEAM Excellent, sousedíme se na využívání různých obnovitelných zdrojů energie a technologií,“ vysvětluje Nicole Erdmann, Country Property Manager společnosti IKEA. „Zároveň je potřeba řešit také mikroklima bytů a domů, a to zejména větrání. Současné monolitické stavby v tomto ohledu nepochybně zaostávají. Vhodné příklady realizací a řešení můžeme přitom nalézt hned v sousedním Rakousku,“ uvádí Alexandr Bory, projektový manažer firmy VKM Solutions. S potřebou

úspor energií, chytrých šetrných řešení a nutností dohnat západní evropské země souhlasí i další členové Rady. „Pro zvýšení standardu výstavby v ČR je klíčová změna uvažování všech subjektů z krátkodobého horizontu na ten dlouhodobý, ať už ve vztahu k zadávání investic, projektování a realizaci budov či optimalizaci ekonomiky provozu. Stěžejní je zejména úprava legislativy, která by neměla obsahovat zbytečné administrativní kroky, aby její implementace mohla být co nejsnazší,“ hodnotí stávající situaci jednatel společnosti Asio New Karel Plotěný a Marek Vintř, předseda představenstva developerské firmy Avrioinvest, jej doplňuje: „Jsme za západními zeměmi v tomto ohledu pozadu. Nicméně legislativa se velmi rychle mění a my musíme být schopni na tyto změny včas reagovat. Zásadní roli v tomto ohledu hraje i osvěta v rámci široké veřejnosti.“

» Lucie Mazáčová



V Česku roste výstavba energeticky úsporných domů a počet certifikovaných objektů. Foto redakce

Nové bydlení v mezipředměstí: moderní trend bydlení



K životu v takzvaném mezipředměstí se dnes uchylují nejen lidé z měst, ale i z příměstských satelitů. Foto redakce

Dlouhou dobu existovaly na trhu nových realit pouze dvě možnosti: rodinný dům v satelitním městečku nebo byt v užším či širším centru města. Komplexní bytové projekty budované v posledních letech na okrajích větších měst vytvořily stále rostoucí trend v novém bydlení. K životu v takzvaném mezipředměstí se dnes uchylují nejen lidé z měst, ale i z příměstských satelitů. Takové mezipředměstí se nachází na okrajích měst někde mezi městským centrem a předměstím. Disponuje občanskou vybaveností i dobrou dostupností do centra, navíc svým obyvatelům nabízí přírodu doslova za domem.

Téměř polovina Čechů dává dle údajů společnosti Star Group přednost bydlení na předměstí nebo kraji města. Oproti bydlení v centru je na předměstích a okrajích měst daleko menší provoz, hluk a anonymita mezi sousedy. V satelitních městečkách na obyvatele většinou čeká denní několikahodinové dojíždění do práce, škol a školek, na kroužky a často i za nákupy. „Projekty na okrajích měst, na takzvaných mezipředměstích, jsou dnes plánovány tak, aby noví obyvatelé měli vše po ruce. Důležitá je i dopravní dostupnost. Z kraje města do centra trvá v Praze cesta asi 15 minut. I proto lidé v současnosti tento typ bydlení vyhledávají více než rodinné domy v satelitních městečkách,“ uvedl Tal Grozner, ředitel společnosti Star Group.

Více než tři čtvrtiny Čechů považují za největší nevýhodu života ve městě nedostatek přírody, sportovního vyžití nebo dětských hřišť. To je často hlavním důvodem k přesídlování se do rodinného domku. Obyvatelé měst si ale málokdy uvědomují, že rodinný dům s sebou, kromě zahrady, tichých nocí a krásného okolí, nese také spoustu práce. „Rodinný dům musíte udržovat. Důležitý je jeho stav, pokud je starší nebo před rekonstrukcí, je náročnější na opravy a finance. Zahradu je nutné pravidelně sekat a starat se o ni po celý rok. V bytovém domě tyto činnosti, týkající se společných prostor, fasády, střechy, ale i údržby zeleně, zajišťuje správce,“ vyjmenoval rozdíl Tal Grozner.

