



## Hypotéky stále zdražují. Sazby vystoupaly nad 3 procenta

více na straně 4-5

### Rychlý přehled



#### PROSINEC

## 2018

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 0,28 %

85% LTV: ← 2,55 %

90% LTV: ↘ 2,09 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,64 %

Byty 2+1: 2,10 %

Byty 3+1: 0,82 %

zdroj: [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz), [golemfinance.cz](http://golemfinance.cz)

### ■ Růst cen bytů se nezastavil. Zatím

Mohlo by se zdát, že se nová pravidla České národní banky, zpřísňující přístup k externímu financování bydlení, podepíší na zastavení růstu cen nemovitostí. Aktuální data portálů [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz) a [realitymorava.cz](http://realitymorava.cz) ovšem ukazují, že se vzestup cen nezastavil. Alespoň zatím.

Více čtěte na str. 6

### ■ Mnozí se bez služeb realitních makléřů neobejdou

Realitní kanceláře se staly po roce 1989 nedílnou součástí českého trhu s nemovitostmi. Mnoho lidí díky práci realitních makléřů prodalo či koupilo svou nemovitost. V době velké poptávky po bydlení ovšem mnoho prodávajících uvažuje nad prodejem svého rodinného domu, bytu či pozemku bez účasti realitní kanceláře.

Více čtěte na str. 8

### ■ Poptávka po úvěrech na bydlení v říjnu překonala všechny rekordy

Bydlet ve vlastním rodinném domě či bytě je pro Čechy stále důležité. Vlastnickému bydlení dávají stále přednost před bydlením v nájmech. A to i za cenu nutnosti zadlužení, mnohdy v délce desítek let. A pokud jde o úvěry na bydlení, tak nesledovanějším parametrem pro ty, kteří vyhledávají reality, jsou výše úrokových sazeb. Ty se ovšem v posledních měsících zvyšují.

Více čtěte na str. 11

# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



## GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

[www.golemfinance.cz](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

## Nejdůležitější je zdraví, rodina a dobrá nálada

Vážení čtenáři, tak a je to tady. Po rekordním roce, alespoň co se trhu s nemovitostmi týče, přichází nejen období bilancování, ale také vytoženého 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 bytě či rodinném domě. 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 2019 jakýmkoliv směrem, vždy 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 dobrou náladu.

Krásné Vánoce přeje  
» Lucie Mazáčová

Zaregistrujte se ještě dnes  
a dostávejte náš měsíčník dřív než ostatní



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Michal Pich (realitycechy.cz)

Znám mnoho realitních makléřů, kteří jsou na trhu i dvě desetiletí a nemají o klienty nouzi. Vracejí se k nim, pokud mají jakýkoliv požadavek, doporučují je svým přátelům.“

napsali o nás...

### Ceny starších větších bytů vzrostly proti roku 2008 o pětinu

ČTK / 23. 9. 2018 (kráceno)  
Ceny starších bytů kategorie 3+1 v Česku vzrostly proti předkrizovému roku 2008 v průměru o 19,8 procenta 2,54 milionu korun. Byty kategorie 2+1 zdražily o 14 procent na 1,95

milionu, nejmenší byty 1+1 o 12,8 procenta na 1,41 milionu korun. Vyplyvá to z údajů realitního serveru Realitycechy.cz, které má ČTK k dispozici. Aktuálně nabízí více než 50.000 nemovitostí od 900 realitních kanceláří.



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Hypotéky stále zdražují. Sazby vystoupaly nad 3 procenta

### STRANA 6

Růst cen bytů se nezastavil. Zatím

### STRANA 8

Realitní transakce jsou složitější. Mnozí se bez služeb realitních makléřů neobejdou

### STRANA 9

Dostupnost bydlení se opět zhoršila. Ceny bytů poprvé vystoupaly nad 3 miliony.

### STRANA 10

Koupě nemovitosti v exekuci. Jak si ověřit, zdali je nemovitost ohrožena exekucí?

### STRANA 10

Sazby hypotečních úvěrů nadále rostou

### STRANA 12

Poptávka po úvěrech na bydlení v říjnu překonala všechny rekordy

### STRANA 14

Stavební spořitelny rozpůjčovaly o polovinu více než loni



realityčechy

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

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

# Hypotéky stále zdražují. Sazby vystoupaly nad 3 procenta

Hypotéky se sazbou začínající dvojkou se pomalu stávají minulostí. V listopadu zachvátila hypoteční trh velká vlna zdražování. Až na výjimky rostly sazby ve všech bankách. Průměr nabídkových sazeb vzrostl o 2 desetiny procentního bodu a u nejčastěji poskytovaných úvěrů jsme již nad třemi procenty. Sazby se nad 3 procenta vracejí po 4 letech.

