



## Staré obchody lákají k rekonstrukci

více na straně 4-5



### Rychlý přehled



## ŘÍJEN 2017

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,14 %

80% LTV: ↘ 2,05 %

85% LTV: ↘ 3,01 %

90% LTV: ↘ 3,09 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,73 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -2,89 %

Byty 2+1: 1,86 %

Byty 3+1: 2,83 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Byt na investici – díl druhý: Novostavba nebo starší byt?

S rostoucími cenami nemovitostí si mnozí pokládají otázku, zdali nemít kromě nemovitosti, ve které bydlí, také další určenou třeba k pronájmu. Jenže mnoho lidí při výběru takové nemovitosti často chybuje a místo vytouženého pasivního příjmu, přichází spíše starosti. V prvním dílu našeho nového seriálu, zaměřeného na investice do nemovitostí, jsme se podívali, jak vybrat ideální lokalitu a velikost bytu určeného na pronájem. *Více čtěte na str. 6*

### ■ Ceny bytů jsou jako na houpačce

Nabídkové ceny bytů od letošního května oscilují mezi 2,5 a 2,6 miliony Kč. V meziročním srovnání ceny stále ještě rostou, a to napříč všemi kraji, na měsíční bázi je však evidentní zpomalení a v některých regionech ceny dokonce korigují na loňskou úroveň. *Více čtěte na str. 7*

### ■ Jak postupovat při koupi stavebního pozemku

Zvažujete možnost postavit si vlastní dům nebo investovat do stavební parcely? Při koupi pozemku je nutné posoudit několik zásadních parametrů a počítat s tím, že důkladná kontrola všech okolností pro zabere nemálo času. Počítejte s tím, že výběr a koupe správného pozemku může trvat i několik měsíců až let. *Více čtěte na str. 10*

# 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

#### Jak postupovat při koupi stavebního pozemku

Vážení čtenáři, mnozí z vás byli v očekávání, zdali Česká národní banka přistoupí k dalšímu zvyšování úrokových sazeb. Jak se můžete dočíst v jednom z článků vydání našeho magazínu, které máte právě před sebou, ke zvyšování zatím neprošlo. Už v listopadu ale může být vše jinak. Tlak na zvyšování sazeb je poměrně silný. Ti, kteří aktuálně řeší své bydlení nemusí zas tak spěchat. I přesto, že by úrokové sazby chtěly zvyšovat banky poskytující úvěry na bydlení, konkurence je tak silná, že si žádná z bank razantní zvýšení



věnovaný právě této problematice. A pokud si teprve bydlení vybíráte inspirací může být téma Jak postupovat při koupi stavebního pozemku.

sazeb nemůže dovolit. Kromě ČNB jsme se v tomto vydání věnovali také úhradě daně z nabitých nemovitostí. Jste-li tedy plátcí DPH, tak doporučujeme článek

» Lucie Mazáčová



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Staré obchody lákají k rekonstrukci

### STRANA 6

Byt na investici – díl druhý: Novostavba nebo starší byt?

### STRANA 7

Ceny bytů jsou jako na houpačce

### STRANA 8

V Ostravě je nedostatek bytů k pronájmu. Schází zejména malé byty

### STRANA 9

Bytů na prodej je ve Zlíně nedostatek. Kupující si musí připlatit

### STRANA 10

Jak postupovat při koupi stavebního pozemku

### STRANA 11

ČNB sazby neměnila. Hypotéky se prodávají okolo 2 procent.

### STRANA 12

V Praze se za tři měsíce prodaly byty za 10 mld. Kč

### STRANA 13

Banky nabízejí hypotéky se slevou

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Vladimír Pikora

„Tak si to shrňme: Inflace roste. Průmysl má to nejlepší za sebou. ČNB do toho zvýší úroky, přibrzdí přehřátou ekonomiku a pokusí se zpomalit inflaci. Podniky zareagují propouštěním, lidé budou mít málo peněz a hypotéky jim do toho ještě zdraží. Lidé přestanou být schopni splácet. Spirála se rozjíždí a máme tu malér. Něco nejasného na tvrzení, že ČNB přikládala skrze intervence proti koruně pod kotlem tak dlouho, až ekonomiku přehřála, aby jí teď dala studenou sprchu a poslala ji do krize“

### napsali o nás...

#### Voda zplodila pražský Berlín

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

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



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník  
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899  
[www.realitycechy.cz](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.

# Staré obchody lákají k rekonstrukci

V dřívějších letech se téměř každá obec mohla pochlubit vlastním smíšeným zbožím. Řada prodejen se v posledních letech uzavírá. Prodejní řetězce ukončují svou činnost a budovy obchodů jsou nabízeny k prodeji. Často bývá obchod na jednom z nejlepších míst v obci – ovšem pokud se jedná o obec s několika sty obyvateli, těžko provozovateli zaručí dostatečné tržby k pokrytí nákladů. A tak nezbývá, než jim vytvořit nový osud a nemusí to být zrovna uzavření a zchátrání.

téma  
měsíce

**S**míšené zboží neboli koloniál je druh maloobchodní prodejny, která nabízí spotřebiteli široký sortiment zboží. Obvykle se jedná o vesnickou prodejnu se základními potravinami, nápoji a s doplňkovým prodejem drogistického, papírenského a kosmetického zboží. Rozsáhlé sítě maloobchodních prodejen původně provozovala především spotřební družstva, zejména družstva Jednota, Včela a Budoucnost. Smíšená zboží najdete i na sídlišťích ve městech, ovšem stejně jako na vesnicích čelí silné konkurenci supermarketů a hypermarketů.

Řada budov smíšeného zboží v menších obcích vznikla před rokem 1989 v rámci tzv. akce „Z“. Jednalo se o neplacené brigády obyvatel nad rámec pracovní doby. Šlo o výpomoc v oblastech, kde státní či obecní správa tyto úkoly nezvládla. Pod písmenem Z se skrývalo slovo zvelebování. K typickým činnostem akcí Z v padesátých a šedesátých letech 20. století patřil například úklid sídlišť, později i výstavba a modernizace bytů či stavba kanalizace či některých domů ve městech. Zajímavostí je, že v Praze byla v akci Z budována i tramvajová trať na Petřiny. Oficiálně se jednalo o dobrovolnou práci, nicméně účast na takových stavbách tak docela dobrovolná nebyla. I dnes však najdeme pamětníky, kteří k budovám postaveným v akci Z získali osobní vztah, jelikož se na nich podíleli vlastníma rukama. Byl to pak „naš obchod“. Někteří starší obyvatelé vesnic se i po letech špatně smiřují s tím, že to co si postavili, nyní přešlo do privátních rukou.

A co tedy se starými obchody, v nichž se tržby nepohybují na úrovni, kterou by provozovatel očekával? Prvním krokem je úprava cen a sortimentu – v některých obcích místo klasických maloobchodních řetězců fungují vietnamské večerky či hospůdky. Avšak budova obchodu může sloužit i jinému podnikání. Obchody mají výhodu v tom, že disponují nákladní rampou, často prostory vhodné pro sklad materiálu nebo výrobní dílnu.

S kvalitním projektem se s budovou obchodu dají dělat kouzla. Budovu obchodu lze poměrně dobře přestavět na rodinný dům nebo výše zmíněné kombinovat. Na místě prodejny jde udělat prostornou výrobní dílnu a v zázemí obchodu byt. Obchody jsou většinou samostatně stojící, s vlastními pozemky, které je možné využít i pro zahrádku, a s dobrým přístupem, výhledem do ulice i s parkováním. Představte si, co udělá už jen výměna výkladních skříní za standardní okna. Větší investice mohou nastat při opravách střechy a samozřejmě nutných oprav kotlů a plynu, nemluvě o zateplení a nové fasádě. Ovšem všechny tyto úpravy téměř každému domu vždy vdechnou druhý život.

Pokud se rozhodnete koupit si obchod, zjistěte si také, jaká břemena na něm visí a zda jsou stavby na jeho pozemku jako telefonní budka či obecní vývěska povoleny. Pokud ne, můžete žádat jejich odstranění.