Rodinný dům zkrátka není pro každého. Zato byty v novostavbách právě na mezipředměstí nabízejí svým obyvatelům veškerý komfort městského života a zároveň kontakt s přírodou. „Vedle moderních dětských hřišť najdete v těchto developerských projektech například nová školní zařízení, obchody, restaurace, ale i dostatek sportovního a kulturního vyžití. K bytu obvykle náleží terasa, balkon či předzahrádka. Podle potřeb klienta je možné přidat sklep nebo parkovací stání v garáži, kterou má dnes každá novostavba. Výsledné bydlení tak bude splňovat přesně to, co daná rodina, pár nebo jednotlivec potřebuje,“ vysvětlil Tal Grozner. Někdy bývá důvodem stěhování z bytu do rodinného domku nedostatek místa. Lidem chybějí úložné prostory nebo nevyhovují dispozice místností. „V moderních bytových domech najdete širokou nabídku bytů s různými dispozičními řešeními. Vyberou si tu mladé páry, jednotlivci, ale i rodiny s dětmi. Dispozice bytu je navíc možné po domluvě s developerem během výstavby pozměnit,“ popsal nabídku novostaveb Tal Grozner.

Skoro pětina Čechů vadí anonymitě městského života. Fungující susedské vztahy jsou základem spokojeného bydlení. Právě developerské projekty na těchto mezipředměstích lidem přiblíží nejen zpátky k přírodě, ale také k sobě navzájem. „Občanská vybavenost přímo v místě bydliště, školní zařízení a dostatek příjemných míst k setkávání přispívají k budování lepších susedských vztahů. Obyvatelé nových bytových projektů na takzvaných mezipředměstích si mají kam zajít na kávu či sklenku vína. Večer si mohou společně zaběhat nebo se sejít ve fitness centru. Nemusí se bát pustit děti ven, jako třeba v centru města, protože tady na hřiště vidí přímo z okna,“ dodal Tal Grozner.

» Lucie Mazáčová

TRENDY

Uvažují mileniálové při koupi nemovitosti jinak než jejich rodiče?

Mileniálové, neboli generace Y, je označení pro generaci lidí, kteří dospívali na přelomu 21. století a vyrůstali tak obklopeni digitálními technologiemi. Tito mladí lidé jsou sociology považováni za velmi liberální, ambiciózní a otevřené novým směrům nebo ideám.

Díky rychlému vývoji společnosti a rozvolněné výchově mají zcela odlišný pohled na osobní život, vztahy a kariéru než jejich rodiče, což se odráží také v jejich postoji k osobnímu vlastnictví a výběru bydlení. Zajímavým trendem se stává, že mladé páry upřednostňují větší jednotky před startovacími byty a volí je podle prvního dojmu, kterým na ně zapůsobí.

„Mileniálové se nebojí plnit si své sny, přestože se jejich cíle mohou zdát na první pohled nerealistické. Nezadaní jedinci milují svobodu a nezávislost, kterou jim nabízí současný svět, jakmile však utvoří pár, jejich nároky se postupně mění. Pokud začnou uvažovat o koupi vlastního bydlení, nezaměří se již na startovací byty jako jejich rodiče, ale touží po prostornější nemovitosti, kterou nebudou muset měnit ve chvíli, kdy se jim narodí děti. A zde nastává ostrý střet s realitou. Zástupci digitální generace jsou sebevědomí, a proto se neobávají ani vysokých splátek. Ty je však mohou neúměrně finančně zatížit, a tak se stává, že raději upřednostní kariéru před dítětem,“ shrnuje základní informace z průzkumu Denisa Vjšňovská, partner společnosti Lexxu, a dodává: „Mladému páru navíc často vypomáhají rodiče. Jsou to právě oni, kdo pokládá při výběru bytu důležité otázky a požaduje precizně zpracované smlouvy. Mileniálové dají více na první dojem, kterým na ně daná nemovitost nebo lokalita, v níž se nachází, zapůsobí. Neplánují ani využití služeb architektů nebo designérů, raději osloví své známé nebo kamarády ze školy, kteří jim interiér doladí přesně podle jejich představ.“

Lucie Mazáčová

Klienti s končící fixací už na lepší sazbu jen tak nedosáhnou

Sazby dál rostou a v některých případech se dostávají na úroveň běžnou před třemi roky. Po dlouhých 7 letech dochází na trhu k obratu a klienti si budou muset o nižší sazbu říct.

