



Ceny bytů rostou mnohem rychleji než příjmy

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



**ŘÍJEN
2016**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 1,88 %

85% LTV: ↘ 2,05 %

100% LTV: ↘ 3,03 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,54 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,65 %

Byty 2+1: 3,70 %

Byty 3+1: 2,77 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Dostupnost financování je na vrcholu, konec rekordů je na dohled!

Banky v srpnu poskytly hypotéky za více než 18,1 mld. Kč. Průměrná výše úvěru se opět přiblížila 2 milionům a průměrný sjednaný úrok klesl na 1,84 %. Dařilo se i stavebním spořitelnám. Objemem dosáhly druhého nejlepšího srpnového výsledku v historii. Dostupnost úvěrů je nyní extrémně vysoká, ale jak dlouho ještě?

Více čtěte na str. 6

■ Pět nejčastějších chyb při prodeji nemovitosti

Realitní trh se opět dostal do rychlého pohybu a prodej nemovitostí je tedy o něco snazší, než před pár lety. Přestože je internet plný tipů, jak vybrat seriózní realitní kancelář nebo prodat nemovitost svépomocí, stále se prodávající dopouštějí mnoha chyb. Dnes si uvedeme pět nejčastějších a to i s radou, jak se jim vyhnout.

Více čtěte na str. 8

■ Kdy je nutné před rekonstrukcí žádat o stavební povolení?

Rekonstrukce bytu většinou obnáší spoustu práce, financí a někdy i komunikaci se stavebním úřadem. Stavební zákon vymezuje určitá pravidla, kdy je potřeba žádat před stavebními úpravami bytu o povolení.

Více čtěte na str. 9

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Stačilo jen několik málo měsíců a trh s novým bydlením se změnil k nepoznání

Vážení čtenáři, také jste si všimli současného honu na nové byty? Ještě před pár lety developerské společnosti budovaly, že je zájemců tak málo, že ani nemá cenu zahajovat nové projekty. Jenže jak se říká, žádná bouře věčně netrvá... Stačilo jen několik málo měsíců a trh s novým bydlením se změnil k nepoznání. Najít novostavbu, která není rezervována nebo prodána je téměř nemožné. A je jedno, jestli hledáte v Praze, Brně či Olomouci. Většina developerů hlásí: „Vyprodáno“ Ten, kdo teď přichází na trh s novým projektem má vyhráno. Kupní síla jen tak silná, že v mnoha případech stačí obvolat databázi poptávajících klientů. Tento stav vnímají velmi citlivě nejen klienti, ale také majitelé a manažeři



developerských společností, kteří se snaží udělat maximum proto, aby uspokojili sílící poptávku. A jak dlouho tato situace ještě potrvá? Stěží odhadovat, ale pokud budou úrokové sazby hypotečních úvěrů nízké jako nyní, tak se bude ještě mnoho lidí přiklánět k investování do nemovitostí raději než kamkoliv jinam. Pokud patříte mezi ty, kteří právě v těchto dnech hledají nové bydlení, vytrvejte a nevzdávejte to. Dřív nebo později určitě naleznete bydlení vašich snů. » **Lucie Mazáčová**



z obsahu

STRANA 4 - 5

Ceny bytů rostou mnohem rychleji než příjmy

STRANA 6

Dostupnost financování je na vrcholu, konec rekordů je však na dohled!

STRANA 7

Investice do nemovitostí se opět začaly vyplácet

STRANA 8

Pět nejčastějších chyb při prodeji nemovitosti

STRANA 8

Podcenit zabezpečení bytu před dovolenou se nemusí vyplatit

STRANA 9

Kdy je nutné před rekonstrukcí bytu žádat o stavební povolení?

STRANA 10

100% hypotéky končí. Jak moc to ovlivní trh s bydlením?

STRANA 11

ČS nemovitostní fond kupuje nejvyšší budovu v Praze - City Tower

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Libor Ostatek (Golem finance)

„Ceny nemovitostí rostou měsíc od měsíce, ČNB zpřísnuje, změny budou mít dopad na výši úrokových sazeb.“

napsali o nás...

Ceny bytů rostou, ale bydlení je dostupnější

STAVEBNÍ FÓRUM / 28. 9. 2016 (kráceno)
Průměrná nabídková cena bytů v červenci meziměsíčně sice mírně klesla z 2,15 na 2,14 mil. Kč, ale meziročně jsou podle dat realitního portálu RealityCechy.cz nyní ceny

bytů v průměru o 120 000 Kč vyšší. U kategorie větších bytů (3+1 nebo 4+1) je přitom rozdíl ještě větší, např. jednotky s dispozicí 4 + 1 meziročně zdražily o 200 000 Kč na 5,5 mil. Kč.



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.

Ceny bytů rostou mnohem rychleji než příjmy

Hypotéky zlevňují, ale v kalkulacích a načasování pořízení vlastního bydlení hraje klíčovou roli samotná nemovitost. Převis poptávky nad nabídkou tlačí ceny vzhůru a kvalitní nemovitosti z trhu kvapem mizí.