» Veronika Fiedlerová

## REALITNÍ SERIÁL



# Byt na investici – díl druhý: Novostavba nebo starší nemovitost?

S rostoucími cenami nemovitostí si mnozí pokládají otázku, zdali nemít kromě nemovitosti, ve které bydlí, také další určenou třeba k pronájmu. Jenže mnoho lidí při výběru takové nemovitosti často chybuje a místo vytouženého pasivního příjmu, přichází spíše starosti. V prvním dílu našeho seriálu, zaměřeného na investice do nemovitostí, jsme se podívali, jak vybrat ideální lokalitu a velikost bytu určeného na pronájem. Dnes se zaměříme na základní rozdíly mezi investicí do nové a starší nemovitosti.

## Starší byty, když máte raději centrum

Silným argumentem pro pořízení starší nemovitosti většinou bývá pořizovací cena. Pokud bychom totiž porovnali dva shodné byty ve stejné ulici, tak bude starší byt v původním stavu vycházet levněji než novostavba. Výjimkou jsou ovšem starší nemovitosti, které prošly kompletní rekonstrukcí. Ale i v tomto případě je pravděpodobnější, že bude novostavba o něco dražší.

Například starší byty nejraději investoři kupují, pro někoho paradoxně, v původním, nezrekonstruovaném stavu. Právě horší technický stav používají jako argument pro získání co nejnižší ceny. Mnozí prodávající raději sleví, než aby museli do nemovitosti investovat další peníze. Investor si pak v bytové jednotce provede rekonstrukci dle vlastních představ.

Další výhodou starších bytů je jejich umístění. Ten, kdo plánuje byt krátkodobě pronajmávat, tak ví, že bude větší zájem spíše o byty v centru města než na jeho okraji. Aktuálně jde např. o populární službu Airbnb. Další výhodou starších bytů je menší počet bytových jednotek v domě. Najít se dají domy, kde jsou na patře jen dva až tři byty. U novostaveb to může být i deset bytů na jednom patře. A v neposlední řadě jde o dostupnost, a to nejen tu dopravní. Lépe se bude pronajmávat byt nedaleko obchodu s potravinami, v docházkové vzdálenosti do mateřské školky, základní školy, k obvodnímu lékaři či na zastávku MHD, než byt na okraj města. Novostavby, které jsou realizovány právě na okrajích měst, mívají problémy nejen s dostupností do centra, ale také s občanskou vybaveností.

Mezi nevýhody starších bytů také patří nutnost kalkulovat s dalšími více náklady spojenými s případnými opravami. A nemusí se jednat pouze o danou bytovou jednotku. Velmi nákladné jsou např. rekonstrukce výtahových šachet, zateplení domu či nová střeška. Všechny tyto náklady musí uhradit vlastníci bytových jednotek, a to se projevuje na výši fondu oprav. Není nic nestandardního, když se např. u staršího bytu 3+1 platí do fondu oprav 3–4 tis. měsíčně. U novostaveb to bývá v řádech několika stokorun. A právě fond oprav může původní návratnost investice do nemovitosti výrazně prodloužit. Na první pohled ideální byt za skvělou cenu, po započítání všech nákladů, už tak dobře vycházet nemusí. V neposlední řadě je třeba upozornit také na nutnost úhrady daně z nabytí nemovitosti. Tato daň je aktuálně ve výši 4 % a hrají ji kupující. K ceně starší nemovitosti je tedy potřeba přičíst tuto daň, která se může pohybovat i v řádech statisíců. Opět jde o významný zásah do celkové návratnosti dané investice.

## Novostavba, když chcete mít klid

U novostaveb můžeme naopak návratnost poměrně přesně spočítat. Do fondu oprav nebude potřeba započítávat příliš velké částky a případné komplikace mohou být vyřešeny v záruční době. Také klientela bývá jiná než u starších nemovitostí, stejně jako výše nájemného. Např. nové byty 1+KK a 2+KK s velkou terasou nebo alespoň balkonem se v nabídkách realitních kanceláří dlouho neohřívají. U novostaveb je ovšem potřeba pohlížet, zdali bylo vše postaveno, tak jak bylo dohodnuto. Investor neudělá chybu, když si domluví stavební dozor, který mu bude kontrolovat, že se realizuje vše tak, jak bylo naplánováno. Stejně tak i při převzetí bytové jednotky je potřeba důkladná kontrola a případné nedoděly zdokumentovat a nahlásit. Potřeba je ovšem počítat s vyšší vstupní investicí než u starší nemovitosti. Naopak, při následném prodeji lze kalkulovat s tím, že bude prodejní cena nad úrovní starších nemovitostí.



Starší byty nejraději investoři kupují, pro někoho paradoxně, v původním, nezrekonstruovaném stavu. Foto redakce

## Pozor na daně

Oproti starším nemovitostem, se u novostaveb neplatí daň z nabytí nemovitosti. Kupující nemusí ke kupní ceně připočítávat další 4 %. Pozor, týká se to ovšem pouze prvního převodu. Pokud novostavbu někdo koupil a obratem ji prodává, tak se daň již hradit musí. Skutečnost, zda se jedná o první převod doporučujeme nepodcenit a vše si pečlivě prověřit. Daň z nabytí se ovšem platí u parkovacího místa či garáže, pokud není součástí bytové jednotky. Stejně tak, pokud byste si např. dokupovali sklep a ten nebyl součástí bytové jednotky.

Mezi další výhodou novostaveb patří možnost jejich přesné specifikace. Kupující se může domluvit na úpravě dispozic, přesné barvě stěn, použitých materiálech a zařizovacích předmětech. Na rozdíl od starších nemovitostí, ve kterých nemusí být vše přesně dle představ, může být novostavba realizována dle přání klienta. Bývá zde i možnost přikoupení parkovacího místa, což u starších nemovitostí bývá problém. Většinou se vyplácí byt pronajmávat i s parkovacím místem. Zejména ve velkých městech jde o častý požadavek potenciálních zájemců.

Mezi nevýhody novostaveb patří hlavně ta nejdůležitější, vyšší cena. Novostavby odrazují mnoho investorů právě díky cenám, které se jim nepasují do jejich investičních kalkulací. Např. koupit byt 1+KK v Praze za 3 000 000 Kč nemusí vyhovovat všem.

Před tím, než se rozhodnete, zdali investovat spíše do starší nebo nové nemovitosti, vše pečlivě zvažte a propočítejte. Nezapomínejte na více náklady a daně, které vám mohou investici značně prodrazdit. Bude-li to je trochu možné, vše proberte s odborníkem, který se investicím do nemovitostí dlouhodobě věnuje.

» Lucie Mazáčová

# Ceny bytů jsou jako na houpačce

Nabídkové ceny bytů od letošního května oscilují mezi 2,5 a 2,6 miliony Kč. V meziročním srovnání ceny stále ještě rostou, a to napříč všemi kraji, na měsíční bázi je však evidentní zpomalení a v některých regionech ceny dokonce korigují na loňskou úroveň.

Ceny bytů se nyní pohybují jako na houpačce, jednou nahoru, jednou dolů. Tato rozkolísanost jasně signalizuje, že trend neustálého růstu cen bytů je s velkou pravděpodobností u konce. Lidé už nejsou ochotní akceptovat stále vyšší a vyšší ceny nemovitostí. Tedy alespoň co se týče bytových jednotek.

Podle dat realitního portálu RealityČechy.cz průměrná nabídková cena bytů v září meziměsíčně klesla o 50 000 Kč na 2,55 milionu Kč. Od letošního dubna průměrná nabídková cena českých bytů neustále osciluje mezi 2,5 a 2,6 miliony korun. Oproti loňskému roku je celorepublikový průměr stále o necelých 400 000 Kč výše (loni v září průměrná cena bytů byla 2,17 mil. Kč), na regionální úrovni už to však není tak jednoznačné a například v Libereckém kraji jsou nyní byty nabízeny o zhruba 30 000 levněji než loni ve stejném období.

Kolísání cen bytů se projevuje také v míře dostupnosti vlastního bydlení. Jedním z indexů, pomocí kterého lze měřit dosažitelnost vlastnického bydlení v ČR, je index dostupnosti bydlení (IDB). IDB vyjadřuje, jak velkou část čistých příjmů vynakládají české domácnosti na splátku hypotečního úvěru, prostřednictvím kterého by si pořídily byt v ceně rovnající se celorepublikovému, případně regionálnímu průměru.