V následujících měsících očekáváme pokračující nárůst úrokových sazeb hypoték. Předpokládáme, že průměrná nabídková sazba hypoték poskytovaných do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti by mohla do konce roku vystoupat ze stávajících 2,25 % na 2,35 %. Tedy zpět na ceny, za které banky tento typ hypoték nabízely a také poskytovaly před 3 roky.

Abychom dokázali lépe klientům poradit a abychom včas mohli predikovat tento zásadní moment, sestavili jsme model průběžného monitorování tzv. rateshocku. Indikátoru, který předpovídá, zda bude klient při refinanci úvěru nabídnutou sazbou pozitivně či negativně překvapen. Nyní se

stále ještě pohybujeme v zeleném pásmu, nicméně na přelomu letošního roku očekáváme právě u tříletých fixací dosažení neutrální nulové hodnoty rate shocku. To znamená, že klienti při refinanci úvěru získají obdobnou sazbu, jakou mají u právě dobíhající fixace. Stane se tak po dlouhých 7 letech. Po celou tuto dobu hrál vývoj sazeb a jejich setrvalý pokles klientům do karet. O úrokové sazbě bude opět potřeba s bankou vyjednávat a za zvážení rozhodně stojí rezervace úrokové sazby ještě před termínem konce fixace. Některé banky to dokážou i 12 a více měsíců dopředu.

Dosažení nuly se však týká v tuto chvíli pouze úvěrů s 3letou fixací a LTV do 70 % resp. úvěrů do 80 % LTV (ty monitorujeme teprve od letošního roku, kdy vstoupila v platnost poslední sada doporučení ČNB. U 5letých fixací je situace klientů výrazně lepší. „Sazby se na přelomu roku 2012 a 2013 pohybovaly okolo 3 procent, takže by stávající klienti s končící 5letou fixací měli stále ještě

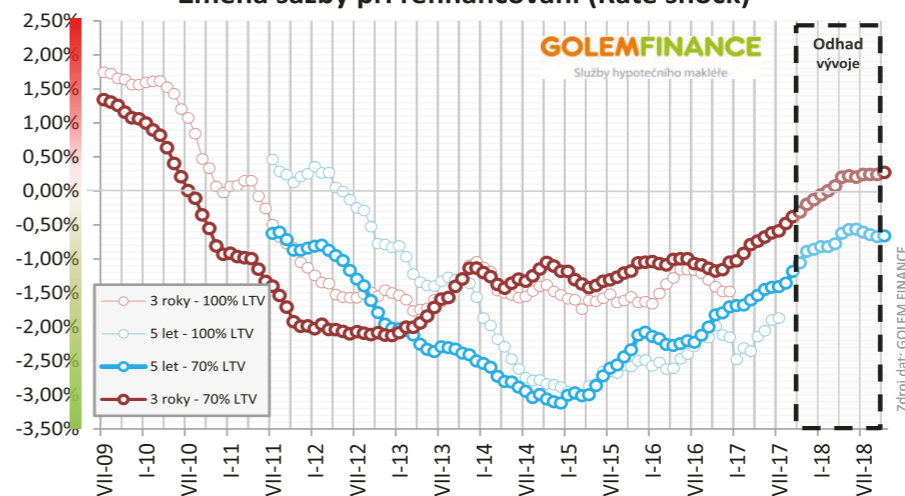
získat od banky výhodnější nabídku, než v době před pěti lety. Pokud od banky přijde nabídka horší, určitě stojí za to kontaktovat nezávislého hypotečního makléře a nabídku s ním konzultovat,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Hypotéky 80+ jsou stále o dost levnější než před 3 i 5 lety

U hypoték s LTV nad 80 % sice dochází v posledních měsících k prudkému nárůstu sazeb (Index GOFI 90 má aktuálně hodnotu 3,11 %), ale dosažení hodnoty vysokoeffektivních hypoték (tehdy se ještě poskytovaly úvěry do 100 % LTV) běžných v roce 2014 nebo 2012 je zatím našťásti ještě daleko. Tehdy se 100% hypotéky v průměru prodávaly za 3,90 % (2014) resp. 4,96 % (2012) a úvěry do 85 % LTV za 2,86 % resp. 3,61 %.