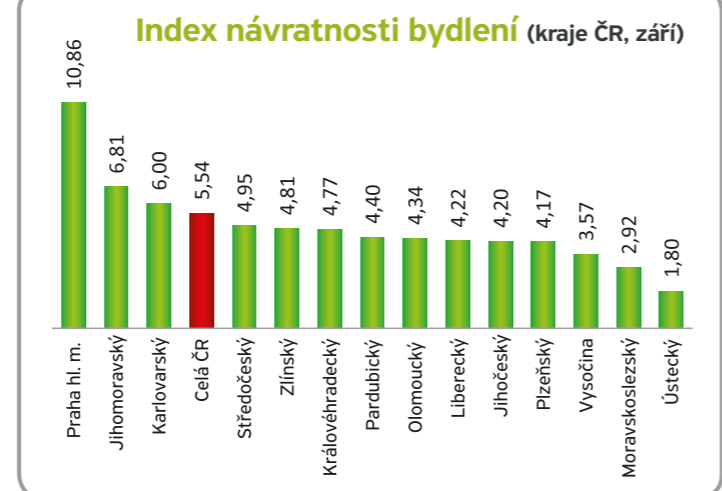
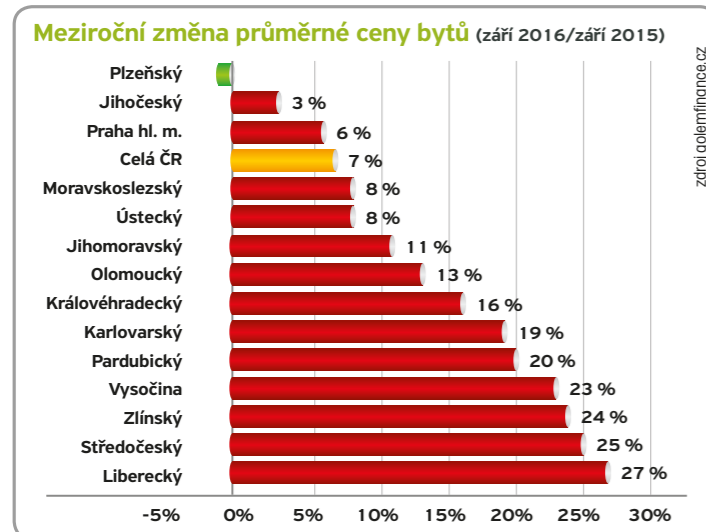
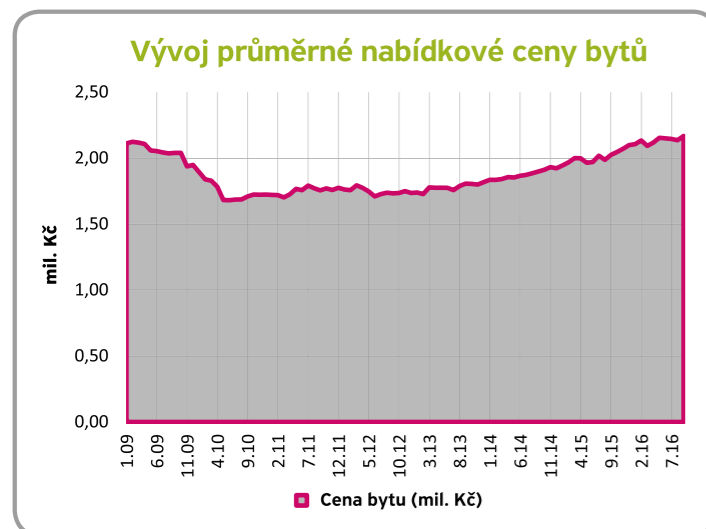
Přeměrná nabídková cena bytů meziměsíčně vzrostla z 2,14 na 2,17 milionu Kč. Oproti loňskému roku jsou nyní ceny bytů o 144 tisíc korun výše. Největší meziroční cenový nárůst podle aktuálních dat vykazuje Liberecký a Středočeský kraj, Zlínský kraj a Vysočina, kde ceny vzrostly oproti stejnému období loňského roku o více než 20 %. Na celorepublikové úrovni rostou ceny o 7 procent, přičemž pomalejší nárůst vykazuje jen Praha, Jihočeský a Plzeňský kraj.

Aby byl obrázek dosažitelnosti bydlení úplný, je vhodné ještě poměřit hypoteční splátku s celkovými příjmy domácností. Jinak řečeno spočítat, jak velkou část příjmu domácností padne na splátku hypotéky. Za tímto účelem jsme sestavili index dostupnosti bydlení, který v září 2015 dosahoval necelých 33 %. Letos sice vzrostly ceny nemovitostí, ale zvýšily se i příjmy, takže tento ukazatel se stále drží na úrovni 1/3 čistých příjmů.

Levné hypotéky však zakrývají skutečný stav trhu, kde ceny nemovitostí rostou výrazně rychleji než příjmy domácností. Zatímco před 2 roky by lidem na pořízení modelového bytu stačilo 5 ročních příjmů, letos je to už 5,5násobek, přičemž tempo růstu nepolevuje. Ba naopak.

Z regionálního hlediska jsou na tom nejhůře lidé v Praze a Jihomoravském kraji, kde na pořízení průměrného bytu musí statisticky vynaložit téměř 11 násobek (resp. 7násobek) svých čistých ročních příjmů. Ostatní regiony se nacházejí pod celorepublikovým průměrem a hodnota indexu se ve většině krajů pohybuje mezi 4 a 5násobkem ročních příjmů, přičemž hodnotu za Karlovarský kraj považujeme spíše za anomálii způsobenou dočasně zvýšenou nabídkou (výprodejem) drahých nemovitostí ruskojazyčných rezidentů.

téma měsíce



Úroková sazba je při načasování pořízení bydlení druhořadá

Hypotéky jsou extrémně levné a změny v úrokových sazbách už nejsou tak výrazné jako v minulosti. V kalkulacích a načasování pořízení vlastního bydlení nyní hraje klíčovou roli pořizovací cena a samotná nemovitost. Na trhu je velký převis poptávky nad nabídkou a bydlení podle vlastních představ není jednoduché.