Při stávajících cenách (2,55 mil. Kč) a úrokových sazbách (2,20 %) a propočtených čistých příjmech českých domácností hodnota indexu dosahuje na celorepublikové úrovni hodnoty 39,2 %. Tento průměr je však do jisté míry zkreslen čísly z Prahy a Jihomoravského kraje, kde index dosahuje 67,3 resp. 46,7 % a zbývající kraje jsou pak pod celorepublikovým průměrem. Mediánová střední hodnota je o poznání nižší a činí 33,5 %, což je i hodnota indexu dostupnosti bydlení v Plzeňském kraji. Detailnější

data za jednotlivé kraje i v meziročním srovnání naleznete v příloženém grafu.

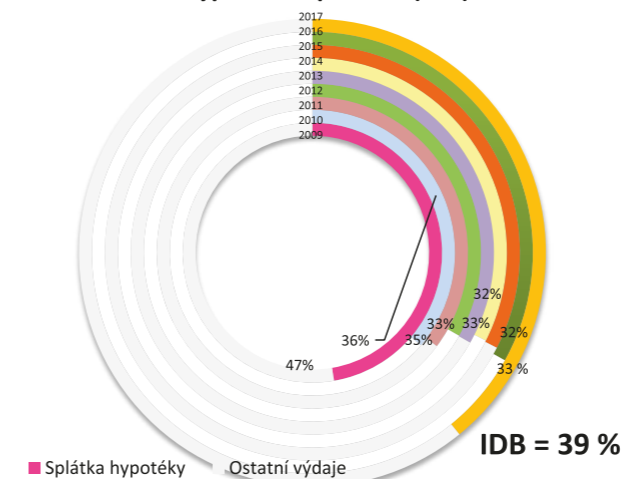
O něco jednodušší měření dosažitelnosti bydlení v čase představuje index návratnosti bydlení, který abstrahuje od vývoje úrokových sazeb hypoték a je prostým podílem průměrné ceny bytů a ročních příjmů domácností. Hodnota tohoto indexu v září klesla ze srpnových 6,47 na 6,33. Oproti loňsku je nyní hodnota indexu takřka o 8 desetin bodu výše. Loni index návratnosti bydlení dosahoval 5,51.

Podobně jako v případě indexu dostupnosti bydlení je celorepublikový průměr do jisté míry zkreslen statistikami z Prahy a Brna. Aktuální hodnoty indexů a jejich posun oproti loňsku ilustrují následující grafy. Loňské zářiové hodnoty INB jsou v grafech vyneseny šedě.

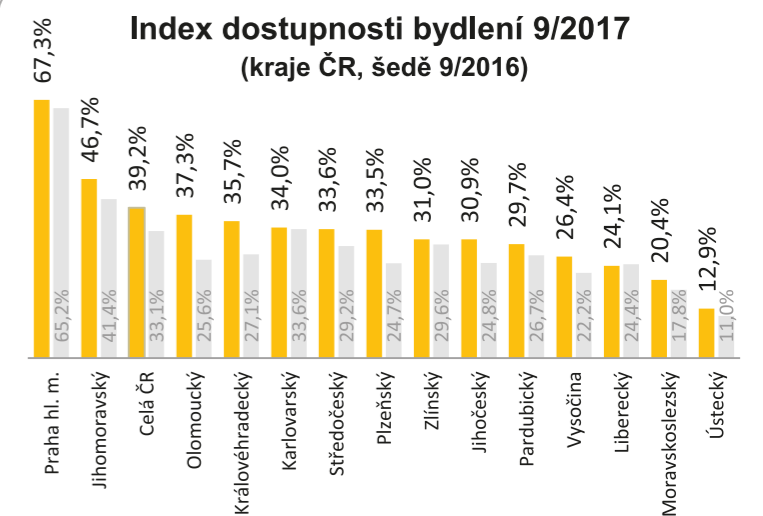
„Stagnace nabídkových cen bytů je evidentní, tvrdí již pátý měsíc a indikuje možný obrát ve vývoji cen bytů. Než se však tato skutečnost potvrdí v realizačních cenách, bude to ještě chvíli trvat. Zároveň však ještě stále nelze úplně vyloučit opětovný růst cen. Situaci budeme moci lépe odhadnout v příštích dvou, třech měsících,“ uzavírá Libor Ostátek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

» Luboš Svačina

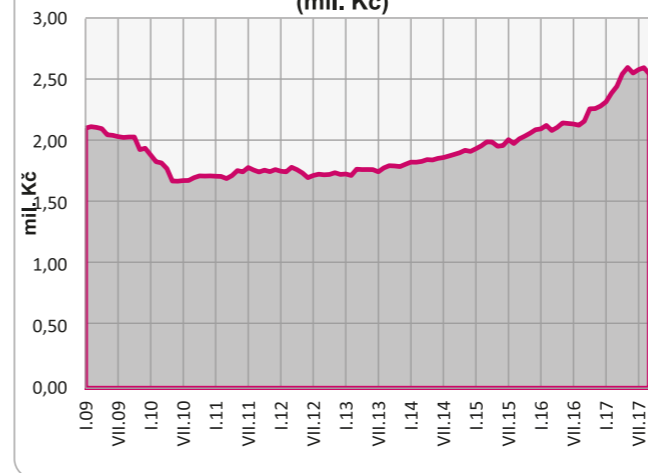
## Míra zatížení rozpočtů domácností hypoteční splátkou (IDB)



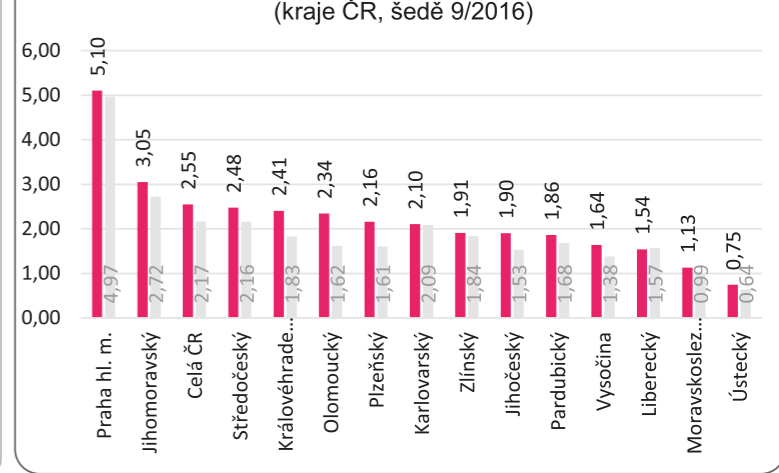
## Index dostupnosti bydlení 9/2017 (kraje ČR, šedě 9/2016)



## Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů (mil. Kč)



## Průměrná nabídková cena 9/2017 (kraje ČR, šedě 9/2016)



## V Ostravě je nedostatek bytů k pronájmu. Schází zejména malé byty

Vzhledem k nízkým sazbám hypotečních úvěrů by se dalo předpokládat, že bude mnoho lidí raději volit vlastní nikoli nájemní bydlení. Jenže opak je pravdou. Poptávka po nájemních bytech je stále na vzestupu. A Ostrava není výjimkou.

### REGIONY

Stejně jako v ostatních městech, i v Ostravě je největší poptávka po malých bytech 1+1 a 2+1. Mezi zájemci jsou nejčastěji jednotlivci, popřípadě mladé páry. Ti, kteří plánují založení rodiny, vybírají většinou z větších bytů, a to spíše ke koupi než k pronájmu. Nájemní bydlení je v České republice stále spíše krátkodobého charakteru. Naopak v sousedním v Rakousku bývá běžné, že lidé žijí v nájmu klidně i celý život. Češi ovšem stále více inklinují k vlastnímu bydlení. Hlavně v případech, kdy už neplánují stěhování do jiného města.