## Sazby leť nahoru

Úrokové sazby v průběhu listopadu změnila Equa bank, Hypoteční banka, mBank, Wuestenrot, Moneta, UniCredit Bank, Komerční banka, Česká spořitelna, Raiffeisenbank a Fio banka. Mimo tuto vlnu zdražování tedy zůstala pouze Sberbank, která však sazby zvyšovala v říjnu. K tomu ještě na 1. prosincový den naplánovala zvýšení sazeb Air Bank. V segmentu hypoték do 80 % LTV v drtivé většině případů došlo ke zvýšení sazeb. Naopak určitou cenovou korekci jsme zaznamenali u úvěrů s LTV nad 80 %.

Vývoj nabídkových sazeb dlouhodobě monitorujeme prostřednictvím indexů GOFI. Titulní index GOFI 70 díky výše uvedeným cenovým změnám v listopadu meziměsíčně vzrostl o 19 bps. a po 4 letech pronikl nad 3procentní hranici. Jeho aktuální hodnota činí 3,05 %. Oproti loňskému roku jsou nyní nabídkové sazby hypoték již o 7 desetin procentního bodu výše.

Navzdory drobným cenovým korekcím v Monetě, Komerční a Hypoteční bance, rostl v listopadu i index nabídkových sazeb úvěrů s LTV mezi 80 a 90 % LTV. Index GOFI 90 v listopadu vzrostl o 6 setin procentního bodu na 3,65 procenta.

## Skutečné sazby se zpožděním kopírují vývoj nabídkových sazeb

V monitoringu hypotečních sazeb je třeba odlišit nabídkové od realizačních cen, které monitoruje portál hypindex.cz prostřednictvím respektovaného ukazatele Fincentrum Hypoindex. Hodnota tohoto ukazatele v říjnu vzrostla na 2,66 %. Vyřízení úvěru však nějakou dobu zabere, takže vývoj realizačních sazeb jde za indexem nabídkových sazeb s určitým zpožděním. Není náhodou, že index GOFI 70 se na hodnotě 2,67 % nacházel již v září, jak ilustruje následující graf. Index realizačních sazeb bude trend nabídkových sazeb a tím i indexy GOFI následovat, a i v případě Fincentrum Hypoindexu očekáváme dosažení 3procentní hranice v horizontu několika málo měsíců.

## Budou hypoteční sazby klesat nebo růst?

„Pro další vývoj sazeb bude velice důležitá měnová politika ČNB a nastavení jejích sazeb. Stále je ještě ve hře další zvýšení sazeb v prosinci, osobně si myslím, že to není nezbytné.“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

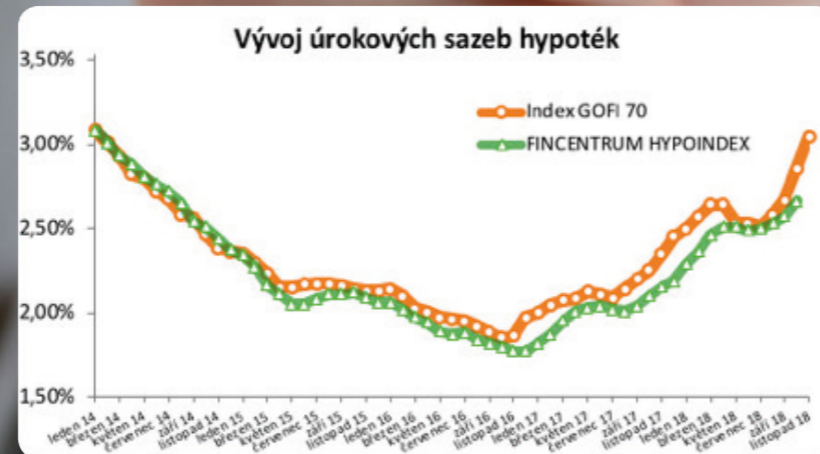
Sazby v posledních měsících prudce stoupaly v souladu s tím, jak rostly sazby ČNB a jak rostla cena peněz na mezibankovním trhu. Nyní vidíme na mezibankovním trhu zřetelný obrát a cena peněz již několik týdnů klesá.

„Ve stávající situaci nevidím důvod, aby banky dál zdražovaly. V lednu a únoru je pak obvykle menší poptávka po úvěrech a bylo by dobré cenu stabilizovat,“ říká Libor Ostatek.

Za pozornost také stojí fakt, že dlouhé peníze jsou v tuto chvíli o nepatrný díl levnější než 5leté, což v minulosti bylo téměř vždy naopak. Lze tedy předpokládat, že trend přibližování cen hypoték s fixací na 5 a více let bude pokračovat. A nikoho by nemělo ani překvapit, že delší fixace mohou být i cenově atraktivnější, protože pro banku představují prostředek k tomu, jak si klienta získat na co nejdelší dobu.