Pro lepší představu, jaký vliv má na měsíční splátku hypotéky cena nemovitosti a výše úrokové sazby uvádíme srovnání letošních a loňských podmínek, kdy se hypotéky nabízely v průměru se sazbou 2,16 % a průměrná cena byla 2,02 mil. Kč. Nyní je průměrná cena 2,17 mil. Kč, ale sazba je o téměř 3 desetiny procenta nižší.

Zaměřeno na Ústecký kraj

Nejlépe dostupnost vlastního bydlení dlouhodobě vykazuje Ústecký kraj, kde na pořízení průměrného bytu lidem stačí pouze necelé 2 čisté roční příjmy. Průměrná cena zde činí 640 000 Kč a statisticky příjmy zdejších domácností nejsou o tolik nižší než ve zbývajících regionech ČR. Ústecký kraj obecně nabízí velice dobrý poměr mezi cenou pořízení a potenciálním příjmem z pronájmu. Nicméně výběr vhodné nemovitosti a především dlouhodobých nájemníků je otázkou druhá. Nezaměstnanost v Ústeckém kraji podle dnes zveřejněných dat ČSÚ dosahuje 8,1 % (nejvíce ze všech krajů v ČR), přičemž celorepublikový průměr nyní činí 5,2 %.

» Luboš Svachna



Hypotéky jsou extrémně levné a změny v úrokových sazbách už nejsou tak výrazné jako v minulosti. V kalkulacích a načasování pořízení vlastního bydlení nyní hraje klíčovou roli pořizovací cena a samotná nemovitost. Foto redakce

EXEKUCE

Je koupě nemovitosti v exekuci vždy příliš velkým rizikem?

Nemovitostí zatížených exekucí je v České republice čím dál více. Pro většinu kupujících je tato vada zásadní a raději od koupě ustoupí. Někdy se však může taková nemovitost stát naopak přínosem.

Strach z koupě nemovitosti v exekuci nemusí mít kupující, který se v exekucím řízení dobře vyzná. Informovanost je zde podmínkou a předpokladem k úspěšnému obchodu. Pokud prodávající zájemci exekuci na nemovitosti tají, jde o velmi neseriózní chování a další spolupráce je tedy riskantní. Jestliže se o problému hovoří již od prvního jednání, lze s ním pracovat. Asistence advokáta je v tomto případě ovšem nezbytná.

Jakákoliv vada na majetku prodávajícího může méně či více snížit její kupní cenu. Někteří kupující tedy i cíleně vyhledávají nemovitosti zatížené exekucí, protože předpokládají výhodnou koupi. Pokud kupující jedná s majitelem nemovitosti, měl by dát veškeré dokumenty prověřit advokátovi. Při koupi přímo od dlužníka, je také nutný souhlas k zpeněžení majetku od všech přihlášených věřitelů a exekutora. Kupní cena musí být splatná v den podpisu smlouvy k rukám exekutora a její minimální výše je určena na základně znaleckého posudku. Výhodou takového postupu je, že majitel s prodejem souhlasí a celou situaci chce řešit.

Bohužel jsou časté i případy, kdy dlužník nespokojen s nemovitostí se ocitne v dražbě. Pokud není zájemců o nemovitost více, může kupující vydražit nemovitost i za nižší cenu, než je obvyklá cena zjištěná znaleckým posudkem. Nevýhodou při dražbě bývá, že majitel často nijak nespokojen. Takže vstřícné umožnění prohlídky či prověření bytu inspektorem se nedá očekávat.

Koupě nemovitosti v exekuci je vždy určitým rizikem, které by však měla eliminovat přítomnost advokáta. Obchod může být sice náročnější na veškeré jednání, ale výhodná cena je lákavou odměnou.

» Lenka Doležalová

Dostupnost financování je na vrcholu, konec rekordů je však na dohled!



Průměrná výše úvěru se opět přiblížila 2 milionům a průměrný sjednaný úrok klesl na 1,84 %. Foto redakce

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Banky v srpnu poskytly hypotéky za více než 18,1 mld. Kč. Průměrná výše úvěru se opět přiblížila 2 milionům a průměrný sjednaný úrok klesl na 1,84 %. Další se i stavebním spořitelnám. Objemem dosáhly druhého nejlepšího srpnového výsledku v historii. Dostupnost úvěrů je nyní extrémně vysoká, ale jak dlouho ještě?

V srpnu se hypoteční trh opět rozeběhl na plné obrátky. Počet sjednaných hypoték vystoupal na 9 290 kusů, což je zhruba o 800 více než v loňském roce a o 1675 více než v předchozím měsíci. To samé platí o objemech sjednaných úvěrů. Zatímco loni si lidé v srpnu rozpůjčovali 15,6 miliardy korun, letos to bylo 18,1 mld. V meziročním srovnání to znamená nárůst o 16 procent. Z celkových 18 miliard připadá podle našich odhadů okolo 3 miliard na refinancování dříve sjednaných hypotečních úvěrů, takže skutečně nových úvěrů bylo sjednáno zhruba za 15 miliard. V našich odhadech přitom vycházíme z čísel ČNB.

