



Realitní zákon:

Veřejnost chce

zpřísnit podmínky.

Co konkrétně?

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled

%

ŘÍJEN 2014

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,56%

85% LTV: ↘ 2,73%

100% LTV: ↘ 3,67%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,74 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 1,34%

Byty 2+1: 0,77%

Byty 3+1: 0,87%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Kdy je nutné pořídít nemovitosti energetický průkaz

Již od roku 2013 platí v České republice povinnost opatřit nemovitost při jejím prodeji energetickým štítkem. „Stejně jako se sleduje energetická třída u spotřebičů, obrací se pozornost také na budovy. A není se čemu divit. Budovy představují poměrně velkou zátěž pro životní prostředí. Zodpovídají přibližně za 65 % veškeré spotřeby tepla. *Více čtěte na str. 6*

■ Jak dosáhnout na hypotéku s příjmy z podnikání?

Poslanecká sněmovna schválila omezení výdajových paušálů pro živnostníky. Velká část české populace zpozorněla, neboť si vydělává samostatně výdělečnou činností a paušály uplatňuje. Z daňového pohledu jsou příjmy z podnikání a výdajové paušály výhodné, což vysvětluje jejich velkou oblibu. Horší je to při žádosti o hypotéku. Jak se banky staví k příjmům z podnikání? *Více čtěte na str. 10*

■ Ocenění Stavba roku 2014 získala Galerie Šantovka

Ve 22. ročníku vysoce prestižní soutěže pořádané Nadací pro rozvoj architektury a stavitelství získalo obchodně společenské centrum Galerie Šantovka ocenění Stavba roku 2014. Titul je udělen za vytvoření nového městského obchodního bloku se zřetelem k urbanistickým zásahům do městské infrastruktury. *Více čtěte na str. 13*

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**



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Henry Ford: „Každý, kdo se přestane učit, je starý, ať je mu 20 nebo 80. Každý, kdo se stále učí, zůstává mladý. Nejlepší je v životě zůstat mladý.“

Vážené dámy, vážení pánové, za uplynulý měsíc, během něhož jsme připravovali toto číslo magazínu, se konalo několik akcí, které stojí za zmínku.

Ministerstvo pro místní rozvoj v letošním roce spustilo a provozuje platformu portalobydleni.cz, což představuje zajímavý zdroj informací vhodný pro širokou veřejnost, investory, ale i pro vás, odborníky v oblasti nemovitostí. V rámci rozšiřování znalostí a dovedností v realitní sféře byla např. možnost zúčastnit se semináře „Právní úprava a stanovy bytové politiky“, kde se po celé čtyři hodiny diskutovalo o aktuálních a praktických příkladech (vč. možných řešení).

Pravidelné vzdělávání – ano, i o tom by měl být připravovaný tzv. realitní zákon. Dotazníkové šetření, které se konalo několik měsíců zpět, potvrdilo názory, o nichž jsme slyšeli (a měli možnost hovořit) na několika setkáních (realitní konference atd.). Odbornost je klíčová - shodli se



spotřebitelé i realitní zprostředkovatelé. Je to základ, bez něhož se těžko buduje jméno, které si klienti zapamatují a k němuž se vrací.

Pro tuto chvíli poslední, avšak v neposlední řadě, volby - máme je úspěšně za sebou. I když úspěšně? Určitě jste zaznamenali, že se v některých obcích opakovala situace z roku 2010, kdy si někteří jedinci „kupovali hlasy“. Dejte nám vědět, jestli jste ne/spokojeni s volební účastí, výsledky ve vašich městech atd. Své názory zasílejte prosím na hana.muchova@realitycechy.cz.

Za celý tým děkuji za vaši přízeň! Hana Muchová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH Martin Němeček (Realitní společnosti České spořitelny)

„Každý by proto měl vědět, jak ekologicky náročnou nemovitost si pořizuje, a hlavně, kolik zaplatí v pravidelných měsíčních poplatcích za služby.“

napsali o nás...

Ceny bytů v Libereckém kraji stále klesají.

IHNED.CZ / KRÁCENO / 8. 10. 2014

„Ekonomická recese v letech 2008 – 2013 způsobila na českém realitním trhu pokles cen

nemovitostí. Podle aktuálních dat portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz ovšem v loňském roce došlo k dosednutí cen na pomyslné dno.“



z obsahu

STRANA 4 - 5

Realitní zákon: Veřejnost chce zpřísnit podmínky. Co konkrétně?

STRANA 6

Kdy je nutné pořídit nemovitosti energetický průkaz

STRANA 7

Podpojištěný majetek znamená výrazně nižší odškodné

STRANA 8

Koupě nemovitosti se stále vyplatí. Úroky jsou na minimu, bydlení je dostupnější

STRANA 9

Ceny bytů v Libereckém kraji stále klesají.

STRANA 10

Jak dosáhnout na hypotéku s příjmy z podnikání?