» Luboš Svačina

téma  
měsíce



Trend přibližování cen hypoték s fixací na 5 a více let bude pokračovat a nikoho by nemělo ani překvapit, že delší fixace mohou být i cenově atraktivnější. Foto redakce

# Růst cen bytů se nezastavil. Zatím

Mohlo by se zdát, že se nová pravidla České národní banky, zpříšňující přístup k externímu financování bydlení, podepíší na zastavení růstu cen nemovitostí. Aktuální data portálů realityčechy.cz a realitymorava.cz ovšem ukazují, že se vzestup cen nezastavil. Alespoň zatím.



Cenový růst bytů pokračoval i po zavedení nových pravidel ČNB, které začaly platit 1. 10. 2018. Foto redakce

Ceny bytů v České republice rostou od roku 2013, kdy se po pětileté ekonomické recesi odrazily od pomyslného cenového dna. Od té doby jsou ceny na vzestupu a aktuálně jsou dokonce vyšší než na začátku recese před deseti lety.

V porovnání se zářím 2008 jsou byty 1+1 na prodej nyní dražší o 18,2 %. Jejich cena se zvýšila za deset let z 1 253 507 Kč na současných 1 481 537 Kč. Byty 2+1 na prodej za deset let podražily o 21,48 % z 1 714 553 na 2 082 252 Kč a nejvíce za poslední desetiletí zdražily velké byty 3+1 a to o 26,71 %. Byty 3+1 se v září 2008 nabízely za průměrnou cenu 2 121 617 Kč, nyní je to o 566 808 Kč více.

Cenový růst ovšem pokračoval i po zavedení nových pravidel ČNB, které začaly platit 1. 10. 2018. Jen za poslední měsíc (listopad–prosinec 2018) vzrostly ceny malých bytů kategorie 1+1 o 0,28 %, střední byty 2+1 jsou za poslední měsíc dražší o 2,55 % a velké byty podražily o 2,1 %.

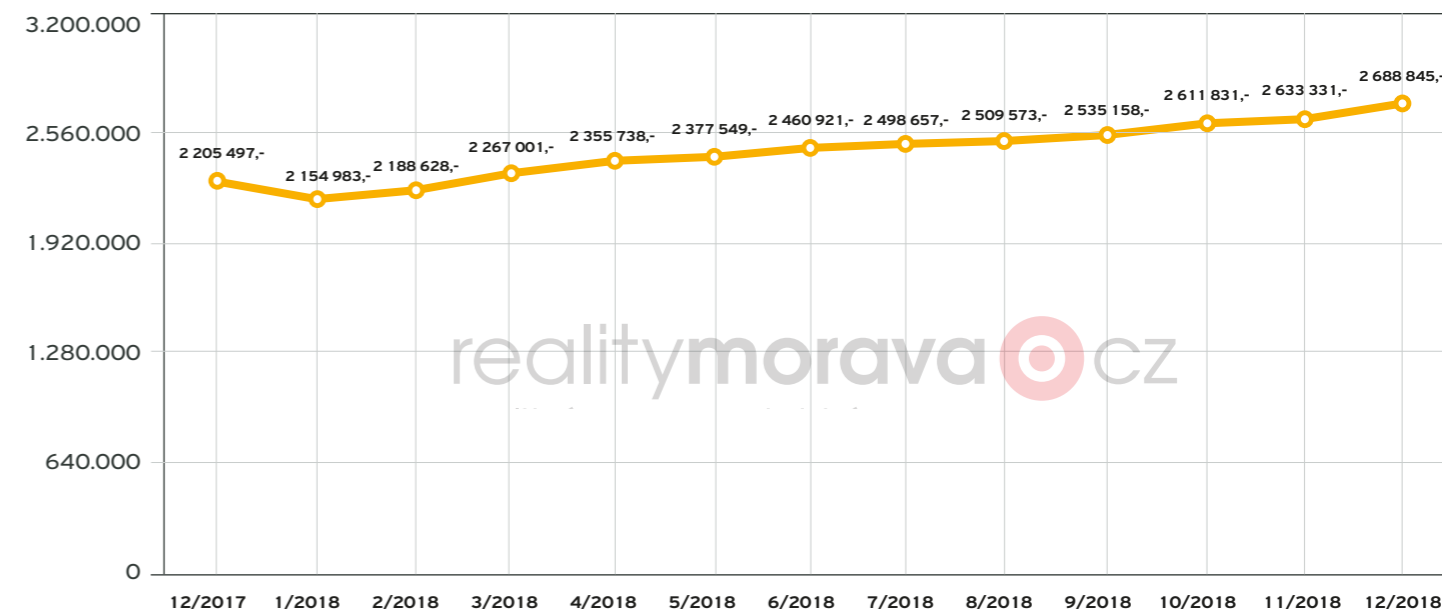
Pro další vývoj může být klíčové, jak se bude vyvíjet růst cen bytů v 1. čtvrtletí příštího roku. V prvním čtvrtletí totiž bývá zpravidla realizováno méně realitních transakcí než ve zbytku roku. Pokud by i v období nižší poptávky po vlastním bydlení ceny nadále rostly, mohlo by to znamenat, že růstovou tendenci cen nemovitostí jen tak něco nezastaví.