„Refinancování letos již není takové téma, jako v letech 2011 – 2013. Nabídky bank jsou nyní velice vyrovnané, a pokud klient přijde do své stávající banky s nabídkou od konkurence, domácí banka v rámci udržení klienta tuto nabídku zpravidla dorovná. Refinancování dle našeho názoru má smysl pouze v případech, kdy konkurenční banka nabízí něco, co klient ve stávající bance nemůže získat. Ať už je to

dofinancování projektu, navýšení úvěru, nebo jiné doprovodné služby“, říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Průměrná výše sjednané hypotéky v srpnu dosáhla 1,95 miliardy korun, což je i v rámci letošního roku průměrný výsledek. Oproti loňsku však průměrná částka vzrostla o více než 100 000 Kč a o předchozích letech nemluvě. Mnohokrát komentovanou příčinou nárůstu průměrné půjčené částky jsou rostoucí ceny nemovitostí, větší frekvence výstavby rodinných domů a prodeje bytů v novostavbách. Ale zpětně je to také dobrá dostupnost financování bydlení a levných hypoték, díky kterým lidé dosáhnou na vyšší částky než v minulosti. Průměrná úroková sazba v srpnu sjednaných hypoték činila 1,84 %, což u 2milionové hypotéky se splatností na 20 let generuje měsíční splátku 9 967 Kč. Před třemi roky, při tehdy běžných sazbách okolo 3 %, by člověk při stejné splátce dosáhl na úvěr ve výši 1,8 mil. Kč. Ovšem daleko není ani doba, kdy se sazby pohybovaly okolo 5 % a pak by si za stejných podmínek klienti půjčili jen něco málo přes 1,5 mil. Kč.

„V následujících měsících očekáváme zachování nízké hladiny úrokových sazeb, ale přesto bude docházet ke značnému zhoršování dostupnosti financování bydlení. Jednak dílem omezení LTV ze strany ČNB, jednak banky zpřísní posuzování příjmů a schopnosti hypotéku splácet ze strany klienta“, dodává Libor Ostatek.

» Luboš Svachna

Investice do nemovitostí se opět začaly vyplácet

Češi patří k velmi konzervativním investorům. Své peníze mnoho lidí nechává na běžných účtech, někteří využívají stavební spoření, popřípadě směřují své prostředky do termínovaných vkladů. Ti odvážnější pak volí nemovitostí popřípadě akcie. I když odvážnější...

INVESTICE

Positivně k realitám přistupují aktuálně také ti, kteří by ještě před pár lety o něčem podobném vůbec neuvažovali. Důvod je prostý, rostoucí ceny nemovitostí a špatná možnost jistého zhodnocení s dobrým výnosem v jiných oblastech. A jak se tedy za poslední rok investice do nemovitostí vyplatily?

Jedním z mnoha ukazatelů, je vývoj cen bytů. Podíváme se tedy na data realitních portálů realityčechy.cz a realitmorava.cz, které sbírají tato data již od roku 2008. Zacházet do předkrizového období nebudeme, podrobněji se ovšem podíváme, jak se ceny změnily za posledních 12 měsíců.

Byty 3+1 a 3+KK meziročně zdražily o 190 419 Kč

Po roce 2008, byla kategorie velkých bytů tou, která trápila nejvíce. V některých oblastech České republiky se mezi lety 2008 – 2010 snížily ceny velkých bytů až o 40 %. Nyní se situace obrátila. Byty 3+1 zdražily za poslední rok nejvíce ze všech sledovaných

kategorií. V září 2015 se v ČR průměrný byt 3+1 nabízel za 1 553 726 Kč. V září 2016 to ovšem bylo již 1 744 145 Kč. Meziroční nárůst činí 12,3 %. Za tak velký růst cen mohou zejména dobré úrokové sazby úvěrů na bydlení. Pro mnohé jsou velké byty z dlouhodobého pohledu dostupnější, více je vyhledávajících, což se následně projevuje na jejich cenách. Zájemci o nové bydlení sice mohou volit mnohdy i menší byt, ale časem by se museli mnozí z nich, zejména rodiny s malými dětmi, stěhovat do většího. Díky nízkým úrokovým sazbám tedy raději hned volí druhou variantu.

Byty 2+1 a 2+KK, nejčastější volba investorů

Ani malý, ani velký, vhodný pro jednotlivce i páry, pro mladé i seniory. Takto stručně by se dal popsat byt 2+1, oblíbená kategorie mezi investory. Byty 2+1 určené k pronájmu se totiž v nabídkách realitních kanceláří příliš dlouho neohřejí. Právě tuto kategorii často volí ti, kteří chtějí investovat do realit. A ti, kteří koupili tento typ nemovitosti před rokem, chybu neudělali. Loni se totiž průměrný byt 2+1 nabízel za 1 182 330 Kč. Přesně po roce to bylo již o 98 765 Kč více, což odpovídá zdražení o 8,35 %.

Byty 1+1 a 1+KK, jejich nedostatek žene ceny vzhůru

Malé byty patří k těm, které jsou v nových projektech vyprodány jako první. Jde o nejnižší kategorii. A pro ty, kteří jsou sami, může být jejich výměra dostačující. Za poslední rok se cena průměrného bytu této kategorie zvýšila z 841 330 Kč na 941 381 Kč, což odpovídá meziročnímu navýšení o 11,9 %. Silná poptávka, která jde napříč všemi kategoriemi bytů, je velmi závislá, stejně jako u dalších typů nemovitostí, na přístupu budoucích vlastníků k dostupným zdrojům. Úrokové sazby jsou nyní na historických minimech, a pokud se budou držet na podobných hodnotách i nadále, lze předpokládat, že poptávka po nemovitostech nebude výrazně klesat. Nufno ovšem podotknout, že vždy záleží na konkrétní lokalitě, typu nemovitosti a technickém stavu. Zájemci by měli vždy pečlivě zvažovat, zdali je pro ně vybraná nemovitost vhodná, popřípadě zda odpovídá jejich investičnímu záměru. Ovšem i kdyby ceny nemovitostí zastavily svůj růst, stále půjde o velmi dobré uložení finančních prostředků. Z dlouhodobého pohledu si totiž reality svou hodnotu dokáží udržet. Nehlede na to, že bydlení patří mezi základní životní potřeby.