» Luboš Svachna

Změna sazby při refinancování (Rate shock)



HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Kupní síla žene před zvýšením úrokových sazeb ceny nemovitostí opět nahoru

O vývoji cen nemovitostí by již napsáno mnohé. Po roce 2008 začaly ceny klesat, v roce 2014 se dostaly po pomyslné cenové dno, a pak začaly ceny opět růst. Vzestup ovšem nepřestal ani po zavedení nových opatření ze strany ČNB, jež donutily kupující disponovat vyššími vlastními zdroji. Dokonce ani přenesení daně při převodu nemovitosti na kupující rostoucí ceny nemovitostí nezastavilo. A jak je na to tedy český trh s bydlením nyní?

Od začátku roku zdražily byty o pětinu

Ještě na začátku letošního roku, v období, kdy se předpokládalo, že by se růst cen mohl začít postupně zastavovat, bylo možné, dle dat portálu realityčechy.cz a realitymorava.cz, pořídit v České republice byt kategorie 1+1 za průměrnou cenu 970 047 Kč. Na začátku listopadu bylo ovšem již potřeba mít na stejný byt k dispozici 1 210 367 Kč. Právě nejmenší byty zdražily od začátku roku nejvíce (+24,77 %) a dostaly se tak téměř na hodnoty před ekonomickou recesí v roce 2008.

Na byt 2+1 stačilo mít z kraje letošního roku 1 408 993 Kč. O deset měsíců později bylo nutné mít k dispozici o téměř 300 000 Kč více. Průměrná cena bytu 2+1 se totiž v listopadu dostala na 1 704 832 Kč (+20,99 %). Ze sledovaných kategorií ovšem za stejné období zdražily nejvíce velké byty 3+1. Z 1 817 336 Kč na začátku roku se ceny dostaly až na současných 2 168 979 Kč (+19,34 %).

Podíváme-li se na meziroční srovnání (listopad 2016/listopad 2017), tak zjistíme, že jsou rozdíl jen ještě propastnější. Cena bytu 1+1 se za poslední rok zvýšila o 293 122 Kč, což odpovídá navýšení o 31,95 %. Byty 2+1 podražily o 368 844 Kč (+27,6 %) a o téměř stejnou částku 367 468 Kč podražily byty 3+1. Cenový růst byl natolik výrazný, že se aktuálně nabízí byty 3+1 za průměrnou vyšší částku než v září 2008, kdy bylo možné takový byt získat za 2 121 617 Kč. Nyní je to 2 168 979 Kč (+2,23 %).

ČNB motivuje lidi k nákupu, trh se díky tomu přehřívá

V roce 2016 se hovořilo stále více o tom, že dojde k regulaci dostupnosti bydlení. ČNB zavedla před koncem roku opatření, které přeneslo na kupující nutnost disponovat vyššími úsporami. Nejen, že již nebylo možné získat 100 % hypotéku, ale poměr mezi odhadní cenou a půjčenou částkou se nově nesměl dostat přes 90 %. Pokud ještě v polovině loňského roku stačilo mít naspořeno např. 5 % a zbytek pokrýt hypotékou, nově

se to zvedlo na min. 10 %. To ovšem platí jen pro 15 % žadatelů v daném čtvrtletí, jinak jsou podmínky ještě přísnější. Ti, kteří chtěli financovat bydlení hypotečním úvěrem a neměli dostatek zdrojů, tak dělali vše proto, aby byla jejich žádost o hypoteční úvěr schválena ještě před zavedením výše uvedeného opatření. Jenže to nebylo vše. Nově se na kupující přenesla povinnost úhrady daně z nabytí nemovitosti, kterou do té doby platili prodávající. Kupující si tak nově museli k ceně nemovitosti přičíst další 4 % daně z nabytí. Tlak na rychlý nákup nemovitosti byl tedy v polovině roku 2016 enormní.