Důležité je ovšem také zmínit rostoucí úrokové sazby hypotečních úvěrů. Spolu s novými pravidly

by mohly právě vyšší sazby zkomplikovat cenu k vlastnímu bydlení. Hypoteční sazby běžných typů hypoték se blíží 3% hranici a trendově kopírují trajektorii ceny peněz. Marže bank se dostaly pod velký tlak a vedle toho ČNB v první polovině listopadu opět navýšila základní úrokovou sazbu o dalších 0,25 p.b. Výše úrokových sazeb může být pro další vývoj cen nemovitostí velmi důležitá. Dotknout rodinných rozpočtů se mohou výše splátek nejen nových hypoték, ale i těch které čeká refinancování. Úrokové sazby kolem 1,5 % jsou již minulostí a je možné, že se v průběhu roku 2019 dostanou přes 3 %. A právě dražší externí financování může být jedním z faktorů, který by mohl růst cen nemovitostí výrazně ovlivnit.

» Lucie Mazáčová

## Vývoj průměrných cen bytů 3+1 v roce 2018



INZERCE



## VRK ACADEMY



**STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU  
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ  
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA.**

# Realitní transakce jsou složitější. Mnozí se bez služeb realitních makléřů neobejdou

## REALITNÍ TRH

Realitní kanceláře se staly po roce 1989 nedílnou součástí českého trhu s nemovitostmi. Mnoho lidí díky práci realitních makléřů prodalo či koupilo svou nemovitost. V době velké poptávky po bydlení ovšem mnoho prodávajících uvažuje nad prodejem svého rodinného domu, bytu či pozemku bez účasti realitní kanceláře. Situace se ovšem mění ve chvíli, kdy poptávka po nemovitostech klesá. Jak velký vliv na to může mít například Česká národní banka (ČNB) a její nové podmínky spojené s úvěry na bydlení?

I v době rostoucího zájmu o realty již není tak snadné vyřádit všechny formality spojené s prodejem nemovitosti, jak tomu bývalo ještě před několika lety. Některé nemovitosti jsou zatíženy hypotečním úvěrem, zástavou či nedořešenými vztahy spoluvlastníků. Mnohdy se stává, že prodávající nedokáže přesně stanovit reálnou výši kupní ceny a při prodeji bez pomoci realitní kanceláře by zbytečně tratil, nebo nemá povědomí a všech právních náležitostí převodu nemovitosti na nového vlastníka. Nesmíme ovšem zapomenout také na vyřízení znaleckého posudku, vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) či správného vyplnění daňového přiznání. Prodej nemovitosti je tedy často svěřen realitnímu makléři, který dokáže vše zařídit.

Čím vyšší ovšem budou úrokové sazby úvěrů na bydlení a čím více požadavků bude kladeno na zájemce o vlastní bydlení, tím větší význam mohou realitní profesionálové mít. Lidé v České republice stále preferují vlastní střechu nad hlavou na úkor bydlení v nájmech, ale pokud se jim hypoteční úvěr získat nepodaří, bude jejich další cesta k nalezení vysněné nemovitosti těžší. Zkušený realitní makléř by měl být maximálně nápomocen nejen prodávajícím, ale i kupujícím. S rostoucí nároky klientů může být role realitních kanceláří v budoucnu mnohem důležitější než nyní. Tak, jak si lidé vybírají specialisty například z oblasti medicíny, mohou sáhnout při řešení bytové otázky po profesionálové z oblasti nemovitostí. S postupně se zvyšující složitostí realitních transakcí může být tedy v budoucnu role realitních zprostředkovatelů mnohem více žádaná než nyní.

» Lucie Mazáčová



Lidé v České republice stále preferují vlastní střechu nad hlavou na úkor bydlení v nájmech. Foto redakce

# Dostupnost bydlení se opět zhoršila. Ceny bytů poprvé vystoupaly nad 3 miliony.

Průměrná nabídková cena bytů v říjnu vystoupala na 3,03 mil. Kč, což se stalo poprvé v historii. Největší růst v tuto chvíli vykazuje Ústecký kraj, kde ceny bytů rostou podle statistik portálu RealityČechy.cz meziročně o 32 procent. Větší než 10% meziroční růst evidujeme v 7 krajích z 14.