» Lucie Mazáčová



V některých oblastech České republiky se mezi lety 2008 – 2010 snížily ceny velkých bytů až o 40 %. Nyní se situace obrátila. Byty 3+1 zdražily za poslední rok nejvíce ze všech. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Pět nejčastějších chyb při prodeji nemovitosti

Realitní trh se opět dostal do rychlého pohybu a prodej nemovitostí je tedy o něco snazší, než před pár lety. Přestože je internet plný tipů, jak vybrat seriózní realitní kancelář nebo prodat nemovitost svépomocí, stále se prodávající dopouštějí mnoha chyb. Dnes si uvedeme pět nejčastějších a to i s radou, jak se jim vyhnout.

Nadhodnocení nemovitosti

Bohužel jedna z častých úvah prodávajícího bývá, že cenu je lepší nadsadit, protože následně snížit se dá kdykoliv. Snížování ceny se však může stát pro potenciální zájemce varovným signálem, že něco nemusí být v pořádku. Správné nastavení tržní ceny by měl být jeden z prvních kroků při prodeji nemovitosti. Pokud si majitel neví rady, měl by využít služeb profesionála, který má s nemovitostí v daném regionu dlouhodobé zkušenosti.

Zatajení právních vad

I nemovitost s právní vadou může být prodejná. Pokud ale kupující uvede zájemce v omyl, pravděpodobně ho nedůvěra odradí od následné koupě. Právní vady by měl majitel raději definovat hned v začátcích a být připraven nabídnout zájemci možná řešení situace. Prodej nemovitostí bývá v životě většiny lidí výjimečnou událost a bez zkušenosti se, mnohdy v dobré víře, dopouští chyb. Proávající by měl tedy věnovat nejprve dostatek času přípravě prodeje a definování, jak rychle a za jakou cenu by nemovitost rád prodal. Následně by měl

vyhledat seriózního makléře, který mu v dalších krocích pomůže. Prodávající však není jediný v realitním obchodě, kdo může chybovat. Problémům, které mohou vzniknout nepozorností kupujících, se budeme věnovat v další článku.

Maximum inzerce

Čím více je nabídka vidět, tím lépe? To už dávno neplatí. Inzerce na mnoha webových stránkách, popřípadě nabízení nemovitosti přes více realitních kanceláří prodej neurychlí. Nemovitost by měla být svěřena vždy do jedné realitní kanceláře. Inzerce by měla být spíše na menším počtu silnějších realitních serverů než na stovkách bezejmenných.

Negativní první dojem

Pokud se přiblíží termín prohlídky, měl by na ní být prodávající řádně připraven. Když otevře dveře nabízené nemovitosti potenciálnímu zájemci např. v domácím oblečení a pustí ho do neuklizené domácnosti, celkový dojem může velmi negativně ovlivnit. Smluvená schůzka by měla mít vždy všechny náležitosti obchodního jednání.

Nešťastný výběr realitní kanceláře

V této době lze již dobře rozeznat seriózní realitní kancelář od té podvodné. Přesto stále někteří prodávající dělají ukvapená rozhodnutí a svěří svou nemovitost do rukou neprofesionála. Při výběru realitní kanceláře nesmí majitel zapomenout na prověření referencí. » Lenka Doležalová

Podcenit zabezpečení bytu před dovolenou se nemusí vyplatit

Letní měsíce jsou časem dovolených a příjemných chvil odpočinku strávených u moře či na chalupě. Znamenají ale také žně pro zloděje, pro něž vyprázdněné byty představují příslušnou příležitost. Policisté každoročně varují, že v červenci a srpnu vyjíždějí k vloupačkám častěji, než v jiných měsících, zabezpečení bytu před odjezdem na dovolenou proto rozhodně není zbytečným plýtváním energií a penězi

V první řadě by opuštěný byt neměl vyvolávat dojem, že je prázdný, raději na svých stránkách policie. Nenechávejte proto zatažené závěsy či žaluzie. Máte-li k tomu technické možnosti, zajistěte, aby se v určitém čase rozsvěčila světla nebo zapínala televize. Poproste někoho, například souseda, kterému důvěřujete, aby vám v době nepřítomnosti vybíral poštu – přetékající schránka je totiž pro zloděje jasným signálem, že při svých rejdech nebudou vyrušeni. Tento



člověk by vám také mohl být občas zkontrolovat. Neméně důležité je ale samotné zabezpečení bytu. Samozřejmostí by měly být kvalitní dveře s bezpečnostním zámkem, vložkou a štítem. Dobře zabezpečena by měla být i okna či všechny další stavební otvory, jimiž by se případný zloděj do bytu mohl dostat. Jak vyplývá ze zkušeností developerů, pro zájemce o nové bydlení je bezpečnost prioritou. „Lidé se stále častěji zajímají o zabezpečení bytu proti zlodějům, popítávají proto odolné bezpečnostní dveře,“ informuje Evžen Korec, ze společnosti Ekospol. Není podle něj výjimkou, že klienti do bezpečnosti investují něco navíc. „Stále častěji se setkáváme s tím, že si za vyšší bezpečnostní třídu dveří připlatí i klienti kupující standardní byt. Bezpečnost a soukromí je pro ně velmi důležité, a proto neváhají za jeho ochranu dát peníze navíc,“ doplňuje Korec.

Policisté ale připomínají, že bezpečnost domova nezačíná u vstupních dveří do bytu. Dobře zajištěné musí být i vchodové dveře do domu, společné prostory i prostranství kolem budovy by měly být dobře osvětlené. Nejlepší pojistkou před zloději ale často bývá všímavý soused. » Lucie Mazáčová

Kdy je nutné před rekonstrukcí bytu žádat o stavební povolení?

LEGISLATIVA

Rekonstrukce bytu většinou obnáší spoustu práce, financí a někdy i komunikaci se stavebním úřadem. Stavební zákon vymezuje určitá pravidla, kdy je potřeba žádat před stavebními úpravami bytu o povolení.