STRANA 11

Lidé si půjčují víc. Průměrná výše hypotéky v srpnu vzrostla na 3leté maximum

STRANA 12

Fixní sazby hypoték narazily při klesání do variabilních

STRANA 13

Ocenění Stavba roku 2014 získala Galerie Šantovka



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.

Realitní zákon: Veřejnost chce zpřísnit podmínky. Co konkrétně?

Neustále se opakující problémy s činností některých poskytovatelů realitních služeb vedly Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) k zahájení přípravy legislativních změn, kterému předcházela analýza současné situace realitní branže. Ta zahrnovala i závěry pro případné legislativní úpravy, díky nimž by se měla zvýšit ochrana spotřebitele a jeho důvěra v realitní zprostředkovatele.

Vývoj veškerých příprav ovlivnilo předčasné ukončení mandátu vlády Petra Nečase v polovině roku 2013, včetně přechodné vlády Jiřího Rusnoka. Ta se zaměřila na aktuální rozhodnutí, což v důsledku blížící se účinnosti nového občanského zákoníku veškeré kroky zpomalilo. Až 12. března 2014 byly věcný záměr zákona o realitním podnikání a samotný návrh zákona zařazeny do Výhledu legislativních prací vlády, a to na období 2015 – 2017. Tím odstartoval standardní legislativní postup.

Jak vypadá harmonogram celého procesu?

Jednotlivé kroky jsou rozfázovány od druhého čtvrtletí roku 2014 do konce roku 2017. Startovací fáze (tzn. druhé čtvrtletí letošního roku) představovala přípravou fázi a komunikační platformu. Následoval návrh možných řešení RIA a CIA (tzn. zhodnocení dopadu případné regulace; zhodnocení dopadu na korupční rizika), což se týkalo období od druhé poloviny června 2014 do konce září 2014. Během měsíce října 2014 by mělo proběhnout vypořádání věcného záměru na úrovni MMR. Listopad 2014 až březen 2015 představuje fázi tzv. věcný záměr (meziresortní projednání, Legislativní rada vlády, vláda). Zpracování paragrafového znění na úrovni MMR má začít v dubnu 2015 a bude, podle plánu MMR, trvat do konce října 2015.

Od listopadu 2015 se bude připravovat paragrafové znění (meziresortní projednání, Legislativní rada vlády, vláda), což by mělo trvat do poloviny července 2016. Následně se návrh dostane do sněmovny, kde se bude projednávat do poloviny ledna 2017. Dále se představí senátu a prezidentovi (druhá polovina ledna 2017 – konec června 2017). Poslední fází je legisvakanční lhůta, tzn. doba mezi okamžikem platnosti a účinnosti právní normy.

Ministerstvo zajímá názor veřejnosti. Jak to dopadlo?

Vraťme se ale zpět na začátek zmíněného harmonogramu. V období 23. 6. – 20. 7. 2014 uskutečnilo Ministerstvo pro místní rozvoj dotazníkovou akci vztahující se k přípravě návrhu zákona o realitním

podnikání. Celkem odpovědělo 2 284 respondentů, z toho 46 % (tj. 1 052 respondentů) tvořili spotřebitelé a 54 % (1 232 respondentů) realitní zprostředkovatelé. Obě skupiny respondentů se shodly ve třech oblastech. Jedná se především o stanovení kvalifikačních kritérií pro realitní činnost, zavedení zákonného pojištění odpovědnosti pro realitní firmy a určení pravidel pro přijímání finančních prostředků od klientů.

Dotazníky byly zpracovány zvlášť pro spotřebitele a realitní zprostředkovatele. Většina spotřebitelů odpověděla, že by v případě prodeje, koupě nebo pronájmu nemovitosti uvažovala o využití služeb realitní firmy. Jako hlavní důvod uvedla tato skupina respondentů nedostatek zkušeností a času z jejich strany. Ti, kteří by nechtěli uskutečnit obchod přes realitní firmu, uvedli jako nejčastější důvod nedůvěru realitním službám. Negativně jsou vnímány dosavadní zkušenosti s realitními zprostředkovateli, které spotřebitelé nejvíce označili za spíše horší.

Při výběru realitního zprostředkovatele se lidé nejčastěji rozhodují na základě referencí. Od realitních kanceláří většina očekává nalezení klienta či nemovitosti. Převažující část spotřebitelů nepovažuje současné podmínky pro vstup do realitního podnikání (tj. dosažení věku 18 let, bezúhonnost, čistý rejstřík trestů) za dostatečné. Za nejdůležitější kvalifikační předpoklady realitního zprostředkovatele je považována odbornost - základní znalosti z oblasti občanského, stavebního a finančního práva, včetně znalosti katastru nemovitostí. Pokud by realitní zprostředkovatel nabízel v rámci své odměny také zajištění smluv, měl by smlouvy vyhotovovat advokát či notář. Za nejbezpečnější úschovu finančních prostředků je podle výsledků považována advokátní, notářská či bankovní úschova.