## DOSTUPNOST BYDLENÍ

Růst cen bytů a hypotečních sazeb má výrazný negativní dopad na české domácnosti a jejich dosažitelnost vlastního bydlení. Zatímco loni byla průměrná cena bytů 2,575 mil. Kč a měsíční splátka takové hypotéky vyšla na 11 218 Kč (tehdy byla průměrná úroková sazba 2,24 %). Nyní při ceně 3,03 mil. Kč a úrokové sazbě 2,86 % vychází měsíční splátka 14 021 Kč (jedná se o hypotecký příklad financování 100 % ceny).

Příjmy českých domácností sice rovněž rostou, ale jejich růst je výrazně pomalejší než ceny bydlení. Index dostupnosti bydlení (IDB) mapující podíl splátky hypotéky na příjmech českých domácností v říjnu stoupl na 45,9 %. Loni touto dobou to bylo o téměř 7 % méně.

Celorepublikový průměr do jisté míry zkruskuje ceny bytů v Praze a Brně. IDB se na úrovni jednotlivých krajů pohybuje od 16 do 38 %. Trend zhoršování dostupnosti bydlení je však evidentní i v krajích, jak ilustruje následující graf, kde šedou barvou jsou pro srovnání znázorněny hodnoty indexu v říjnu 2017.

„Růst hypotečních sazeb, cen nemovitostí, a nakonec i nová regulace v oblasti posuzování příjmů při žádosti o úvěr mají fatální dopad na dostupnost vlastnického bydlení. V letošním roce ještě budou banky a stavební spořitelny svými výsledky atakovat rekordní hodnoty dosažené v loňském roce, kdy banky a stavební spořitelny rozpůjčovaly 289 miliard korun. V roce 2019 však očekáváme ochlazení poptávky a zároveň i snížení počtu úspěšných žadatelů o úvěr na bydlení. Jak velký tento propad bude, naznačí už prosincové statistiky,“ uzavírá Libor Ostatek ze společnosti Golem Finance.

» Luboš Svačina

## VZDĚLÁVACÍ KURZY



Obchodník s realitami

Praha / 16. 1. – 8. 2. 2019

Základy fotografie

Praha / 29. 1. 2019

Prezentační dovednosti

Praha / 25. 2. – 26. 2. 2019

Přípravný kurz

odborné způsobilosti

Praha / 21. 1. – 22. 1. 2019

[www.vrkacademy.cz](http://www.vrkacademy.cz)



V roce 2019 očekáváme ochlazení poptávky a zároveň i snížení počtu úspěšných žadatelů o úvěr na bydlení. Foto redakce

# Koupě nemovitosti v exekuci. Jak si ověřit, zdali je nemovitost ohrožena exekucí?

Uspěchaná doba s sebou nese řadu negativ. Jedno z nich představuje počet nově zahájených exekucí v České republice narůstajících ročně o desítky procent. Aktuálně se vede více jak 4,6 milionu exekučních řízení. S ohledem na tento fakt se tak stále častěji ke koupi inzerují nemovitosti jimi zatížené. Koupě nemovitosti v exekuci může být na jednu stranu velmi výhodná, neboť se obvykle zatížená nemovitost prodává za nižší kupní cenu. Na druhé straně tu jsou rizika, které výhodnost koupě nemovitosti v exekuci (často i podstatně) snižují.

## LEGISLATIVA

### Jak si ověřit, zdali je nemovitost ohrožena exekucí?

Nejjednodušším způsobem, jak zjistit, zdali je nemovitost v exekuci, představuje výpis z listu vlastnictví, což je veřejná listina obsahující soupis nemovitostí, které v daném katastrálním území vlastní konkrétní vlastník. Výpis z listu vlastnictví lze získat prostřednictvím katastrálních úřadů či CzechPOINTu. Obecně a bezplatně lze získat informaci, zda je nemovitost v exekuci, také náhledem na webové stránky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, ovšem tento náhled neposkytne detailní informace pro realizaci případného obchodu, a proto je vždy list vlastnictví považován za nezbytný pro přípravu jakékoliv kupní smlouvy.