Pokud se majitel bytu chystá vymalovat pokoje, nemusí se žádnými úkony vůči stavebnímu úřadu zabývat. Rekonstrukce tak může proběhnout bez jakéhokoliv dohledu, jen je nutné dodržet určitá pravidla. Při neohlášených úpravách se nesmí změnit způsob užívání stavby, nesmí úpravy zasahovat do nosných konstrukcí stavby a výrazněji měnit vzhled bytu. Vlastník by měl dbát také na požární bezpečnost a celý proces stavby by neměl vyžadovat posouzení vlivů na životní prostředí. Splněním vyjmenovaných podmínek majitel bytu nemusí stavebnímu úřadu podávat ohlášení nebo žádat o povolení.

Jsou případy, kdy ještě není třeba žádat o povolení, avšak je nutné podat ohlášení stavebnímu úřadu. Nejčastěji se jedná o přesun sociálního zařízení či rozšiřování chodby. K změně dispozice bytu lze tedy podat ohlášení obecnímu úřadu, avšak nesmí dojít k zásahu do nosných konstrukcí. Ohlášení majitel podává také v případě použití těžších materiálů, které je podmíněno doložením statického posudku a základní projektové dokumentace.

Při větší rekonstrukci se však majitel nevyhne žádosti o stavební povolení. Týká se to případů, kdy se mění vzhled budovy. Častým případem je vybudování nového okna či rekonstrukce střechy. Dále stavebnímu povolení podléhají úpravy, které mohou mít vliv na požární bezpečnost. Nejčastěji jde v praxi o změnu způsobu vytápění.

Ať už majitel provádí rekonstrukci z důvodu podpory následného prodeje nebo modernizace svého bydlení, vždy by se měl zajímat, do které uvedené kategorie patří. Pokud si není zcela jistý, vždy se může o celé situaci poradit přímo se stavebním úřadem. » Lenka Doležalová



HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



100% hypotéky končí. Jak moc to ovlivní trh s bydlením?

Od října definitivně končí 100% hypotéky, díky kterým klienti mohli financovat celou cenu nemovitosti úvěrem. Nově budou banky vyžadovat alespoň 5 % z jiných zdrojů - nejlépe vlastních úspor. Jaké budou dopady tohoto omezení a co dalšího se ještě chystá?

V říjnu přicházejí v účinnost zpřísněná doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů s vyšším LTV. Dosavadní maximální limit LTV ve výši 100 % bude snížen na 95 %, přičemž v pásmu LTV 85 – 95 % mohou banky poskytnout pouze 10 % celkového objemu. Od 1. 4. 2017 se hranice maximálního LTV dále sníží na 90 % a 10procentní kvóta objemu sjednaných hypoték se nepatrně navýší na 15 %, nicméně bude se vztahovat na úvěry s LTV mezi 80 a 90 %.

Následující diagram zobrazuje aktuální nabídku bank dle pásem LTV doplněnou ukázkou pásmování v červnu 2015 (tenčí barevná škála) - tedy z doby před zveřejněním 1. doporučení ČNB týkající se omezení, resp. monitoringu hypoték s LTV mezi 90 a 100 %. Z diagramu je zřejmé, že nabídka bank se z pohledu LTV výrazně zjednodušila a nabídka velkých bank se nyní láme na 90 % LTV, což je u trojice velkých bank (ČS, HB, KB) také jedinou hranici v celé nabídce. Přejít na tento model pásmování znamenal v řadě případů zlevnění hypoték s LTV mezi 85 a 90 procenty, protože tyto úvěry oproti minulosti spadly do levnějšího pásma.

V porovnání s červnem 2015 je také vidět, že některé banky se z pásem s vysokým LTV úplně stáhly

– Wüstenrot hypoteční banka, nebo svou nabídku omezily na 95 % - UniCredit Bank a Equa Bank. Jediná Moneta (dříve GE Money Bank) ve sledovaném období svou nabídku rozšířila a posunula strop pro financování z 80 na 90 %. Tento krok příliš nesouvisí s doporučeními ČNB, ale banka se jednoduše rozhodla jít si na trh pro nové klienty, neboť v pásmu 70 – 90 % je poskytována většina úvěrů a tehdejší zastropování nabídky na 80 % LTV pro ni bylo významnou konkurenční nevýhodou.

