



Sen o vlastním bydlení se vzdaluje

více na straně 4-5



Rychlý přehled



**ŘÍJEN
2018**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,64 %

85% LTV: ← 3,18 %

90% LTV: ↘ 3,27 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,23 %

Byty 2+1: 2,08 %

Byty 3+1: 3,02 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Pomalejší povolování staveb zdražuje pražské byty

Výstavba bytových domů bývá realizována ve většině případů za mnohem kratší dobu než povolovací řízení. Čím delší je doba schvalování nových projektů, tím pomaleji mohou developerské společnosti reagovat na aktuální poptávku po bydlení. Vyřízení jednoho projektu v Praze trvá průměrně 7 let, v Belgii se to samé dá stihnout za půl roku.

Více čtěte na str. 6

■ ČNB zvýšila sazby. Jak se to projeví u hypoték?

Bankovní rada ČNB na svém zasedání 27. 9. 2018 podle předpokladů zvýšila dvouletý denní repo sazbu o 25 bazických bodů na 1,50 %. Současně rozhodla o zvýšení lombardní sazby na 2,50 % a diskontní sazby na 0,50 %. Jak moc se tyto změny projeví v úrokových sazbách hypotečních úvěrů?

Více čtěte na str. 8

■ Rodinný realitní makléř

Snad každý má svého praktického doktora, zubaře či advokáta, ale komu zavolat, když potřebujeme prodat či koupit nemovitost? Máte ve svém mobilním telefonu kontakt na „vašeho“ realitního makléře, o kterém víte, že vám pomůže? Nemyslíme tím člověka, který vám bude po ruce, jen když bude mít vidinu provize, myslíme tím osobu, na kterou se můžete obrátit třeba jen s jednoduchým dotazem.

Více čtěte na str. 12

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

EDITORIAL

Cesta k vlastnímu bydlení se pro mnohé ztížila

Milí čtenáři, tak a je to tady. Máme tady další regulaci. Pokud jste nedávno žádali o hypoteční úvěr, možná jste se již setkali se zkratkami DTI a DSTI. Popisovat je by vydalo na samostatný článek (nejednou jsme tak již učinili) proto zmíním jedině: cesta k vlastnímu bydlení se pro mnohé od 1. října ztížila. ČNB se rozhodla poprat s rostoucími cenami nemovitostí dalšími regulacemi, které netěší nejen zájemce o nové bydlení, ale zajiště také bankéře. Jak se blížící regulace projeví na realitním trhu popisuje náš hlavní článek. Kromě něj si můžete přečíst



aktuální novinky z regionů či legislativy. Ať už hledáte nemovitost ke koupi či pronájmu, nebo patříte do skupiny profesionálů, kteří se chtějí dozvědět, co je nového ve světě nemovitostí, věříme si naleznete informace, které vám budou ku prospěchu. Přejeme krásné prodloužené léto (denní teploty tomu značně nasvědčují).

» Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Sen o vlastním bydlení se vzdaluje

STRANA 6

Pomalejší povolování staveb zdražuje pražské byty, potvrdila studie CETA

STRANA 8

ČNB zvýšila sazby. Jak se to projeví u hypoték?

STRANA 10

Horší dostupnost bydlení zastavuje růst cen nemovitostí na Ostravsku

STRANA 12

Rodinný realitní makléř. Proč se s ním v Česku setkáváme tak málo?

STRANA 13

Ve Zlíně je nedostatek nových bytů. Ceny nemovitostí stagnují

STRANA 14

Zpřísnění pravidel pro poskytování úvěrů je tady

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Martin Moravec (Realitní servis)

Pokud se nezmění politika ČNB a banky nesníží sazby, očekávám, že růst cen se v podstatě zastaví a může přijít stagnace.

napsali o nás...

Sen o vlastním bydlení se vzdaluje

FINANCE.CZ / 13. 9. 2018 (kráceno)
Podle dat serveru **RealityCechy.cz** vzrostla v srpnu průměrná cena bytů o dalších 20

000 Kč na 2,93 mil. Kč. Oproti loňskému srpnu jsou však ceny v ČR v průměru už o 325 000 korun výše (y/y +13 %).



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.

Sen o vlastním bydlení se vzdaluje

Pořídít si vlastní bydlení je kvůli růstu cen nemovitostí a nyní i dalšímu růstu úrokových sazeb čím dál těžší. Navíc od října začne platit nové doporučení ČNB ohledně posuzování příjmu žadatelů o úvěr. Jak se všechny tyto faktory promítají v dostupnosti bydlení v ČR?