Situace se ovšem opakuje, i když do ní vstupují jiné důvody, motivující proč s nákupem nemovitosti neotálet. Asi nejzásadnější je aktuální zvýšení repo sazby ČNB, které se promítne do úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Pokud je nyní možné pořídit hypotéku pod 2 %, je jen málo pravděpodobné, že tomu tak bude i v roce 2018. Ještě na jaře letošního roku bylo možné při troše šikovnosti vyjednat hypoteční úvěr za cca. 1,5 %. Pokud by se ovšem vyplnily predikce některých hypotečních makléřů, tak by se za rok mohla roční sazba pohybovat v rozmezí 2,5 – 3 %. Co to znamená pro kupující? Při kupní ceně 3 000 000 Kč (což částka odpovídající ceně nového pražského bytu 1+KK), financovaného z 80 % hypotečním úvěrem, by se zvedla částka zaplacená za 20 let pouze na úrocích z 349 462 Kč na 794 482 Kč. Připočteme-li tedy k bytu za 3 mil. Kč úroky za celou dobu hypotečního úvěru (3 000 000 Kč + 794 482 Kč), tak se dostaneme na 3 794 482 Kč. A právě výše uvedený propočet je dostatečně silnou motivací, aby lidé řešili své bydlení co nejdříve a vyjednali si u hypotečních makléřů co nejvýhodnější sazbu.

Lze tedy předpokládat, že bude před koncem roku 2017 poptávka po vlastním bydlení možná ještě silnější než před rokem. Je už jen málo těch, kteří jsou schopni uhradit celou kupní cenu ze svých zdrojů. Čím dál více lidí je odkázáno na financování ze stran bank. Pokud budou sazby hypotečních úvěrů růst, bude to silný stimul pro co nejrychlejší nákup nemovitosti.

» Lucie Mazáčová

Stavební spořitelny posilují na obou frontách



Stavební spořitelny v říjnu sjednaly 41 193 ks (y/y +43,8 %) nových smluv. Celková cílová částka sjednaných smluv činí 14,57 mld. Kč (y/y +24,4 %). Stavební spoření začíná v oblasti nově uzavíraných smluv znatelně ožívat. Určitou roli zde sehrávají právě běžící akční nabídky na nové smlouvy, ale zároveň je na trhu znatelný větší sklon k úsporám. Lidem se ekonomicky daří a hledají prostředky pro zhodnocení volných peněz.

V úvěrové oblasti stavební spořitelny již několik měsíců zaostávají za loňskými výsledky. V říjnu sjednaly 6 101 nových úvěrových smluv, což je o 20 procent méně než loni. „Jde o setrvalý trend – v letošním roce byl meziroční růst v každém čtvrtletí jen poloviční ve srovnání se čtvrtletím předchozím,“ říká Petr Kielar, provozovatel portálu Stavebnky.cz a dodává: „Rostoucí úrokové sazby však hrají stavebním spořitelnám do karet. Cenu jejich zdrojů to totiž po dlouhou dobu neovlivní a budou tak moci sazbami překlenovacích úvěrů lépe konkurovat hypotékám. Také úsilí ČNB o omezení LTV podporuje koncept stavebního spoření, které kombinuje spoření s úvěrováním.“

Díky nárůstu průměrné výše úvěru, která aktuálně dosahuje 847 074 Kč (y/y +211 000 Kč) se spořitelnám daří propad „kusové produkce“ nahrazovat zajímavými objemy. Celková hodnota v říjnu sjednaných úvěrů v říjnu opět meziročně vzrostla. Tentokrát o 6,2 % na 5,168 miliard korun, což je nejlepší říjnový výsledek za posledních 7 let.

Ve financování bydlení letos padne rekord

Zájem o úvěry na bydlení je veliký a očekávaný meziroční pokles hypoték tentokrát vykryjí stavební spořitelny. V celkovém součtu odhadujeme, že banky a spořitelny letos dosáhnou nového rekordu a na účely bydlení rozpouštějí přes 286 mld. Kč (vč. nereportujících bank).

» Luboš Sváčina

Růst sazeb potvrzen. Banky a spořitelny míří k novému rekordu

Banky sice za loňskými výsledky mírně zaostávají, přesto hodnota v říjnu sjednaných hypoték dosáhla bezmála 18 miliard Kč. Vedle hypoték lidé využívají na investice do vlastního bydlení také úvěry ze stavebního spoření. Spořitelny v říjnu rozpouštěly více než 5 miliard. Jaké trendy nyní na trhu vidíme a co bude určující pro celkový výsledek letošního roku?