Dopady omezení LTV na trh s nemovitostí

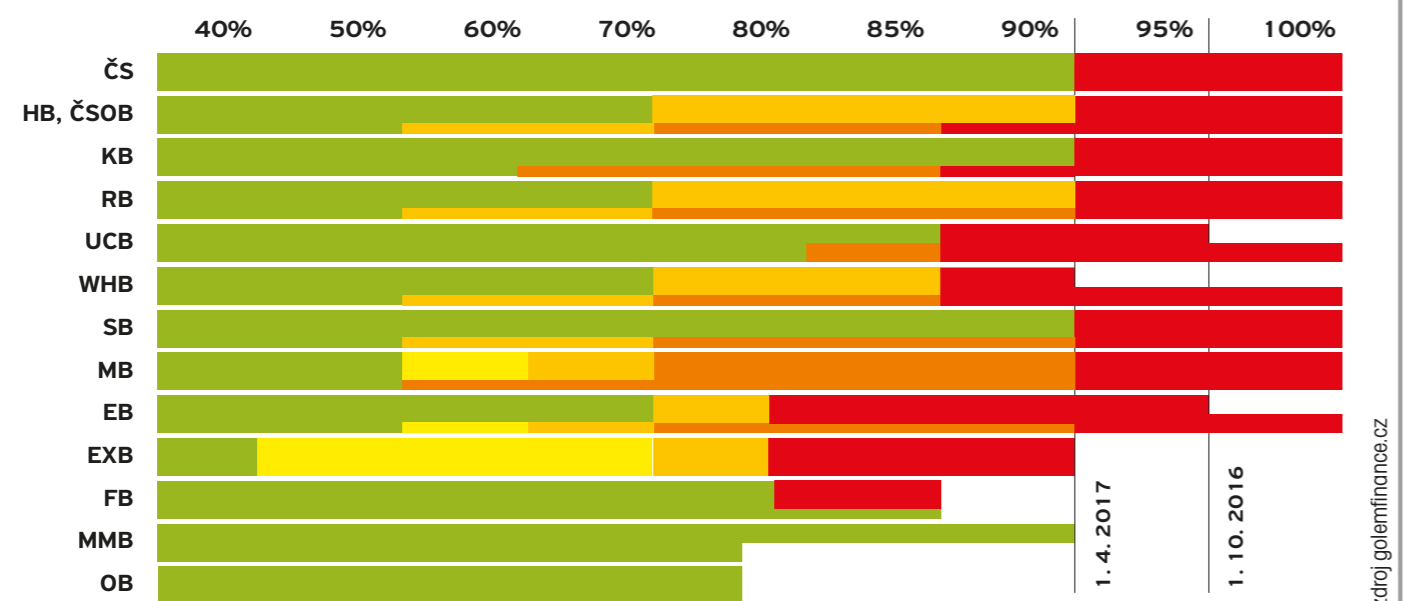
Hypotéky s vysokým LTV spadající pod monitoring ČNB zdražily. Banky se příliv tohoto typu hypoték snaží řídit a cena je jedním ze zaručených způsobů, jak klienty nalákat, ale i odradit. V tuto chvíli je v pásmu LTV 90 – 100 % je poskytováno zhruba 8 % všech hypoték. Dopady první vlny doporučení tedy nejsou nijak drastické, navíc stále existuje možnost dofinancování chybějící části úvěrem ze stavebního spoření, přičemž požadavek vlastních peněz při pořízení bydlení považujeme za racionální.

Ve druhé fázi restrikcí (duben 2017), kdy dojde ke snížení stropu na 90 % a podíl hypoték mezi 80 – 90 % bude stanoven na 15 % celkového objemu sjednaných úvěrů za dané čtvrtletí, to bude mnohem tvrdší. Tento krok bude mít dle našeho názoru zásadní dopad na banky a především klienty. V tomto pásmu je totiž v tuto chvíli poskytováno více než 50 % celkového objemu sjednaných hypoték, takže velká část úvěrů se do této kvóty nemůže vejít. A logicky dojde k dalšímu markantnímu zvýšení požadavků na zdroje dofinancování. Spolu s doporučeními ČNB navíc zanedlouho začne platit nový zákon o úvěru pro spotřebitele, který přinese vyšší požadavky ze strany banky na bonitu žadatelů. To všechno bude mít dopad na dostupnost hypotečního financování bydlení.

„Snížení hranice LTV resp. stanovení kvót na vysokoefektivní hypotéky v kombinaci s ostatními faktory bude mít negativní dopad na dostupnost financování bydlení a část klientů již na hypotéku nedosáhne,“ říká Libor Ostatek a dodává. „Navíc nesmíme zapomenout, že od 1. listopadu bude hradit daň z převodu nemovitosti kupující, což znamená další požadavky na vlastní zdroje žadatele o úvěr. Výsledkem bude podle mého názoru omezení dostupnosti vlastního bydlení pro mladé rodiny, posílení poptávky po nájemním bydlení a na druhé straně nejspíš i zvýšení obchodní potenciálu pro stavební spořitelny, které se mohou podílet na dofinancování záměru klienta.“

» Luboš Svčina

Nabídka hypoték dle pásem LTV (porovnání 6/2015 a 9/2016)



zdroj: golemfinance.cz

ČS nemovitostní fond kupuje nejvyšší budovu v Praze - City Tower

Nejstarší a největší podílový nemovitostní fond na českém trhu, který obhospodařuje REICO investiční společnost České spořitelny, koupil na konci září administrativní budovu City Tower, v Praze na Pankráci. Hodnota nové akvizice ČS nemovitostního fondu činí přibližně 4.4 mld. Kč. Transakce proběhla formou převodu 100% obchodního podílu v nemovitostní společnosti, která budovu City Tower vlastní.

„Akvizice budovy City Tower je historickým milníkem ve vývoji ČS Nemovitostního Fondu a jednou z nejvýznamnějších transakcí na trhu komerčních nemovitostí ve střední Evropě v roce 2016. Zajištění této prémiové kancelářské budovy je pro nás zároveň odrazovým můstkem k dalšímu růstu hodnoty fondu a zvyšování výnosů pro podílníky,“ řekl Filip Kubricht, předseda představenstva REICO IS ČS.

ČS nemovitostní fond budovu City Tower koupil od developerské a investiční společnosti PPF Real Estate Holding, která je součástí investiční skupiny PPF. PPF Real Estate Holding spravuje aktiva ve výši 2,0 miliardy

EUR a působí na evropském i ruském realitním trhu. Budova City Tower se nachází v exkluzivní lokalitě širšího centra města na Pankráci, která se společně se sousedící oblastí okolo Budějovické ulice řadí mezi hlavní kancelářské části Prahy. Budova City Tower má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu zejména díky blízkosti stanice metra Pankrác, několika autobusových linkám, tramvajové zastávce Pražského povstání a přilehlé dálnici D1.