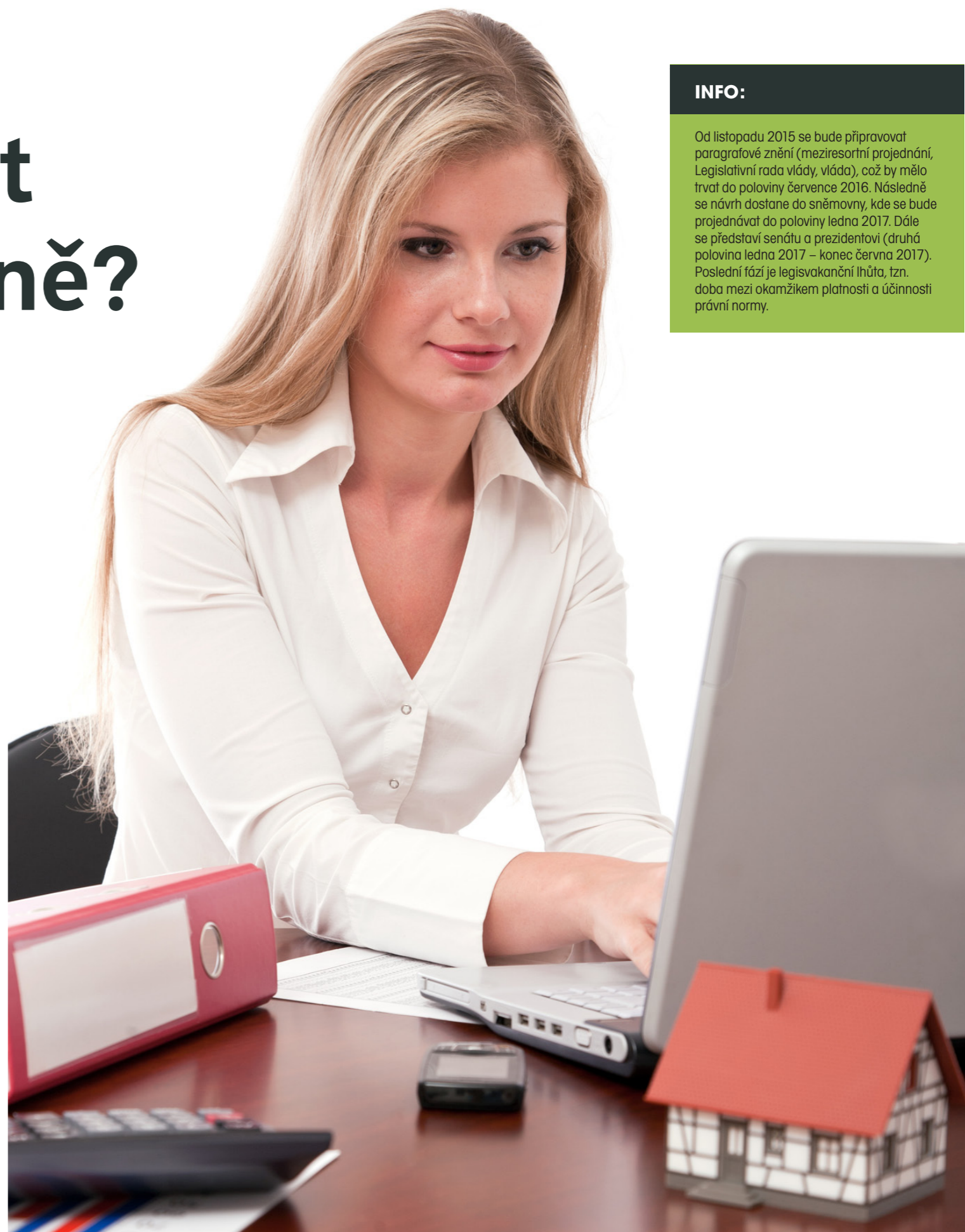
Ani odborníci nejsou spokojeni se situací na realitním trhu

Téměř 50 % z celkového počtu dotázaných realitních zprostředkovatelů hodnotí současný stav realitního trhu za spíše špatný a se zásadními problémy. Tím největším nedostatkem je podle nich nízká odbornost některých realitních zprostředkovatelů. Za velmi důležité je považováno uzavření písemné zprostředkovatelské (nebo jí obdobné) smlouvy a přesunutí realitní činnosti z volné živnosti mezi živnosti vázané či koncesované. Úschova finančních prostředků klientů na zabezpečených účtech představuje, podle většiny, vyšší ochranu klienta v případě, kdy realitní zprostředkovatel není schopen dostát svým závazkům.