„Z pohledu zatížení nemovitosti je podstatný oddíl C listu vlastnictví, ve kterém jsou vypsána veškerá zatížení nemovitostí. Z daných zápisů lze zjistit zejména povahu věcného práva, oprávněného (nejčastěji pak úvěrující banku či exekutorský úřad) a bližší informace k pohledávce, k jejímuž zabezpečení bylo zatížení zřízeno. Větší počet zápisů však nemusí vždy znamenat více exekučních řízení, neboť jednotlivé zápisy mohou patřit ke stejnému řízení,“ uvádí Mgr. Táňa Krutílková z advokátní kanceláře SEDLAKOVA LEGAL.

Ani list vlastnictví však nemusí obsahovat veškerá aktuálně probíhající řízení vůči vlast-

níkovi nemovitosti. Mezi nařízením exekuce exekutorem a zápisem případného exekučního příkazu k prodeji nemovitosti může nastat časová prodleva, během které není již nařízená exekuce v listu vlastnictví zapsána. Z tohoto důvodu, pro větší jistotu smluvních stran, doporučujeme v případě problémového obchodu (například vůči vlastníku nemovitosti je již nějaká exekuce evidována) nechat u soudu vyhotovit tzv. výpis ze všech soudních řízení. Ten, na rozdíl od listu vlastnictví, již všechna probíhající řízení s vlastníkem nemovitosti obsahovat musí, avšak o tento výpis může požádat pouze osoba, které se výpis týká (tedy vlastník nemovitosti).

### Může vlastník, postižený exekucí, svou nemovitost prodat?

Obecně lze říci, že vlastníku majetku postiženého exekucí je zakázáno s tímto majetkem nakládat, zejména jej prodat či darovat. „Z uvedeného zákazu však existují výjimky, kdy je dlužníkům povoleno využívat majetek k běžné obchodní činnosti či uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým mají vyživovací povinnost. Případná kupní smlouva nad výše uvedený rámec by však byla ve většině případů neplatná,“ uvádí však Mgr. Táňa Krutílková.

V dalších pokračování se podíváme na to, jaká specifika se s prodejem exekucí zatížených nemovitostí pojí, kdy může vlastník nemovitosti v exekuci svou nemovitost prodat a jaké výhody a nevýhody tento obchod přináší. » Adam Tietz

## Sazby hypotečních úvěrů nadále rostou

Sazby úvěrů na bydlení, stejně jako ceny nemovitostí výrazně rostou, což má za následek zhoršující se dostupnost vlastnického bydlení. Dostupnosti bydlení neprospívají ani nová pravidla České národní banky pro posuzování žádostí o úvěr, které začaly platit od letošního října. Množina lidí, kteří mohou dosáhnout na vlastní nemovitost, se rychle zmenšuje.

Hodnota indexu GOFI 70, který mapuje nabídkové sazby hypoték s LTV do 70 %, v říjnu meziměsíčně stoupla o 19 bazických bodů na 2,86 %. O stejný díl vzrostl i index GOFI 80 (10/2018: 2,88 %) a pozadu nezůstaly ani indexy „vysokoletévéčkových“ hypoték. Index GOFI 85 vystoupal na 3,45 %. Hypoteční sazby běžných typů hypoték se tedy rychle blíží 3% hranici a trendově kopírují trajektorii ceny peněz. Marže bank se dostaly pod velký tlak a vedle toho ČNB minulý týden opět navýšila základní úrokovou sazbu o dalších 0,25 p.b.

„Do konce roku nás bude provázet postupné navýšování sazeb hypoték, které bohužel už zřejmě nezbrzdí ani silný konkurenční boj obvyklý před koncem roku,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.

» Luboš Svačina



Nejjednodušším způsobem, jak zjistit, zdali je nemovitost v exekuci, představuje výpis z listu vlastnictví, což je veřejná listina obsahující soupis nemovitostí, které v daném katastrálním území vlastní konkrétní vlastník. Foto redakce

## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Poptávka po úvěrech na bydlení v říjnu překonala všechny rekordy



Lidé již nesledují pouze úrokové sazby, ale také splnitelnost podmínek, za jakých mohou úvěry získat. V posledních letech došlo k výrazným změnám, které přístup k financování bydlení výrazně ovlivnily. Foto redakce

### BANKY

**B**ydlet ve vlastním rodinném domě či bytě je pro Čechy stále důležité. Vlastnickému bydlení dávají stále přednost před bydlením v nájmech. A to i za cenu nutnosti zadlužení, mnohdy v délce desítek let. A pokud jde o úvěry na bydlení, tak nesledovanějším parametrem pro ty, kteří vyhledávají reality, jsou výše úrokových sazeb. Ty se ovšem v posledních měsících zvyšují.

Trh se ovšem za posledních 10 let výrazně změnil. Lidé již nesledují pouze úrokové sazby, ale také splnitelnost podmínek, za jakých mohou úvěry získat.