City Tower má 27 nadzemních pater s převládajícími kancelářskými prostory, 3 podzemní patra se 781 parkovacími místy a celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí zhruba 48,9 tisíc m². Veškerá pronajímatelná plocha budovy je plně obsazena. Největším nájemcem budovy je společnost Raiffeisen Bank, která zaujímá zhruba 40% celkové pronajímatelné plochy. Mezi další nájemce patří například e-commerce společnost Concur, která je součástí německé SAP Group, mezinárodní konzultační společnost AC Nielsen, nebo centrála automobilky Peugeot ČR.

Nemovitost byla postavena v roce 2008 podle architektonického návrhu renomovaného amerického architekta Richarda Meiera z architektonického studia Richard Meier & Partners Architects. Součástí stavby

byla radikální a kompletní rekonstrukce původní nedokončené stavby z přelomu 80. a 90. let minulého století. Se svými 108 metry (116,5 m včetně antény) se jedná o nejvyšší budovu v Praze a druhou nejvyšší v České republice. Budova obdržela mezinárodní environmentální certifikaci BREEAM (BREEAM Very Good) a tímto oceněním se řadí mezi ekologicky a ekonomicky šetrné komerční nemovitosti na českém trhu.

ČS nemovitostní fond touto koupí zvýšil počet nemovitostí v portfoliu na deset. Celková tržní hodnota portfolia budov fondu přesáhla po akvizici budovy City Tower zhruba 11,5 miliardy korun. Po akvizici budovy Rohan Business Center a prodeji logistického areálu Barbican se jedná již o třetí transakci, kterou ČS nemovitostní fond v tomto roce realizoval. Za zvýšenou akviziční činností fondu stojí zejména enormní zájem investorů o tento typ investičního nástroje i o realitní aktiva jako taková. Ve vlastnictví fondu je nyní 6 nemovitostí v Praze, 2 nemovitosti v Bratislavě a po jedné budově v Brně a Českých Budějovicích. Nová akvizice vyniká z pohledu portfolia ČS nemovitostního fondu hned v několika aspektech. Podle tržní hodnoty je nejdražší nemovitostí, podle pronajímatelné plochy je největší nemovitostí a konečně podle výšky je nejvyšší nemovitostí v portfoliu fondu.

» Lucie Mazáčová

Stavební spořitelny se na konci léta překonaly

Regulace hypotečních úvěrů může přinést oživení byznysu stavebních spořitelen, jejichž úvěry jsou vhodným doplňkem nebo alternativou hypotečních úvěrů, nicméně stavebním spořitelnám už se dařilo i v druhém prázdninovém měsíci.

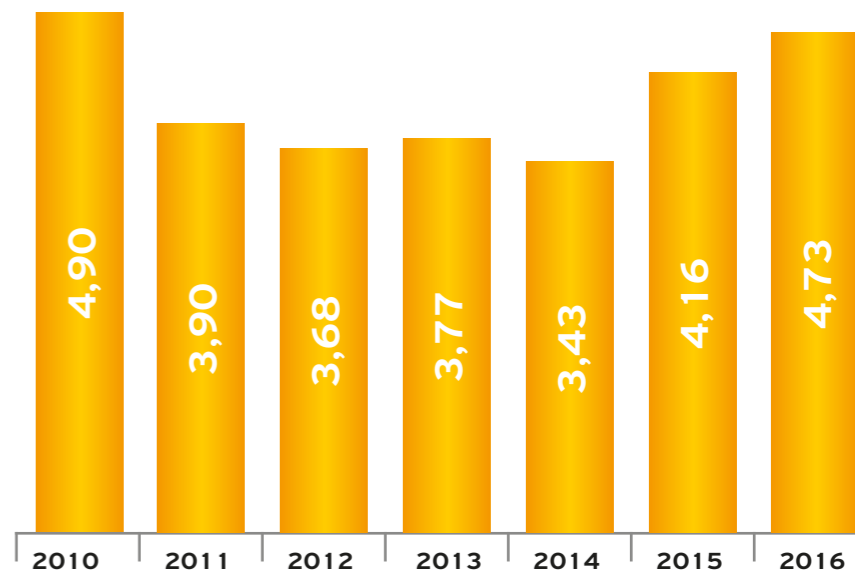
Objem úvěrů sjednaných tuzemskými stavebními spořitelkami v srpnu dosáhl 4,7 miliard korun, což je výrazný posun směrem vzhůru jak v meziměsíčním, tak meziročním srovnání a z dlouhodobého pohledu se jedná o 2 nejlepší výsledky v historii, jak je patrné z následujícího grafu.

Trh s úvěry na bydlení táhnou hypotéky

V součtu české banky a stavební spořitelny rozpůjčovaly na účely bydlení více než 170 miliard korun, což je o necelých 12 procent více než ve stejném období loňského roku. Samozřejmě lvi podíl na tomto nárůstu mají hypotéky (y/y + 13 %), ale růst se daří i stavebním spořitelnám (y/y + 4,6 %). Podzimní sezóna se navíc rozjela velice slibně. V závěru roku sice přijde nová regulace, která by mohla negativně ovlivnit počty a objemy sjednávání hypoték, nicméně očekáváme, že hlavní efekt těchto regulačních změn se projeví až v roce 2017. V letošním roce se celková suma sjednaných hypoték přehoupne přes 210 miliard korun a může vystoupat až na námi odhadovanou hodnotu 219 mld. Kč.

» Luboš Svčina

Objem sjednaných úvěrů ze stavebního spoření (srpen 2010 - 2016)



2 MILIONY

Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** patří již několik let k nejnavštěvovanějším realitním serverům v České republice. V období od 1. do 30. září 2016 otevřeli návštěvníci těchto portálů 2 054 330 stránek s nemovitostí. Byli jste mezi nimi i vy?

Zdroj: Google Analytics