Realitní zprostředkovatelé, stejně jako spotřebitelé, nepovažují podmínky pro vstup do realitního podnikání za dostatečné a za nejdůležitější kvalifikační předpoklad rovněž označili odbornost. Na otázku, jakými minimálními znalostmi by měl realitní makléř disponovat, přes 90 % respondentů odpovědělo: katastr nemovitostí (zásady fungování, orientace v listu vlastnictví,...), právní předpisy vztahující se k nemovitostem (občanský zákoník, posouzení nabyvacích titulů, nájemních smluv, věcných břemen,...) a trh (nabídka, poptávka, vývoj cen nemovitostí aj.).

Závěrečnou otázkou obou dotazníků bylo zjišťováno, zda si respondenti myslí, že je zapotřebí nastavit základní pravidla pro výkon realitní činnosti speciálním zákonem. U obou skupin převažoval souhlas – 81 % spotřebitelů, 76 % realitních zprostředkovatelů. Kompletní výsledky dotazníků je možné získat na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj.

» Markéta Szarowská



INFO:

Od listopadu 2015 se bude připravovat paragrafové znění (meziresortní projednání, Legislativní rada vlády, vláda), což by mělo trvat do poloviny července 2016. Následně se návrh dostane do sněmovny, kde se bude projednávat do poloviny ledna 2017. Dále se představí senátu a prezidentovi (druhá polovina ledna 2017 – konec června 2017). Poslední fází je legisvakanční lhůta, tzn. doba mezi okamžikem platnosti a účinnosti právní normy.

Téměř 50 % z celkového počtu dotázaných realitních zprostředkovatelů hodnotí současný stav realitního trhu za spíše špatný a se zásadními problémy. Foto redakce

LEGISLATIVA

Nemovitosti se kvůli těžbě nerostných surovin nebudou vyvlastňovat.

Ústavní soud odmítl návrh skupiny 19 senátorů na zrušení novely horního zákona, která neumožňuje vyvlastnit nemovitosti kvůli těžbě nerostných surovin. Bez instrumentu vyvlastnění v zákoně nelze podle senátorů šetrně využívat přírodní zdroje a hrozí i ztráta těžebních organizací. Těžební společnosti sice získají povolení k těžbě, ale v případě odporu vlastníků nemovitostí nebudou moci těžbu realizovat.

Vyvlastňování nemovitostí kvůli těžbě nerostných surovin vypadlo ze zákona v roce 2012. Sněmovna v té době přehlasovala veto tehdejšího prezidenta Václava Klause, podle kterého vláda Petra Nečase novelou připravila stát o důležitý nástroj energetické politiky a umožnila spekulace s pozemky. Novela horního zákona vzbuzovala rozporuplné reakce hlavně v Ústeckém kraji. Vítili ji odpůrci těžební činnosti, naopak odboráři z těžebních společností demonstrovali, protože se obávali zániku pracovních míst.

Navrhovatelé ústavní stížnosti považují obnovení vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva za účelem dobývání vyhrazených nerostů jako způsob naplnění legitimního zájmu státu. Předchozí právní úprava byla podle



navrhovatelů v ústavním pořádku, k vyvlastnění mohlo dojít pouze ve veřejném zájmu a jen tehdy, nepodaří-li se dosáhnout dohody mezi těžební společností a vlastníky nemovitostí.

Ústavní soud si vyžádal stanovisko Českého báňského úřadu, podle něhož odstranění možnosti vyvlastnění nemovitostí, pod kterými se nachází výhradní ložiska, způsobuje disproporce mezi státem jako vlastníkem nerostného bohatství a vlastníky příslušných nemovitostí. Povinnost státu dle čl. 7 Ústavy je díky tomu dost zřízena a mohou nastat případy, kdy celé ložisko nebude možno řádně vydobýt ani ochránit.

Ústavní soud dodal, že senátorům nic nebrání podat návrh na zrušení celého horního zákona, případně jeho novelizované části, a to s argumentem, že bez institutu vyvlastnění zůstává zákon protiústavní. Jiné řešení podle rozhodnutí není, protože v případě zrušení novely by „obživila“ stará právní úprava. Ústavní soud by se tak stal zákonodárcem „pozitivním“, což je bez výslovné ústavní opory nepřipustné.

» Markéta Szarowská

Kdy je nutné pořídit nemovitosti energetický průkaz.



Kdy vzniká majitelům domů a bytů povinnost pořídit nemovitosti energetický průkaz a jak jej získat, dokážou poradit i zkušení realitní makléři. Foto: redakce

LEGISLATIVA

Již od roku 2013 platí v České republice povinnost opatřit nemovitost při jejím prodeji energetickým štítkem. „Stejně jako se sleduje energetická třída u spotřebičů, obrací se pozornost také na budovy. A není se čemu divit. Budovy představují poměrně velkou zátěž pro životní prostředí. Zodpovídají přibližně za 65 % veškeré spotřeby tepla a asi 50 % spotřeby elektrické energie. Majitele tak jejich provoz může stát nemalé peníze. Každý by proto měl vědět, jak ekologicky náročnou nemovitost si pořizuje, a hlavně, kolik zaplatí v pravidelných měsíčních poplatcích za služby,“ říká Martin Němeček, předseda představenstva Realitní společnosti České spořitelny (RSČS).