V říjnu bylo podle dat serveru hypoindex.cz poskytnuto 8667 hypotečních úvěrů, což je o 432 ks více než v předchozím měsíci, ale o 817 méně než loni v říjnu (y/y -8,6 %). Celková hodnota sjednaných úvěrů činí 17,940 mld. Kč, což je sice o 847 milionů více než v září, ale v meziročním srovnání to rovněž znamená pokles. Konkrétně o 845 mil. Kč (y/y -4,5 %).

Počty i objemy sjednaných hypoték vysoko převyšují výsledky z let 2015 a 2014, nemluvě o letech dřívějších. Nyní banky čeká prubířský kámen. Listopad rozhodne, zda se bankám podaří překonat i loňské výsledky. Zatím si drží 9miliardový náskok. Jenže loni v listopadu – v posledním měsíci před nabytím účinnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru – banky podepsaly hypotéky za 29,7 miliard korun. Je evidentní, že v letošním roce, ač listopad bývá zpravidla jedním z nejsilnějších měsíců v roce, se tomuto číslu ani nepřiblíží.

„Při stávající kondici trhu odhadujeme, že objem v listopadu sjednaných hypoték by se mohl pohy-

bovat okolo 19 miliard Kč. V meziročním srovnání tedy objem v listopadu poklesne o cca 10 mld. Kč, čímž zmizí dosavadní 9miliardový meziroční náskok, který si banky vytvořily v letošním prvním čtvrtletí,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. „Celkový objem sjednaných hypoték tedy očekáváme těsně pod loňskými 229 mld. Kč, což je skutečná celková suma zahrnující všechny banky poskytující hypotéky na českém trhu.“

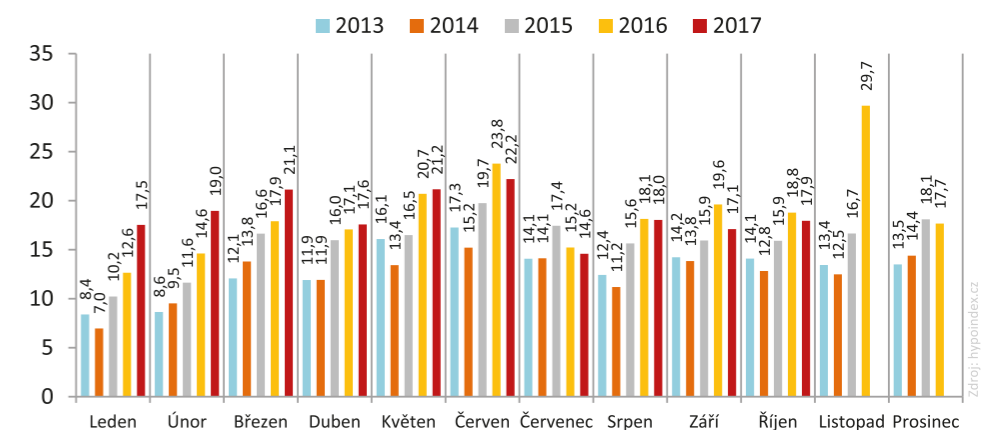
Sazby rostou. Na poptávce se to zatím neprojevuje