Největší poptávka je dle zkušeností Jany Pulicarové z ostravské realitní kanceláře Kaktus hlavně po bytech 2+1 s neprůchozími pokoji, ideálně s balkonem nebo lodžii. Každý zájemce má jiné požadavky, proto je čím dál těžší najít byt přesně dle zadání klienta. „Nejvíce bytů chybí nejen v centru Ostravy, ale také v Porubě, Výškovicích, Zábřehu a stejně tak v Orlové, kde je velmi slabá nabídka, ale dosti silná poptávka,“ doplňuje Pulicarová.

Aktuální nájemné bez započtení energií se v Ostravě pohybuje od 6 500 Kč za garsonky až po 10 500 Kč za byty kategorie 3+1. Výkyvy v závislosti na konkrétní lokalitě ovšem nejsou tak výrazné, jako v Praze či Brně. Například nejžádanější byty 2+1 se na Ostravsku nabízejí za měsíční nájemné od 7 500 Kč v Orlové a Karviné až po 8 500 Kč v Ostravě.

Za posledních 10 let se změnil přístup některých vlastníků nemovitostí k nájemníkům. Zejména pak v oblasti zřízení trvalého pobytu. „Trvalý pobyt dnes není tak velký problém, jak tomu bylo v minulosti. Majitelům se snažíme vysvětlit jejich možnost odhlášení nájemníka, ale také to, že ve smlouvě o nájmu bytu vzniká nájemci právo přihlášení se k trvalému pobytu, a proto je vhodné, aby nájemce i této skutečnosti informoval majitele ihned na prohlídce. Většinou je to o komunikaci zájemce s majitelem. U bytů družstevních stačí potvrzení z družstva o souhlasu podnájmu, díky kterému může se může podnájemník přihlásit k trvalému pobytu,“ dodává Pulicarová.

Samotnou kapitolou je pak možnost parkování. Mnohem rychleji se pronajímají byty s možností zaparkování v jakoukoli denní dobu. A nemusí se jednat pouze o parkovací místa ve vlastnictví pronajímatele bytu. Mnohdy postačí nedaleké naddimenzované parkoviště. Vlastní parkovací místo je ovšem stále bráno jako nadstandard, k většině nabízených bytů vyhrazené parkovací místo není nabízeno. Mezi další nadstandardy, které mohou zvýšit měsíční nájemné, patří např. klimatizace, topení v podlaže či kompletní vybavení bytu vč. nábytku a spotřebičů.

S rostoucím tlakem na vyšší mzdy lze očekávat, že i v dalších letech bude volných bytů k nájmu spíše nedostatek. Hlavně mladí lidé se nechťejí hned vázat hypotékou a nájem je pro ně ideálním řešením. Cenové rozdíly ovšem mohou vzniknout mezi byty v novostavbách a těch starších, které jsou stále v původních stavech.

» Lucie Mazáčová



Největší poptávka je hlavně po bytech 2+1 s neprůchozími pokoji, ideálně s balkonem nebo lodžii. Foto redakce

## Bytů na prodej je ve Zlíně nedostatek. Kupující si musí připlatit

Silná poptávka po vlastním bydlení se nevyhnula ani Zlínskému kraji. Mnoho lidí, kteří před pár lety uvažovali o pořízení vlastního bydlení a neučinili tak, nyní pravděpodobně litují. U některých kategorií bytů totiž došlo za poslední dva roky ke zvýšení cen téměř o třetinu.

### REGIONY

Podíváme-li se na kategorii bytů, u které jsou ceny nemovitostí nejlépe dohledatelné, tak z dat portálu realitmorava.cz, který se monitorování cen dlouhodobě věnuje, zjistíme, že za poslední dva roky (1. 9. 2015 – 1. 9. 2017) došlo k největšímu růstu cen u bytů kategorie 2+1. Před dvěma lety se dal byt 2+1 ve Zlíně pořídit za průměrnou cenu 1 385 562 Kč. Přesně po dvou letech se u stejné kategorie zvýšila cena o 32,98 % na aktuálních 1 842 623 Kč. Ti, kteří koupili na konci léta 2015 tak oproti současné situaci ušetřili 457 061 Kč.

Druhou kategorií bytů, která ve Zlíně za poslední dva roky výrazně podražila, byly malé byty 1+1. V září 2015 se dal byt 1+1 pořídit za částku těsně pod milion (999 428 Kč). Jen dva roky stačily na to, aby se cena zvýšila



na 1 179 889 Kč, což odpovídá navýšení o 18,05 %.

Nejméně pak rostly ceny u velkých bytů. Není tomu tak ovšem pouze ve Zlíně. I v mnoha dalších městech České republiky bylo zaznamenáno u velkých bytů nejmenší zvýšení cen, alespoň v porovnání s ostatními kategoriemi. A jak se změnila cena velkých bytů ve Zlíně? V září 2015 se nabízely byty 3+1 za průměrnou částku 2 202 196 Kč. Za dva roky se cena zvýšila na 2 515 389 Kč, jde tedy o navýšení 14,22 %.

Za růstem cen nemovitostí ve Zlíně stojí zejména malá nabídka volných nemovitostí k prodeji. Což potvrzuje i Dana Kláčánková ze společnosti Reality Kláčánková a dodává: „Poptávka po všech typech bytů neustává. Na jeden byt připadá cca. 10–15 zájemců, díky čemuž se zvedla jejich cena.“ Jednou z cest, jak

alespoň přibrzdit růst cen, by bylo uvedení na trh většího množství nových bytů. Novostaveb je ovšem ve Zlíně dle oslovených realitních makléřů nedostatek. A pokud je výstavba realizována, tak většinou formou menších projektů jako je např. projekt Vřava s deseti bytovými jednotkami a byty o výměrách od 90 do 124 m<sup>2</sup>. Jde tedy o projekt, který je zacílen spíše na náročnější klientelu. „Jedná se o vysoký komfort bydlení. K bytům náleží podzemní parkovací stání a stání před domem, stejně jako velké terasy či zahrady přístupné ze spodních bytů,“ doplňuje Dana Kláčánková.

Další možností, jak by mohlo dojít ke snížení poptávky po nemovitostech by mohly být další regulace hypoték ze strany České národní banky. Např. razantní zvýšení úrokových sazeb by se mohlo projevit tak, že úvěry na bydlení již nebudou dostupné jako nyní. „Dle mého se ceny nemovitých věcí do půl roku sníží právě díky připravující se politice ČNB. Jelikož již nyní spousta poptávajících klientů nedosáhne na hypotéku,“ uzavírá paní Kláčánková.

O tom, jak se bude i nadále vyvíjet trh bydlení ve Zlíně rozhodnou kupující a jejich ochota akceptovat vyšší ceny. Mnoho z nich ovšem nemá jinou možnost, pokud chtějí bydlet ve vlastním. Ačkoli jsou ceny v současné době vysoko, stále patří nemovitosti k dobrým investicím. Zejména pak pro rodiny s dětmi je vlastní bydlení jednou ze základních životních potřeb. » Lucie Mazáčová

KONFERENCE  
BRNO

Setkání pro Vaše podnikání

navštivte naše webové stránky  
[www.konference.org](http://www.konference.org)

### POZVÁNKA NA 15. ROČNÍK KONFERENCE NA TÉMA:

Očekávaný vývoj realitního trhu a developerských projektů v ČR a střední

7. 12. 2017 BRNO, COURTYARD BY MARRIOTT BRNO

#### HLAVNÍ TÉMATICKÉ OKRUHY ODBORNÉ KONFERENCE:

- > Očekávaný vývoj realitního trhu v ČR a střední Evropě
- > Prezentace developerských projektů, průmyslových zón a příležitostí investic do regionů
- > Trendy na trhu s kancelářskými, obchodními a logistickými centry
- > Regenerace Brownfields - zkušenosti, realizované projekty, prezentace brownfields
- > Prezentace investičních příležitostí v regionech, nabídka pro zahraniční investory
- > Nemovitostní fondy ve světě, prezentace zkušeností a poptávky fondů
- > Trendy logistiky a poptávky po logistických centrech a průmyslových zónách
- > Nové technologie a inovace při realizaci a správě developerských projektů
- > Prezentace chytrých řešení při realizaci developerských projektů
- > Spolupráce developerských a stavebních firem, investorů, dodavatelů a společností podporujících rozvoj nemovitostního trhu a infrastruktury
- > Setkání s investory do nemovitostí a vlastníky nemovitostí a realitních projektů

Mediální partneri:

realityčechy.cz™  
realitní a zpravodajský server

realitymorava.cz™  
realitní a zpravodajský server

## REALITNÍ RÁDCE



## Jak postupovat při koupi stavebního pozemku

Zvažujete možnost postavit si vlastní dům nebo investovat do stavební parcely? Při koupi pozemku je nutné posoudit několik zásadních parametrů a počítat s tím, že důkladná kontrola všech okolností pro zabere nemálo času. Počítejte s tím, že výběr a koupě správného pozemku může trvat i několik měsíců až let.