Výhodu má ten, kdo již nyní bydlí v energeticky úsporném bytě nebo domě, protože výrazně ušetří na nákladech za energie, hlavně za vytápění. Kdy vlastně vzniká majitelům domů a bytů povinnost pořídit nemovitosti energetický průkaz a jak jej získat, dokážou poradit i zkušení realitní makléři.

Energetický průkaz pro nemovitost musí zajistit všichni majitelé novostaveb s energeticky vztahnou plochou nad 50 m² a majitelé budov, které prošly výraznou rekonstrukcí. „U bytových domů se zpracovává průkaz pro celý dům, který potom při prodeji a pronájmu mohou využívat všichni vlastníci jednotlivých bytových jednotek. Pokud chce majitel svůj byt prodat, energetický štítek potřebuje už nyní, avšak při pronájmu platí tato povinnost až od roku 2016. V případech, kdy se majitel bytu nepodaří štítek přes písemnou žádost získat, může jej nahradit vyúčtováním spotřeby elektřiny, plynu a vytápění pro příslušnou bytovou jednotku za poslední tři roky,“ radí Martin Němeček. Hodnoty z energetického štítku se musí uvádět již při inzerování nemovitosti. Podle připravované změny zákona o hospodaření energií bude platit, že

pokud majitel nemovitosti nepředá energetický štítek zprostředkovateli prodeje nebo pronájmu, musí realitní makléř do inzerátu uvést nejhorší klasifikační třídu (mimořádně nevhodná – G). Kdyby tak neučinil, vystavil by se hrozbě udělení sankce.

Průkaz nepotřebují budovy, které majitelé nemají v úmyslu prodávat ani pronajímat, rekreační objekty, budovy s energeticky vztahnou plochou do 50 m² a nemovitosti nabyté v dědickém řízení. Stejně tak jsou povinnosti zproštěny například kulturní památky, církevní objekty apod. „Energetické štítky nemusejí zatím řešit ani majitelé družstevních bytů, respektive družstevních podílů, kteří chtějí nemovitost pronajmout či prodat. V případě družstev se totiž jedná o podnájem nebo o převod členských práv. Podle připravované novely zákona se výjimka bude týkat mimo jiné i prodeje budovy, která byla postavena před rokem 1947. V tomto případě se mohou prodávající s kupujícími domluvit a sepsat dohodu, že se prodej uskuteční bez energetického průkazu,“ vysvětluje Martin Němeček.

Energetické průkazy vydává energetický specialista autorizovaný Ministerstvem průmyslu a obchodu. Jejich cena se pohybuje v řádu tisíců korun v závislosti na velikosti objektu a dostupných podkladech. „Platnost průkazu je deset let. V případě, že nemovitost během této doby projde rekonstrukcí nebo větší renovací, ztrácí energetický štítek platnost,“ doplňuje Martin Němeček. Za opominutí povinnosti pořídit budově energetický štítek může být majiteli udělena poměrně vysoká pokuta. » Lucie Mazáčová

- Energetické štítky jsou povinné při prodeji domů a bytů, pro novostavby s energeticky vztahnou plochou nad 50 m² a budovy, které prošly výraznou rekonstrukcí
- Rekreační objekty, objekty s energeticky vztahnou plochou do 50 m² a nemovitosti získané dědickým jsou od povinnosti osvobozeny; průkazy prozatím nemusí řešit ani majitelé družstevních bytů
- Při pronájmu bytu bude potřeba doložit štítek až od roku 2016
- V některých případech lze energetické štítky nahradit vyúčtováním elektřiny, plynu a vytápění
- Průkazy s platností deset let vydává energetický specialista

Podpojištěný majetek znamená výrazně nižší odškodné

POJIŠTĚNÍ

Kdo má pojištěný majetek, neměl by zapomínat na průběžnou kontrolu smlouvy. Finanční produkty neustále pracují, pojištění nemovitosti nevyjímá. Může se stát, že ceny realit v dané lokalitě vzrostou nebo jsou na nemovitosti provedeny rozsáhlé rekonstrukce či přístavby, které navýší její hodnotu. Při zachování původní smlouvy dochází těmito změnami k podpojištění objektu. Jak tomu předejít?

Ne každého člověka napadne, že při modernizaci nebo na změny cen okolních nemovitostí reaguje i jeho pojistka. Dopady mohou být velmi nepříjemné. „V okamžiku, kdy se zvedne cena nemovitosti na dvojnásobek a nastane totální škoda, pojišťovna klientovi vyplatí pouze polovinu pojistné částky, kterou má ve smlouvě,“ vysvětluje Petr Smolka, Senior Consultant ze společnosti Partners Financial Services. Tento postup je ošetřen Zákonem č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů.