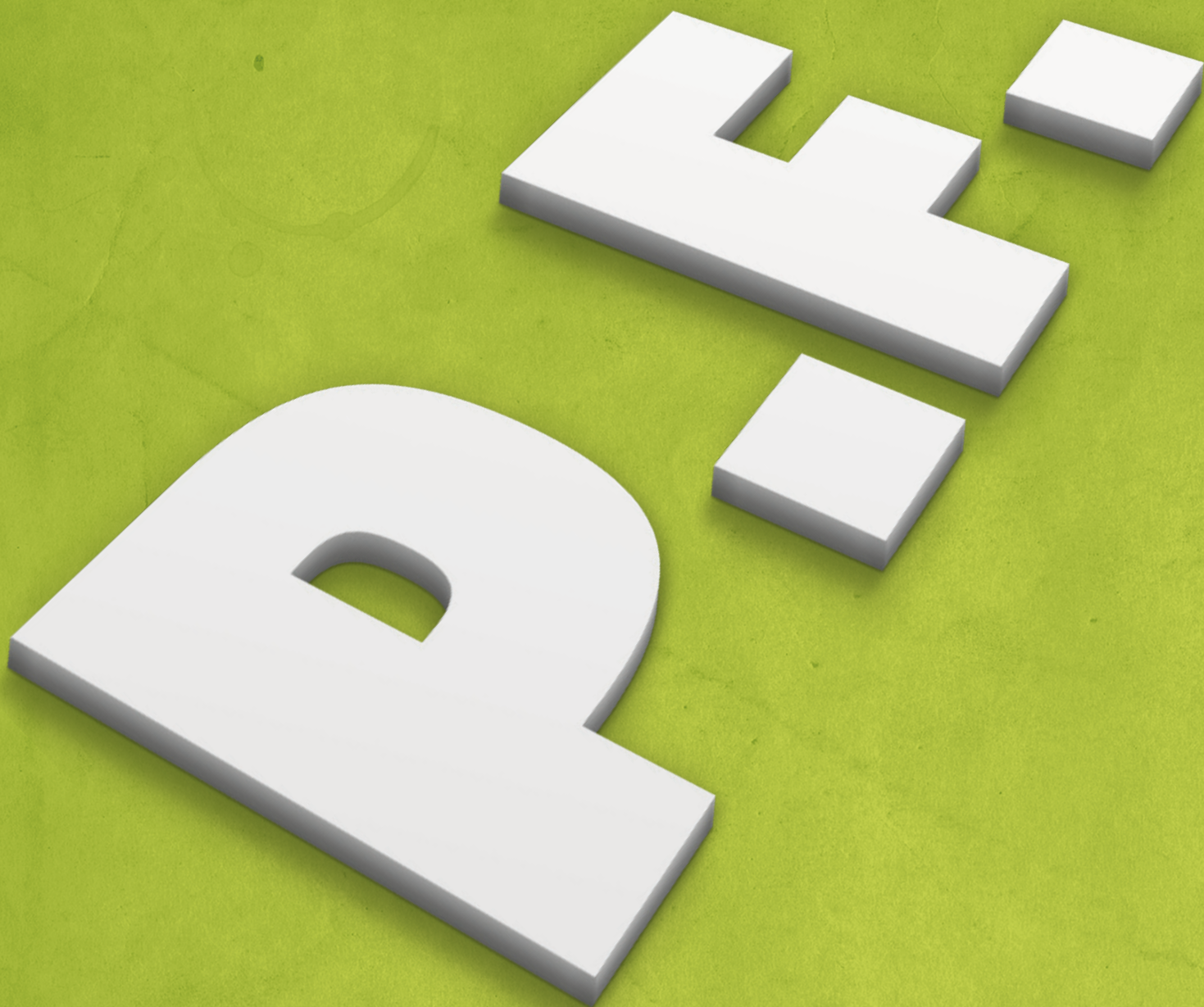
Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla meziměsíčně o 6 bps. na 2,10 %. K nárůstu sazeb reálné sjednaných úvěrů dochází v souladu s naším očekáváním i tím, co indikovaly indexy nabídkových sazeb. Index Gofí 70, který nejtěsněji koreluje s vývojem Fincentrum Hypoindexu, započal svůj aktuální růst v červenci a zhruba 2 měsíce vždy trvá, než se nárůst nabídkových sazeb potvrdí i ve výsledcích reportovaných bankami.

V meziročním srovnání sazba sjednaných hypoték je oproti loňsku o 3 desetiny procentního bodu vyšší. V korunovém vyjádření to znamená zvýšení měsíční splátky o zanedbatelných 280 Kč (hypotéka na 2mil. Kč, splatnost 25 let). „Růst sazeb tedy není tím, co by klienty nyní od pořízení bydlení odrazovalo. Ba naopak. Relativně silně medializovaný růst úrokových sazeb je faktorem, který může posílit poptávku po hypotékách,“ říká Libor Ostatek.

» Luboš Sváčina

Měsíční objemy poskytnutých hypoték (mld. Kč)





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