### Lokalita, dopravní a občanská dostupnost

Základním parametrem bude, kde chcete stavět. Chcete dům blízko velkého města, nebo chcete raději levnější pozemek, i když s horší dostupností? Výběr místa je otázkou nejen dopravní dostupnosti, blízkosti dálnice, ale i železnice, možnosti obsluhy MHD apod. Pokud máte nebo plánujete v postaveném domě žít s rodinou, zjistěte si, jak daleko jsou školy a školky, jak vysoká je dojezdová vzdálenost do obchodů, nemocnic, na úřad apod.

### Umístění a inženýrské sítě

Vybranou lokalitu určitě navštívte osobně. Podívejte se na terén, jaká je svažitost či slunnost pozemku. Při návštěvě se snažte zjistit, jestli je pozemek napojený na kanalizaci, jak je v místě silný zdroj elektrické energie, zda k pozemku vede vodovod, plynovod či jaký je tam signál mobilní sítě. Pokud jsou všechny přípojky zkolaudované, je to optimální stav. Pokud ne, počítejte s tím, že kolaudace nutná pro výstavbu určitou dobu potrvá. Časově ještě náročnější je chybějící inženýrské sítě na pozemek přivést. Zdrojem informací mohou být sousedé, obecní úřady nebo distribuční společnosti, které vám potvrdí, zda je možné nové přípojky umístit. Poslední slovo má však stavební úřad. Někteří odborníci doporučují ještě před koupí pozemku získat informace o provedeném hydrogeologickém, geologickém a radonovém průzkumu.

### Příjezdová cesta

Dobrý stavební pozemek musí mít příjezdovou cestu, jejíž budoucí použití nebude zatíženo žádnými právními obtížemi. Veřejné cesty bývají bez problémů, ovšem nevyjasněné majetkové vztahy cest vedoucích přes cizí pozemky koupí komplikují. Například u cest, které mají více majitelů, se stěží dočkáte opravy.

### Nahlédněte do katastru nemovitostí

Pokud jste již našli pozemek, který vám svým umístěním vyhovuje, zjistěte si o něm maximum informací. Pomůže vám Katastr nemovitostí České republiky (KN), z jehož stránek se dozvíte, že: „Jeho součástí je evidence vlastnických a ji-

ných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících. Vstupem do aplikace Nahlížení do KN je možno bezplatně získávat vybrané informace o parcelách a budovách evidovaných v KN, včetně informace o jejich vlastnictví a informace o stavu některých řízení na pracovištích katastrálních úřadů.“

V katastru tedy ověřte tzv. právní stav pozemku, tedy počet a jména vlastníků pozemku, věcná břemena a zástavní práva k pozemku, konkurzní řízení či exekuce, která se k majiteli parcely mohou vázat. Je dobré také zkontrolovat, zda pozemek a jeho zakreslení v katastru nemovitostí souhlasí – může se stát, že na něm v realu najdete černé stavby, sloupy elektrického napětí bez sjednaných břemen apod.

### Věnujte pozornost územnímu plánu

Neváhejte prostudovat územní plán na obecním nebo stavebním úřadě, který stanovuje nejen to, na kterých pozemcích lze stavět, ale i to, co lze stavět. Díky územnímu plánu si můžete ověřit, jestli pozemek nespadá do půdního fondu nebo nezastavitelného území, přičemž změna statusu buď trvá několik let, nebo není vůbec možná.

Pokud například uvažujete o stavbě rekreačního objektu, můžete v územním plánu obce zjistit, že chalupu postavíte pouze tehdy, pokud to bude roubená dřevěnice, a na nějaký moderní architektonický projekt můžete rovnou zapomenout. Územní plán může stanovit maximální výšku budovy, sklon střechy, procentuální zastavitelnost pozemku apod. Z územního plánu se rovněž dozvíte, zda není pozemek příliš blízko tzv. ochranné zóny. Tou se rozumí vzdálenost např. od drátů vysokého napětí, břehů rybníka či lesa, v níž se stavět nedá. Tato opatření mají chránit přírodu a zachovat charakter výstavby v daném místě.

V územním plánu najdete rovněž informaci, zda mohou vybraný pozemek zasáhnout záplavy. Pozemky v záplavových zónách, respektive stavby na nich mohou mít výrazný hendikep v tom, že je pojišťovny odmítnou pojiřit, čímž vám znesnadní financování stavby domu bankovním úvěrem. Objevíte zde také plán budoucí výstavby v okolí – například připravované dálnice, chystané průmyslové zóny apod.

» Veronika Fiedlerová

## ČNB sazby neměnila. Hypotéky se prodávají okolo 2 procent.

Průměrná nabídková sazba hypoték vzrostla v září na 2,20 %, vyplývá z aktuálních dat společnosti Golem finance. Oproti loňskému roku se nyní hypotéky prodávají o 3 desetiny draž. Kolik je to v přepočtu na koruny a jak se budou sazby vyvíjet dále?

Hned v úvodu měsíce září rozhodla o zvýšení úrokových sazeb své Variabilní hypotéky Monea Money Bank a k plošnému navýšení sazeb došlo také u UniCredit Bank. Poté se k růstovému trendu připojila také Oberbank. Vedle toho Raiffeisenbank ukončila jednu akční nabídku na Vysokou hypotéku a přišla s Podzimmní hypodny, které se sazbami rovněž zahýbali. Aktuálně jsou však na kampaňových hodnotách, takže nižší než na začátku měsíce. Výsledkem výše uvedených změn je nárůst cenových indexů téměř ve všech měřených kategoriích.

Titulní index GOFI 70, který měří průměrnou nabídkovou sazbu hypoték do 70 % LTV a jeho vývoj dlouhodobě koreluje s respektovaným indexem realizačních sazeb (FINCENTRUM HYPOINDEX) v září vzrostl o 6 setin procentního bodu na 2,20 %. Oproti loňskému roku jsou nyní 70% hypotéky dražší o zhruba 3 desetiny procentního bodu.

Podobný trend vidíme i v dalších sledovaných kategoriích. Hypotéky do 80 % LTV zdražily na 2,11 %. Index GOFI 90 meziměsíčně stoupl o 5 setin na 3,14 %. Výjimkou jsou pouze hypotéky nabízené v pásmu do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti, u kterých do-

šlo k drobné cenové korekci směrem dolů, kdy se srpnových 3,01 % index GOFI 85 klesl na 2,97 %. Změnu trendu však v této kategorii regulované doporučením ČNB, tzn. úvěrů nad 80 % LTV neočekáváme.