MODELOVÝ PŘÍKLAD: Nováková koupili starší dům v roce 2004 za milion korun. Během deseti let na něm udělali několik rekonstrukcí (kuchyň, plastová okna, koupelna, fasáda i střecha). Během té doby se navíc zvedly ceny nemovitostí, takže nová reálná hod-

nota domu činila dva miliony korun. Na úpravu pojištění ovšem Nováková zapomněli a v roce 2014 jim dům vzala voda, která jej kompletně zničila. Obrátili se tudíž na pojišťovnu. Ta zjistila, že dům měl v době pojistné události hodnotu dva miliony a přitom byl pojištěn pouze na milion korun, tzn. na 50 procent. Pojišťovna tedy, dle principu podpojištění, vyplatila rodině 50 procent z částky uvedené ve smlouvě, čili 500 tisíc korun.

Tápete? Zeptejte se odborníka!

Na otázku, jak by měl majitel nemovitosti postupovat ve chvíli, kdy neví, jestli je jeho objekt podpojištěn, odpověděl Petr Smolka: „Není-li si klient jistý, doporučuji vzít současnou pojistnou smlouvu, popřípadě odhad kvůli velikosti nemovitosti, a navštívit pobočku dané pojišťovny. Pokud chce mít klient jistotu, že bude mít tyto situace vždy pod kontrolou, je lepší navštívit pobočku finančně poradenské společnosti a pobavit se o službě s konkrétním finančním poradcem. Ten totiž zajistí, aby podobné případy nikdy nastaly.“

I když nedošlo k žádné modernizaci nemovitosti, je vhodné nechat pojistku každé tři roky překontrolovat. Některé pojišťovny nabízejí tzv. indexaci, což je každoroční navýšení pojistné částky, které by mělo podpojištění zabránit. » Hana Muchová

INZERCE

ŘEŠÍTE DRAŽBY? EXEKUCE? Chcete se dozvědět víc?

ADOL GROUP

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

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

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

Proč investovat do nemovitostí v exekuci?

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

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

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

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

CENY NEMOVITOSTÍ

Koupě nemovitosti se stále vyplatí. Úroky jsou na minimu, bydlení je dostupnější

Řada lidí přesně ví, jak chce v budoucnu bydlet. Někteří upřednostňují nájem, který poskytuje flexibilní možnost přizpůsobení se dané životní situaci. Druhá skupina obyvatel zainvestuje finanční prostředky do pořízení vlastního bydlení nebo si vezme hypoteční úvěr.

Z finančního hlediska existuje několik faktorů, které ovlivňují pořízení vlastního bydlení prostřednictvím hypotéky a formou nájemného. Kromě ceny nemovitosti v poměru k nájemnému je důležitá i úroková sazba, přičemž na obě veličiny je potřeba nahlížet v horizontu, kdy má být hypotéka splacena.

Podle ČSÚ vykazují nejvyšší zatížení splátkou hypotečního úvěru pražské domácnosti, konkrétně 58,3% (výše splátky/čistý příjem průměrné domácnosti). I když jsou v Praze vyšší čisté příjmy, lze předpokládat, že i měsíční splátka je vzhledem k půjčené částce dvakrát až třikrát vyšší než v ostatních krajích. Pořízení vlastního bydlení hypotékou je výhodné v okamžiku, kdy bude úroková sazba dlouhodobě pod průměrem hodnot a tržní cena požadovaného objektu se bude postupně zvyšovat. Současný stav českého realitního trhu je hypotečním úvěrům nakloněn, o čemž svědčí stále klesající úroková sazba, jejíž průměrná hodnota dosáhla v červenci letošního roku rekordního minima 2,72%.

Ceny bytů opět klesly. Jedna kategorie však podražila. Která?

Průměrná nabídková cena bytů činí podle portálů realityčechy.cz a realitmorava.cz 1 813 583 korun (září 2014). V porovnání se srpnem 2014, kdy hodnota bytů dosahovala 1 798 923 korun, došlo k navýšení, konkrétně o 14 660 korun. U jednotlivých skupin se hodnota bytů vyvíjela různě. Například u kategorie 1+1 došlo k poklesu z 840 638 korun na 830 595 korun (snížení o 10 043 korun). O něco nižší je i hodnota bytů kategorie 2+1, jedná se o částku 7 402 korun (srpen 2014: 1 144 267 korun; září 2014: 1 136 865 korun). Ještě menší meziměsíční difference byla zaznamenána u bytů 3+1, u nichž se nabídková cena snížila z 1 356 288 korun na 1 352 599 korun (pokles o 3 689 korun). Z údajů uvedených na portálech realityčechy.cz a realitmorava.cz je patrný jediný nárůst, a to u bytů kategorie 4+1, kde v srpnu letošního roku stál průměrně jeden byt 1 958 599 korun. O měsíc později se střední hodnota těchto nemovitostí vyhoupla na 1 996 799 korun, tzn. došlo k růstu o 38 200 korun.