V posledních letech došlo k výrazným změnám, které přístup k financování bydlení výrazně ovlivnily. Zrušení 100% hypoték v říjnu 2016 a zavedení nových parametrů od října 2018 (DTI a DSTI) přiměly některé vážající kupující k rychlému nákupu.

Počty i objemy v říjnu letošního roku sjednaných hypoték výrazně překonaly dosavadní rekordy. Hlavní příčinou je paradoxně nová regulace, která zhoršuje dostupnost úvěrů na bydlení. Lidé měli obavu, že na hypotéky nedosáhnou, proto se rozhodli jednat. ČNB, která nové parametry zavedla, tak paradoxně zvýšila poptávku po vlastním bydlení, což se projevilo na dalším zdražení nemovitostí.

Z dat portálů realityčechy.cz a realitymorava.cz, které ceny bytů monitorují již od roku 2008, vyplývá, že od 1. 9. do 1. 10 2018 vzrostly ceny u všech kategorií bytů. Byty 1+1 podražily během jediného měsíce o 2,23 %, u bytů 2+1 bylo zaznamenáno navýšení cen o 2,05 % a velké byty 3+1 si připsaly 3,02 %. Jak je patrné, obava z nových podmínek nejvíce ovlivnila ty, kteří chtěli v bytech bydlet, nikoliv kupovat na investici. Investoři ve většině případů volí raději byty menších výměr. Naopak ti, kteří chtějí bydlet ve vlastním vyhledávají takové nemovitosti, které jim poskytnou dostatek prostoru i v případě, že dojde například k narození dítěte.

### Jak se projevila silná poptávka po bydlení na počtech sjednaných hypoték?

V říjnu bylo podle dat serveru hypoindex.cz poskytnuto 10 590 hypotečních úvěrů, tedy o 1923 více než v loňském roce. Celkový objem vystoupal až na 24,284 mld. Kč. Meziročně suma sjednaných hypoték vzrostla o 6,4 miliardy korun (35,4 %).

„Tento prudký meziroční nárůst jak počtu, tak objemu sjednaných hypoték je dozvukem nové regulace v úvěrech na bydlení. Nová pravidla

začala sice platit od 1. října, ale vzhledem k prodávě mezi podáním žádosti a podpisem úvěru bude možné skutečný dopad regulace sledovat až v listopadových či spíše prosincových statistikách. Aktuální statistiky teprve odrážejí zvýšený zájem o úvěry před začátkem platnosti nové regulace, takže se jedná ve velké míře o úvěry rozjednané ještě v září,“ komentuje aktuální výsledky Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla meziměsíčně o 9 setin procentního bodu na 2,66 %, čímž potvrdila trend a směřování Gofi

indexu který mapuje nabídkové sazby hypoték a je zhruba o měsíc napřed. Jeho hodnota v září byla 2,67 %. V říjnu pak vystoupala na 2,86 % a nyní – v polovině listopadu – již atakuje 3% hranici.

Dá se předpokládat, že se může trh bydlení dostat do situace, kdy dojde ke snížení počtu sjednaných úvěrů. Mnoho kupujících nebude moci nově zavedené podmínky splnit. Paradoxně tím může dojít k dalšímu zdražení hypoték, pokud si budou chít banky zachovat svoji ziskovost. Stejně tak se na zvýšených sazbách může výrazně podepsat další zvyšování základní úrokové sazby ČNB.

» Lucie Mazáčová

## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Stavební spořitelny rozpůjčovaly o polovinu více než loni