### Ziskovost banky dohánějí na počtech a objemech sjednaných hypoték

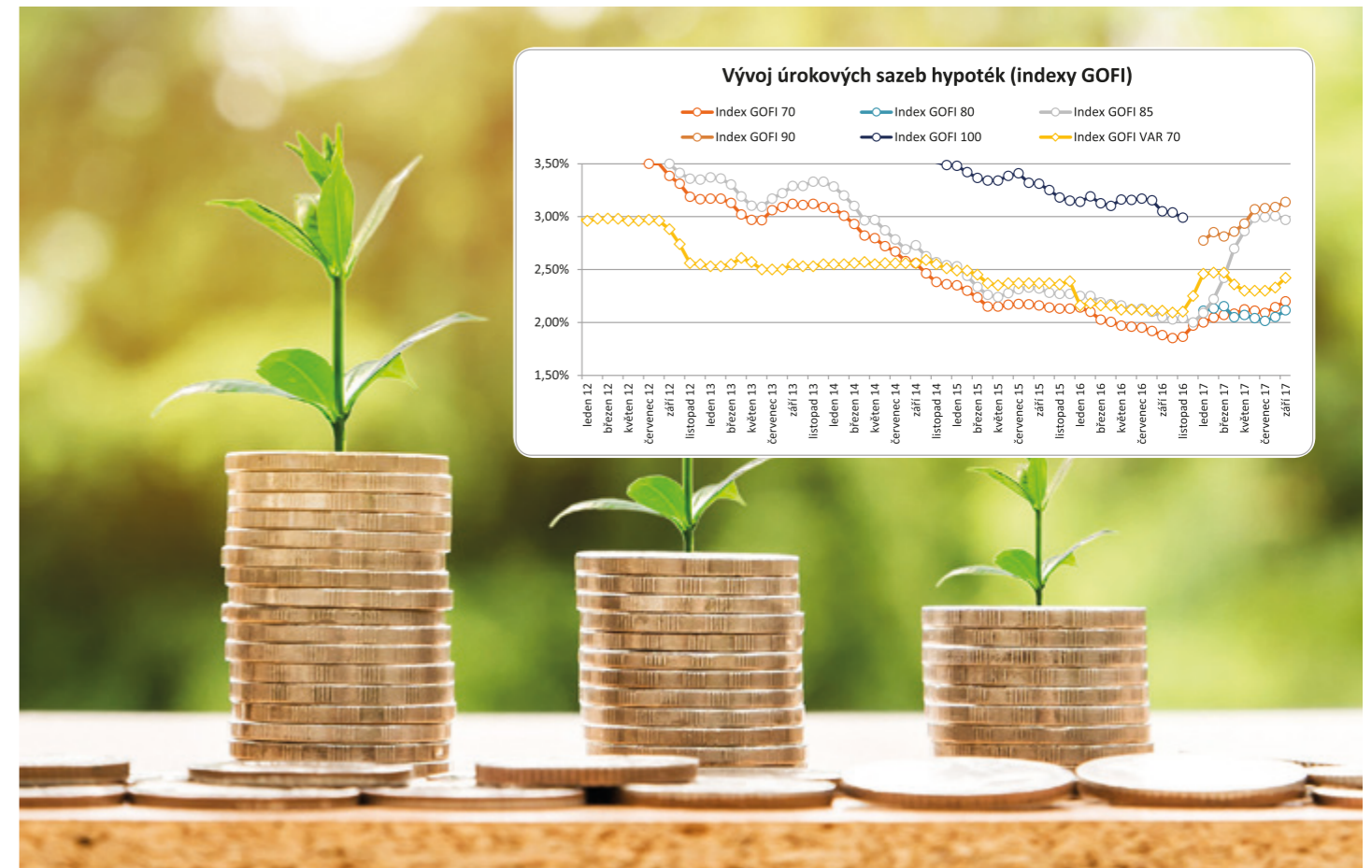
Vývoj nabídkových sazeb má svou logiku. Bankám zdražují peníze na vstupu a tuto nevýhodnou situaci se banky snaží zohlednit v cenách poskytovaných úvěrů. Zároveň však platí, že při takto nízkých maržích bankám nezbyvá nic jiného, než prodávat tzv. na objem, takže ceny úvěrů se napřič bankami až neuvěřitelně přiblížily a žádná z bank zároveň nechce být tou, která bude sazby zvyšovat. „Klienti, ačkoliv jsou sazby hypoték stále na extrémně nízkých úrovních, vnímají úrokovou sazbu jako jeden z hlavních argumentů při výběru banky. Naším úkolem je vytvořit jim skutečně objektivní porovnání celkové nákladovosti, tedy i se započtením všech souvisejících poplatků,“ říká Libor Ostaček, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE, která se specializuje na poradenství

v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření. Hypotéky jsou nyní o 3 desetiny procenta dražší než před rokem. U 2milionové hypotéky s 20letou splatností tento nárůst znamená navýšení měsíční splátky o 300 Kč, což rozhodně není nic dramatického a stále platí, že hypotéky jsou z historického pohledu extrémně levné.

### ČNB se rozhodla sazby nezvyšovat. Trend růstu však bude pokračovat

Podle našeho názoru sazby budou i nadále pokračovat v pozvolném růstu. Jedním z argumentů této úvahy je postupný nárůst úrokových sazeb ČNB a trend na mezibankovním trhu je skutečně neúprosný. Cena peněz je nyní již zhruba na úrovni poloviny roku 2013, což má značný dopad na marže bank. V roce 2013 byla nabídková sazba hypoték okolo 3 procent, nyní se většina hypotečních úvěrů sjednává se sazbou okolo 2 %, a pokud je klient schopen vyjednat nebo využije služeb hypotečního specialisty, může se stále ještě dostat pod hranici 2 procent.

Česká národní banka minulý týden jednala o nastavení základních sazeb. Sazby ČNB ovlivňují ceny hypoték pouze nepřímo, ale trendově spolu s určitými odchylkami dlouhodobě vážou. Další zasedání ČNB bude v listopadu, a i zde pravděpodobnost dalšího posunu sazeb směrem vzhůru slíší. » Luboš Svachna



Bankám zdražují peníze na vstupu a tuto nevýhodnou situaci se banky snaží zohlednit v cenách poskytovaných úvěrů. Foto redakce

## DANĚ

## Daň z nabytých nemovitostí se bude vypočítávat bez DPH

Finanční správa oznámila, že začne respektovat výroky Nejvyššího správního soudu a změní výpočet odvodu daně z nabytých nemovitostí. Soud již podruhé rozhodl, že v situaci, kdy je poplatníkem převodce, tedy prodejce nemovitosti, není možné do základu daně z nabytí nemovitých věcí zahrnout DPH.

Podle rozsudku je smyslem daně z převodu nemovitostí zdanění finančního výnosu získaného prodejem nemovitosti. Jedná se o majetkovou daň a je důležitá právě hodnota převáděného nemovitého majetku. Prodejce danil nejen svůj zisk z nemovitosti, ale i DPH, zisk státu, který se nestal součástí jeho majetku. Finanční správa původně odmítla tento výklad uplatnit obecně, nyní však bude přizpůsobovat svoji správní praxi, a tedy vrátit přeplatky na daních, které dosavadním výkladem plátcům daně vznikly.

„Finanční správa bude v případech, kdy je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí převodce a cena sjednaná byla uhrzena včetně DPH, ve své správní praxi respektovat rozsudky Nejvyššího správního soudu. Při stanovení ceny sjednané pro účely stanovení základu daně tak bude nově vycházet z předpokladu, že její součástí není DPH,“ uvedla Gabriela Štěpanýová, zástupce ředitele Odboru komunikace Finanční správy.

„Nově tak budeme při stanovení ceny sjednané pro účely stanovení základu daně akceptovat cenu sjednanou bez DPH pro případy, kdy v období od 1. 1. 2014 do 31. 10. 2016 byl poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí převodce,“ objasnil Jiří Fojtík, ředitel Sekce metodiky a výkonu daní Finanční správy. V uvedeném období platilo, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí byl prodávající, pokud se obě strany nedohodly jinak. Právní úprava umožňovala oběma stranám se dohodnout, že daň zaplatí kupující. Týká se novinka právě vašeho prodeje nemovitostí? „Uvedený postup tak bude Finanční správa aplikovat pouze na případy, kdy nebylo dosud ukončeno daňové řízení. V již ukončených řízeních mohou poplatníci podat dodatečné daňové přiznání, a to nejpozději tři roky ode dne, v němž uplynula lhůta pro podání daňového přiznání,“ potvrzuje mluvčí finanční správy Štěpanýová.