Ceny realit jsou za posledních pět let stále na nejvyšších hodnotách. ČNB plánuje i v následujícím roce držet úrokové sazby velmi nízké, což by i v roce 2015 mohlo nasměrovat do realitních kanceláří nejen zájemce o vlastní bydlení, ale také drobné investory. » Hana Muchová

INZERCE

Společnost **EuroNet Media s.r.o.**,
provozovatel realitního serveru www.realitycechy.cz

hledá pro svou pobočku v Praze schopné kolegy/ně
na pozici **REGIONÁLNÍ MANAŽER**

Náplň práce:

- zodpovědnost za svěřený region;
- prezentace společnosti novým potenciálním klientům;
- komunikace s obchodními partnery daného regionu;
- udržování vztahů s obchodními partnery.

Nabízíme:

- zajímavou a dynamickou, dlouhodobou práci;
- možnost osobního a profesního růstu;
- vysoce motivující finanční ohodnocení;
- možnost podílet se na úspěšném rozvoji společnosti;
- práce v přátelském prostředí;
- flexibilní pracovní dobu.

Požadujeme:

- minimálně SŠ vzdělání s maturitou;
- profesionální a příjemné vystupování;
- dobré komunikační, prodejní a vyjednávací schopnosti;
- cílevědomost a samostatnost;
- spolehlivost, zodpovědnost a pečlivost;
- zkušenosti s prodejem;
- znalost PC a IT (min. na uživatelské úrovni);
- časovou flexibilitu a ochotu cestovat;
- řidičský průkaz sk. B;
- živnostenský list, vlastní automobil, mobilní telefon;
- pozice je vhodná pro uchazeče, kteří mají předchozí zkušenost s prací v realitách (není však podmínkou).

Strukturovaný životopis s fotografií zasílejte na adresu:

EuroNet Media s.r.o., personální oddělení,
Samota 197, Olomouc, 783 01
nebo pište na: info@realitycechy.cz.

Ceny bytů v Libereckém kraji stále klesají. Index dostupnosti bydlení zde prolomil 20% hranici

dostupnost bydlení

Pokles sazeb hypoték se v září téměř zastavil. Ceny bytů pokračují v několikaletém trendu a opět povyroستly. Výsledkem je nepatrný nárůst indexu dostupnosti bydlení, který se přiblížil loňským hodnotám. Stále však platí, že na českém trhu přetrvává příznivá situace pro pořízení vlastního bydlení s výjimkou Prahy, kde indexy raketově rostou.

Sazby hypoték v září spíše stagnovaly. Titulní index průměrných nabídkových úrokových sazeb klesl o pouhé 2 setiny procentního bodu na 2,56%. Oproti tomu průměrná cena bytů vzrostla ze srpnových 1,8 mil. Kč na 1,81 milionu. Titulní index dostupnosti bydlení, vyjadřující jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotéky, v září vzrostl z 30,1% na 30,3%. Meziročně je nyní míra dostupnosti bydlení srovnatelná. Loni touto index dosahoval hodnoty 30,6% a rekordní minimum dosažené v dubnu 2013 leží jen o 1 procentní bod níže. Stále tedy přetrvává příznivá situace pro pořízení bydlení. Důkazem budiž srovnání s obdobím před pěti lety, kdy index dostupnosti bydlení dosahoval téměř 50ti procent (9/2014: 46,6%). Jinými slovy domácnosti tehdy za měsíční splátku hypotéky vynakládaly zhruba polovinu čistého měsíčního příjmu. Nyní je to necelá třetina.

Index dostupnosti bydlení IDB70 (všechny byty, celá ČR, 70% LTV) v září vzrostl z 30,1% na 30,3%.
Index 85% LTV vzrostl z 30,4% na 30,8%
Index 100% LTV vzrostl z 33,4% na 33,5%

Dostupnost v regionech

Celorepublikový index však nevyovídá nic o situaci a míře dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích ČR. Řebříčku regionů s nejlepší dostupností bydlení dlouhodobě kraluje Ústecký a Moravskoslezský kraj. Pod 20% hranicí se dlouhodobě pohybuje také kraj Vysočina a nyní do této skupiny regionů nově přibyl také Liberecký kraj. Hodnota indexu dostupnosti bydlení zde během uplynulého měsíce klesla z 20,6% na 19,3%. Příčinou tohoto poklesu je dlouhodobý propad průměrných cen bytů, který se aktuálně zastavil na 1,07 milionech korun. Přitom ještě loni v září průměr za Liberecký kraj činil 1,30 milionu korun.

Opačný extrém představuje Praha, kde průměrná cena bytu meziměsíčně vzrostla o dalších 170 000 Kč na 4,38 milionu korun. V meziroční srovnání průměrné ceny bytů v hlavním městě povyskočily o 680 000 Kč, a index dostupnosti bydlení zde dosahuje vysoce nadprůměrných 67,9%, tedy více než dvojnásobku celorepublikového průměru.