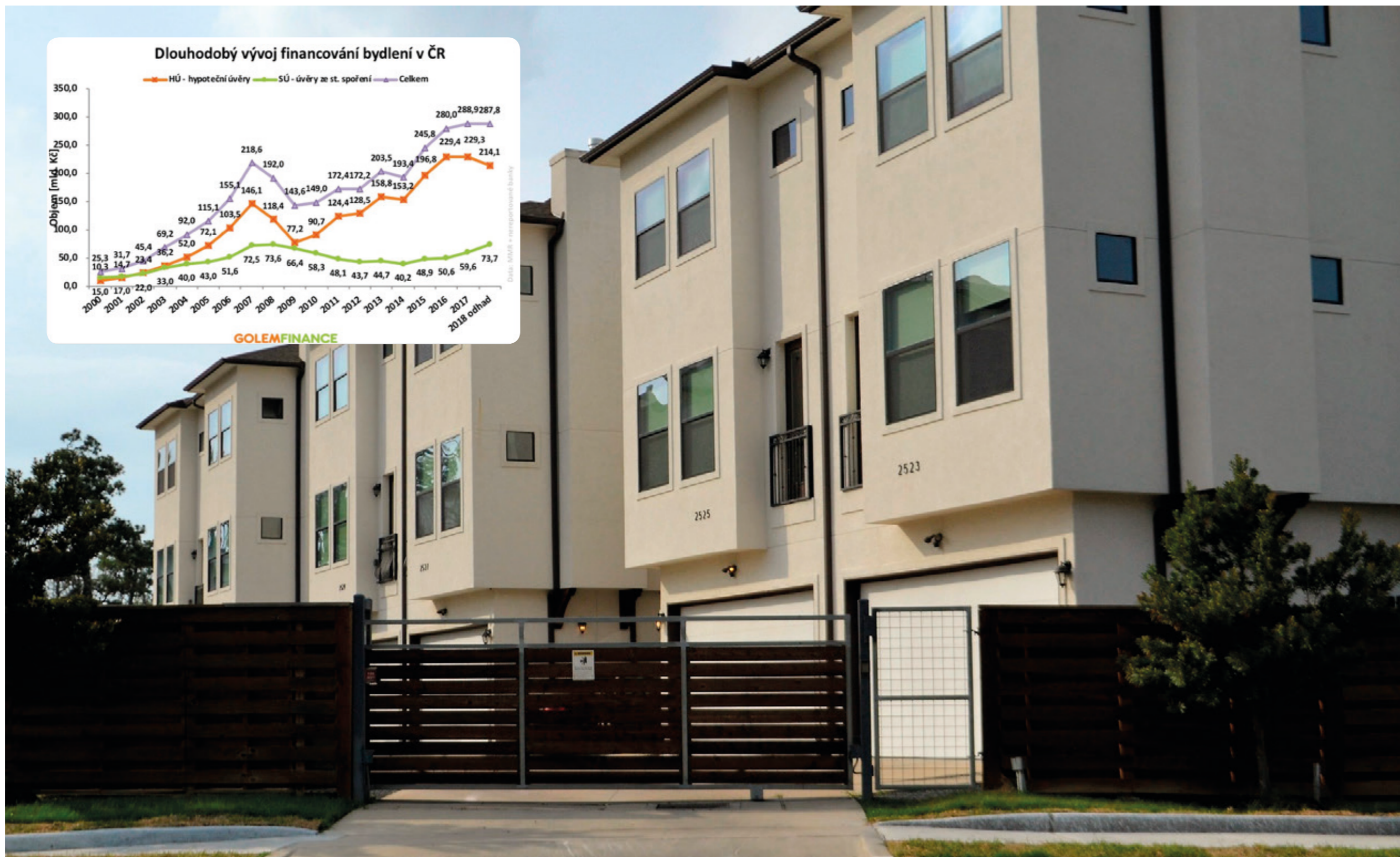
V říjnu se stavebním spořitelnám dařilo. Ty sjednaly o 24 % více úvěrů – celkově 7 572 ks a celková rozpůjčovaná suma peněz dosáhla bezmála 8 miliard korun. V meziročním srovnání je nárůst objemu úvěrů stavebních spořitelen ještě větší, než v případě hypoték a činí 54,4 %. „Stavební spořitelny mají výborný rok a říjnová čísla toto jen potvrzují. Od začátku roku již stavební spořitelny poskytly úvěry za 62 miliard korun a součtu za celý rok budou pravděpodobně atakovat dosavadní rekord z roku 2008, kdy celkově rozpůjčovaly 74 miliard korun,“ říká Libor Ostatek ze společnosti Golem Finance.

### V září a říjnu banky ztrátu odmazaly. Bude to stačit?

Za 10 měsíců letošního roku sjednaly banky podle dat serveru hypindex.cz hypotéky za 184 mld. Kč. Díky excelentním výsledkům v posledních dvou měsících banky výrazně zmenšily ztrátu za loňskými výsledky. „V celoročním zúčtování však k překonání loňských čísel téměř s jistotou nedojde. V listopadu a prosinci se začne projevovat efekt nové regulace a také fakt, že část potenciálních obchodů byla předčerpána v září a říjnu. Náš aktuální odhad celkového objemu sjednaných hypoték činí 214 mld. Kč,“ uzavírá Libor Ostatek.

Celková suma úvěrů na bydlení (společně s produkcí stavebních spořitelen) by pak činila 287,8 mld. Kč. Přičemž dosavadní rekord dosažený v loňském roce představuje 288,9 mld. Kč. Letošní rok bude z pohledu bank a stavebních spořitelen opět obchodně velmi úspěšný. Jiné je to z pohledu marží a ziskovosti plynoucí z jednotlivých úvěrových obchodů.

» Luboš Svachna



Od začátku roku již stavební spořitelny poskytly úvěry za 62 miliard korun a součtu za celý rok budou pravděpodobně atakovat dosavadní rekord z roku 2008. Foto redakce





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