„V uvedených případech se Nejvyšší správní soud nezabýval situacemi, kdy poplatníkem daně je nabyvatel, což by sice bylo nad rámec projednávané věci, ale ve vztahu ke správní praxi Finanční správy je posouzení této otázky zcela nezbytné,“ dodal Fojtík. Nejvyšší správní soud se ve svém rozsudku zabýval pouze sporem, v němž byl poplatníkem prodejce, a proto se změna praxe finančních úřadů vztahuje právě jen na převodce. » Veronika Fiedlerová

# V Praze se za tři měsíce prodaly byty za 10 mld. Kč



Boom na pražském realitním trhu nepolevuje, spíše naopak. Ve druhém letošním čtvrtletí prodali developéři 1598 nových bytů v celkové hodnotě dosahující deset miliard korun (9,88 miliardy korun). Průměrná cena prodaného bytu vzrostla na 6,18 milionu korun, zatímco ještě na konci loňského roku dosahovala 4,9 milionu korun. Kupující tak v průměru zaplatili o 1,28 milionu korun více. Vyplyvá to z podrobných statistik společnosti Ekospol, která pražský rezidenční trh monitoruje.

„Tradičně nejvíce museli zaplatit zájemci o bydlení v centru, vůbec nejdražší byla Praha 1 s průměrnou cenou prodaného bytu 12,69 milionu korun. Naopak z pohledu financí vychází nejlépe Praha 9, kde na průměrný byt stačí 4,92 milionu korun. Nikde jinde se průměrná cena koupeného nového bytu pod pětimilionovou hranici nedostala,“ přibližuje cenové statistiky hlavní analytik Ekospolu Matyáš Hančl. Tyto ceny přitom nezahrnují příplatky za sklep a garážová či parkovací stání, které developéři často kvůli optickému snížení ceny evidují zvlášť.

Podle něj nejsou rozdíly mezi různými částmi Prahy jen v ceně, ale výrazně se liší i cenový vývoj, který je způsobený malým počtem prodaných bytů v některých lokalitách. „Typickým příkladem je Praha 1, kde statistiku dokáže zkrasit prodej i jediného extrémně dražšího bytu za desítky milionů korun,“ zdůrazňuje Hančl.

Statistiku podle Hančla ovlivňují také byty, které mají jejich budoucí majitelé zarezervované dlouhé měsíce předem. „Není výjimkou, že developéři vedou byt v ceníku zarezervovaný i déle než půl roku. V takovém případě se prodá za cenu platnou v době rezervace, která však už neodpovídá aktuálním cenám na trhu. Rozdíl může být i v milionech korun, na čemž vydělá hlavně kupující,“ doplňuje Hančl.

Rostoucí cenu nového bydlení v Praze způsobuje dlouhý povolovací proces a také nedostatek pozemků vhodných pro rezidenční výstavbu. „Situace v hlavním městě je opravdu kritická. Stavební úřady nové stavby spíše brzdí, než aby je povolovaly. Neaktualizovaný územní plán navíc způsobil, že cena posledních volných pozemků výrazně vzrostla, často až za hranici ekonomické rentability. Nedoplácí na to jen developéři, ale hlavně zájemci o vlastní bydlení. Z ceníků developerů totiž takřka zmizely nejnižší byty, což dokládá i rapidní nárůst průměrné ceny prodaného bytu. Ta se jen za půl roku zvedla o milion a čtvrt. Pro mnohé rodiny se tak sny o vlastním bydlení stávají nespíitelnými,“ upozorňuje Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva dlouhodobého lídra developerské výstavby v ČR EKOSPOLU.

Z nedávno zveřejněné statistiky EKOSPOLU navíc vyplynulo, že cenově dostupných bytů pod čtyři miliony korun bylo v polovině roku v nabídce pouhých 567, tedy necelá pětina všech nabízených bytů. „Byty tak zdražují výrazně rychleji, než roste průměrná mzda. To z vlastního bydlení dělá nedostupný luxus pro stále více domácností, které se musejí spokojit s nájemním bydlením. Také nájmy však v posledních měsících výrazně zdražují, náklady na bydlení tak z rodinných rozpočtů ukrajují stále více. Hlavně nízkopříjmové skupiny lidí tak musí šetřit na jiných výdajích, například jídle či oblečení,“ uzavírá Korec. » Lucie Mazáčová

Rostoucí cenu nového bydlení v Praze způsobuje dlouhý povolovací proces a také nedostatek pozemků vhodných pro rezidenční výstavbu. Foto redakce

## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Banky nabízejí hypotéky se slevou



Hypoteční sezóna má obvykle dva vrcholy. Jeden na jaře a druhý na podzim, kdy se lidé vrací z dovolených a opět začínou řešit bydlení. Foto redakce

Hypoteční sezóna míří k vrcholu a akční nabídky rostou jako houby po dešti. Jak vypadá aktuální nabídka zvýhodněných hypoték, kde lze ušetřit a jak se v cenách hypoték zorientovat?

### Hypotéky se slevou nebo dokonce bonusem

Hypoteční sezóna má obvykle dva vrcholy. Jeden na jaře a druhý na podzim, kdy se lidé vrací z dovolených a opět začínou řešit bydlení. Banky zároveň už vědí, jak si stojí v porovnání s ročními plány a konkurencí, a podzim je poslední příležitostí, kdy lze s výsledky či vývojem tržního podílu ještě něco dělat. V září proto každoročně startuje celá řada kampaní, díky kterým mohou klienti ušetřit na hypotékách zajímavé peníze.

Zatímco loni převládaly akce na úrokovou sazbu, letos vzhledem k prudkému růstu cen zdrojů se banky zaměřují spíše na poplatky. Komerční banka nabízí zdarma zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr (standardně účtuje 2 900 Kč) a zdarma je i zpracování ocenění nemovitosti (cena se pohybuje od 1000 do 4 500 Kč).

Hypoteční banka v rámci své zvýhodněné nabídky rovněž neúčtuje klientům poplatek za odhad nemovitosti (standardně se cena pohybuje od 1 900 Kč do 4 900 Kč) a zároveň dočasně zdarma nabízí službu Elektronického předání zástavní smlouvy do KN, která je dle Sazebníku zpoplatněna 300 Kč. Klienti kromě odpuštění této akce neplatí ani správní poplatky, který činí 1000 Kč.

Třetí bankou, která se rozhodla zatraktivnit svou nabídku skrze akční nabídku je Raiffeisenbank. Ta v rámci podzimních hypodů nabízí klientům bonus 6 000 Kč za uzavření hypotéky. Podmínkou pro získání bonusu je sjednání úvěru s fixací delší než 3 roky a založení běžného účtu do 15ti dnů od podpisu smlouvy.

Prodloužení akční nabídky oznámila také Equa Bank, která v rámci zvýhodnění neúčtuje klientům poplatek za vyřízení úvěru (standardně činí 2 800 Kč) a vyplácí bonus 5 000 Kč k hypotéce s fixací na 3 nebo 5 let. V rámci kampaně nabízí tak nižší sazby na neúčelové hypotéky.

### Jak posoudit, jestli je nabídka výhodná?

Samotná sleva nebo akce není za žádných okolností důvodem pro sjednání úvěru. Klíčové je kompletní porovnání sazeb a poplatků i se zohledněním právě běžících akčních nabídek. Někdy vychází lépe kombinace s nízkou sazbou a poplatky, jindy zase bezpoplatková varianta s vyšší sazbou. Z tohoto pohledu určitým vodítkem může být sazba RPSN, která by měla zahrnovat i základní poplatky související s vyřízením a správou úvěru a vyjadřovat skutečnou cenu úvěru.

Univerzálně platí, že čím vyšší úvěr, tím větší roli hraje rozdíl v úrokové sazbě. V průměru nyní banky nabízejí hypotéky za 2,10 % (hodnota indexu GOFI70). Klient nebo hypoteční makléř, který má přehled o nabídkách bank a dokáže s bankami vyjednat, může dosáhnout úrokového zvýhodnění až o 0,3 procenta. V modelovém příkladu, kde počítáme s 2 milionovou hypotékou, splatností 25 let a fixací úrokové sazby na 5 let, by úspora díky nižší sazbě (platím méně, splácím rychleji) dosahovala po 5 letech splácení necelých 30 000 Kč.