Index návratnosti bydlení

Index návratnosti bydlení (INB) vyjadřující kolikánásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. Do výpočtu tedy nevstupují náklady na financování pořízení bydlení. V září index opět povyroستl a jeho hodnota aktuálně činí 4,74. Jinak řečeno, průměrná česká domácnost musí



Řebříčku regionů s nejlepší dostupností bydlení dlouhodobě kraluje Ústecký a Moravskoslezský kraj. Foto: redakce

nyní statisticky na pořízení bytu v ceně 1,81 mil. Kč (průměr ČR za všechny byty) vynaložit zhruba 4,7násobek ročního příjmu.

Ve statistikách návratnosti bydlení se samozřejmě projevil prudký nárůst cen v Praze, takže návratnost bydlení zde dosahuje více než 10násobku čistého ročního příjmu. V Praze se na této úrovni index pohyboval naposledy v červnu 2009. Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina. Na opačném konci je potom podobně jako v případě indexu dostupnosti bydlení kromě Prahy také Olomoucký a Karlovarský kraj.

Pokles sazeb přibrzdil

Září zpravidla bývá obdobím, kdy se banky předhánějí v nejrušnějších akcích a sazby klesají. Letošní září bylo v tomto ohledu jiné. Sazbami zahýbaly pouze 3 banky a počet spuštěných akčních nabídek se rovněž pohyboval pod obvyklým průměrem. Výsledkem je výrazné zpomalení tempa poklesu úrokových sazeb. Zatímco v srpnu sazby propadly během 30 dnů o desetinu procenta, nyní byly změny mnohem mírnější.

Hypotéky s 5letou fixací a 70% LTV: Titulní index průměrných nabídkových úrokových sazeb GOFI 70 klesl v září o pouhé 2 setiny procentního bodu z 2,58% na 2,56%. V porovnání se stejným obdobím jsou nyní sazby hypoték poskytovaných ve výši odpovídající maximálně 70% zástavní hodnoty nemovitosti o více než půl procenta levnější. Loni touto dobou index GOFI 70 dosahoval hodnoty 3,12%.

Fixace na 5 let, 85% LTV Změnu dosavadního trendu zaznamenaly také sazby hypoték do 85% LTV. Průměrná nabídková úroková sazba meziměsíčně vystoupala z dosavadního rekordního minima 2,69%

o 4 setiny procentního bodu vzhůru na 2,73%. Oproti loňskému roku však banky 85procentní hypotéky nabízejí stále o více než půl procentního bodu levněji. Loni touto dobou index GOFI 85 dosahoval hodnoty 3,29%.

Fixace na 5 let, 100% LTV: Index GOFI 100 oproti loňskému září ztratil 0,73 procenta. Jeho aktuální hodnota činí 3,67%, což znamená po srpnových 3,71% další prohloubení historického minima. Jako u vytržení si nyní musejí připadat klienti, kterým nyní končí 5letá fixace úrokové sazby, neboť sazby 100% hypoték za tu dobu klesly téměř o více než 3 procentní body. Vždyť ještě v září 2009 index GOFI 100 dosahoval 6,46%.

Pro srovnání s indexem reálných cen: Ukazatel průměrných úrokových sazeb hypoték sjednaných v daném měsíci sleduje FINCENTRUM HYPOINDEX. Ten v srpnu klesl z 2,72% na 2,65% a s ohledem na vývoj nabídkových úrokových sazeb a indexů GOFI očekáváme, že se jeho hodnota co nevidět přiblíží hranici 2,50 procenta.

Kdy dosáhnou sazby úrokového dna?

Důležitou roli z pohledu fixních sazeb hraje vývoj cen zdrojů na mezibankovním trhu, která se částečně odvíjí od úrokové politiky České národní banky. V tuto chvíli sazby na mezibankovním trhu vykazují naznačující stabilní prostředí. Nicméně po zářijové stagnaci očekáváme v říjnu nárůst konkurenčních tlaků a další mírný pokles úrokových sazeb. Indexy dostupnosti bydlení si však půjdou vlastní cestou a pozvolna porostou. Žádnou skokovou změnu však v následujících měsících neočekáváme a stále budou panovat vhodné podmínky pro pořízení vlastního bydlení.

» Luboš Svačina

POMÁHÁME K ÚSPĚCHU

Hlavním smyslem spuštění realitních a zpravodajských portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz bylo vytvoření intuitivního vyhledávače nemovitostí, který bude směřovat zájemce o bydlení do realitních kanceláří. Již v roce 2006, kdy tento projekt vznikl, byl kladen důraz na přehlednost vyhledávání nemovitostí a graficky přívětivé prostředí. Cestu k nám si našly jak malé realitní kanceláře s několika málo nemovitostmi, tak i velké národní společnosti. Každý den děláme maximum pro úspěch inzerce více než 77 000 nemovitostí. Rádi pomůžeme při prodeji či pronájmu nemovitostí i vaší realitní kanceláři. Kontaktujte nás ještě dnes!