Velké rozdíly jsou například u poplatků spojených s hypotékou a jejich cenové rozpětí. Poplatky účtované katastrálním úřadem za vklady do katastru nemovitostí jsou fixní). A je pak na klientovi nebo jeho hypotečním makléři, aby našel optimální kombinaci úvěru s co nejnižší sazbou a co nejnižšími poplatky. Nicméně z výše uvedených čísel je zřejmé, že ani v krajním případě – kompletně bezpoplatkové hypotéky, by úspora na poplatcích nedokázala vyrovnat výhodu vyjednané snížené sazby 3 desetiny procenta.

„Spočítat měsíční splátku umí kde jaký hypoteční kalkulačtor, nicméně na porovnání dvou variant a případně stavu hypotéky po uplynutí doby fixace je vhodné využít profesionálních kalkulaček nebo zkontaktovat hypotečního specialistu, který vám toto srovnání vytvoří zdarma za pár minut a dokáže objektivně okomentovat plusy a minusy jednotlivých bank a jejich nabídek,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. » Luboš Svačina

# Pro peníze na bydlení si chodí méně lidí, ale půjčují si víc

Do bank a stavebních spořitelen si peníze na bydlení chodí méně lidí než loni, ale sumy, které se z nich nosí, jsou znatelně vyšší. Na hypotékách a úvěrech ze stavebního spoření se zatím rozpůjčovalo přes 190 miliard korun. Zda se podaří bankám v hypotékách překonat loňský rekord, rozhodne listopad.

### Průměrná výše hypotéky vzrostla nad 2,1 mil. Kč

Pokles počtu sjednáváných hypoték pokračuje. V srpnu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 8509 hypotečních úvěrů, což je o 8,4 % méně než loni ve stejném měsíci. V objemu se bankám podařilo loňský výsledek zopakovat, ale to jen díky neobvykle vysoké průměrné výši sjednáváných hypoték. Tento ukazatel podruhé v historii vystoupal nad 2,1 mil. Kč – konkrétně 2 119 687 Kč (y/y -168 000 Kč). Celkový objem v srpnu sjednáváných hypoték činí 18,036 mld. Kč (y/y - 0,6 %).

Tržní podíly jednotlivých bank budou známy až po skončení 3. čtvrtletí, kdy své statistiky zveřejní Ministerstvo pro místní rozvoj. O pozici jedničky soupeří Hypoteční banka s Českou spořitelnou.

Hypoteční sezóna vstupuje do své druhé fáze a banky přichystaly celou řadu akčních nabídek, kterými jsme se detailněji zabývali v komentáři z minulého týdne „Banky nabízejí hypotéky se slevou“. Většina akčních nabídek se nyní týká poplatků nebo bonusů za sjednání úvěru. Úrokové sazby v tomto směru zůstávají stranou a v následujících měsících očekáváme jejich další vzestup.

Podle dat serveru hypindex.cz, který měří průměrnou úrokovou sazbu již poskytnutých hypoték, lidé si v srpnu v průměru půjčovali za 2,01 %. Oproti červenci tento ukazatel klesl o 1 setinu procentního bodu. S ohledem na srpnové zvýšení úrokových sazeb v Hypoteční bance, ČSOB, UniCredit Bank a Raiffeisenbank, což se obratem projevilo v našem indexu nabídkových sazeb hypoték, očekáváme v následujících měsících i nárůst Fincentrum Hypoindexu.

### Stavební spořitelny poskytují méně úvěrů, ale objem roste

Stavební spořitelny v srpnu sjednaly 31 702 ks (y/y +16,6 %) nových smluv o stavebním spoření a podařilo se jim i výrazně navýšit cílovou částku nových smluv. Meziročně tento ukazatel vzrostl o 28,6 % na bezmála 13 miliard Kč. Spořitelnám se znamenitě dařilo i v úvěrech, kterých sice poskytují o něco méně než loni – srpnu to bylo 6579 ks (y/y -1 %), ale celkový objem díky rostoucí průměrné výši úvěru meziročně vzrostl o 8,2 %

23,8 %. S odstupem skončila SSČS (13,2 %) a Wuestenrot stavební spořitelna (3,4 %).

### Listopad rozhodne

„Ač počty a objemy sjednáváných hypoték za výsledky loňského roku pozvolna zaostávají, stále se jedná o excelentní výkony vysoko nad dlouhodobými průměry. Do konce roku nyní zbývají necelé 4 měsíce, a i když si banky stále ještě udržují oproti loňsku 11 miliardový náskok, finiš bude extrémně napínavý a rozhodovat se bude v listopadu. Loni zde banky poskytly hypotéky za neskuutečných 30 miliard korun,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. „Osobně se domnívám, že loňský rok zůstane vlivem omezení hypoték jejichž částka převyšuje 80 % hodnoty nemovitosti (LTV) nepřekonaný, bude to ale velmi těsné.“ Velmi dobře jsou na tom stavební spořitelny, kde o překonání loňského celoročního výsledku je již nyní prakticky rozhodnuto. „Spořitelny dosud sjednaly úvěry za téměř 40 miliard korun a svůj náskok, který aktuálně činí 8 mil. Kč, dál postupně navyšují. Vývoj na trhu s úvěry na bydlení hraje stavebním spořitelnám do karet (zdražující hypotéky, limitované hypotéky nad 80 % LTV, rostoucí příjmy českých domácností) a na objemových výsledcích stavebních spořitelen je to znát,“ uzavírá Libor Ostatek.

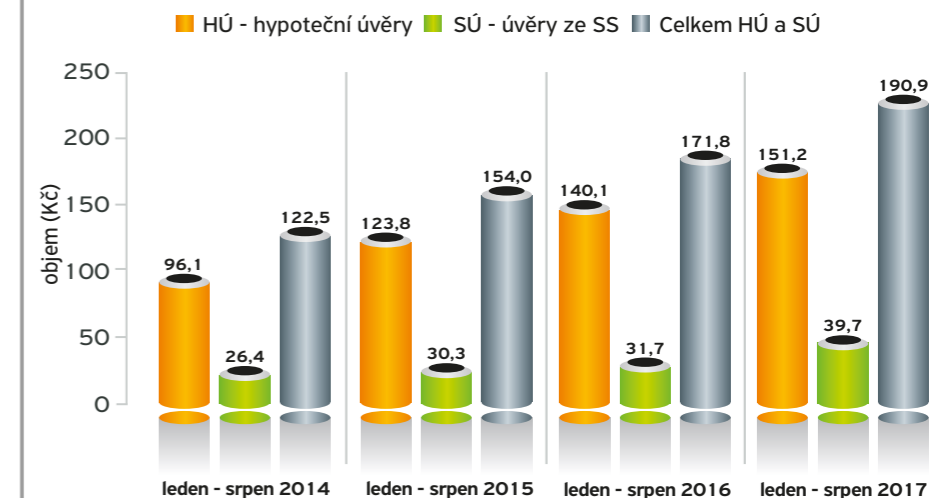


a celková rozpůjčovaná suma činila 5,12 mld. Kč. Průměrná výše úvěru aktuálně dosahuje téměř 778 tisíc Kč.

Z pohledu tržních podílů si prim stále udržuje ČMSS, nicméně její pozice plynule oslabuje a v srpnu poprvé klesl její kumulativní podíl za celý rok pod 40 % celkového objemu sjednáváných úvěrů ze stavebního spoření. Pokud bychom se podívali pouze na srpnové výsledky, tak podíl ČMSS činil 34,4 %. Druhá v pořadí byla Modrá pyramida (25,2 %) následovaná RSTS

Už nyní lze s jistotou konstatovat, že objem financování bydlení bude v letošním roce historicky nejvyšší. V součtu dosáhne objem bezmála 290 mld. Kč, u hypoték odhadujeme objem přes 226 mld. Kč a u úvěrů ze stavebního spoření přes 60 mld. Kč. Vloni poskytly banky a stavební spořitelny dohromady úvěry v objemu 280 mld. Kč. » Luboš Svačina

### Úvěry na bydlení - meziroční srovnání (mld. Kč)







Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** patří dlouhodobě k nejnavštěvovanějším realitním serverům v České republice. Dne 4. října 2017 byla překonána hranice 12 000 návštěv za jediný den. Děkujeme, že vyhledáváte nemovitosti u nás.

Zdroj: Google Analytics