Podle dat serverů realityčechy.cz a realitymorava.cz vzrostla v srpnu průměrná cena bytů o dalších 20 000 Kč na 2,93 mil. Kč. Oproti loňskému srpnu jsou však ceny v ČR v průměru už o 325 000 korun výše (y/y +13 %). V korunovém vyjádření k největšímu meziročnímu nárůstu cen – o 357 000 Kč – došlo v kraji Vysočina, kde ceny z loňských 1,57 mil. Kč vzrostly na 1,93 mil. Kč. Ovšem procentuálně ceny nejvíce rostly v Ústeckém kraji, kde si lidé oproti loňsku nyní v průměru připlatí za nové bydlení o 29 % více. Jak v případě Vysočiny, tak Ústeckého kraje se jedná o regiony, kde ceny začaly růst až jako poslední a v tuto chvíli tempo růstu pravděpodobně graduje. Ostatně na mapě ČR jsou už i regiony, kde ceny bytů v meziročním srovnání poklesly. Jedná se o Jihočeský (y/y-2 %) a Královéhradecký kraj (-6 %).

Průměrný byt vychází na 7násobek čistého ročního příjmu

Růst cen nemovitostí se negativně promítá do dostupnosti vlastního bydlení. Zatímco loni vyšel českou domácnost byt o průměrné ceně 2,6 mil. Kč na 6,25násobek svých čistých ročních příjmů (měřeno indexem návratnosti bydlení). Letos je to již 6,8násobek. Aktuální situaci rozhodně nelze označit za příznivou pro pořízení bydlení.

Z regionálního pohledu je statisticky finančně nejnáročnější pořízení bytu v Praze, a to i přesto, že průměrné příjmy jsou v Praze vysoko nad celorepublikovým průměrem. Koupě bytu za 5,48 mil. Kč, což je aktuální cenový průměr v Praze, vyjde tamní domácnost na více než 11 čistých ročních příjmů. Daleko s odstupem je pak Jihomoravský kraj, kde ceny zvedají data za Brno a Středočeský kraj.

Splátka hypotéky nyní spolkně 44 % čistého příjmu domácnosti

Vzhledem k vysokým cenám realit většina lidí se při pořízení nemovitosti neobejde bez hypotéky nebo

úvěru ze stavebního spoření. Kromě indexu návratnosti bydlení proto k monitoringu dosažitelnosti bydlení používáme Index dostupnosti bydlení (IDB). IDB poměruje průměrný čistý měsíční příjem české domácnosti s výší splátky hypotéky na byt o průměrné ceně v daném regionu. Ze srpnových dat pak vyplývá, že průměrná česká domácnost nyní vynaloží na měsíční splátku hypotéky necelých 44 % svých čistých měsíčních příjmů, což je nejhorší hodnota od konce roku 2009, kdy jsme s monitoringem dostupnosti bydlení začali. Loni v srpnu to bylo 38,5 % a rok před tím 32 %.

S dosažitelností vlastního bydlení to asi jen tak lepší nebude

Ačkoliv příjmy českých domácností rychle rostou, tempo růstu cen nemovitostí a úrokových sazeb je rychlejší a v dohledné době se to nejspíše nezmění. A co víc, od října začne platit nové doporučení ČNB, které zpřísní podmínky úvěrovatelnosti českých domácností, což se samozřejmě dál promítne v dosažitelnosti vlastního bydlení.

„Jedním z doporučení ČNB je, aby měsíční splátky všech závazků klienta nepřesáhly 45 % jeho čistých příjmů. Index dostupnosti bydlení, který rovněž monitoruje zatížení příjmů českých domácností, je aktuálně na hodnotě 43,6 %. A to počítá jen s průměrnou měsíční splátkou hypotéky vůči čistým měsíčním příjmům českých domácností a vůbec nezahrnuje případné další úvěrové závazky. Už z tohoto údaje je zřejmé, že pořízení vlastního bydlení bude při stávajících cenách nemovitostí a úrokových sazbách hypoték pro řadu domácností velice složité,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem finance, která se specializuje na hypotéky a úvěry ze stavebního spoření. » **Luboš Svachna**

téma měsíce



Vloni vyšel českou domácnost byt o průměrné ceně 2,6 mil. Kč na 6,25násobek svých čistých ročních příjmů. Letos je to již 6,8násobek. Foto redakce

Pomalejší povolování staveb zdražuje pražské byty, potvrdila studie CETA

Výstavba bytových domů bývá realizována ve většině případů za mnohem kratší dobu než povolovací řízení. Čím delší je doba schvalování nových projektů, tím pomaleji mohou developerské společnosti reagovat na aktuální poptávku po bydlení. Vyřízení jednoho projektu v Praze trvá průměrně 7 let, v Belgii se to samé dá stihnout za půl roku. Ve své analýze na to upozornilo Centrum ekonomických a tržních analýz (CETA)

PRAHA

„Takto tristně vypadá srovnání českého hlavního města s Belgií. Čísla ukazují, jak dlouho trvá proces povolování nového developerského projektu. Zatímco belgická byrokracie proceduru zvládne za půl roku, pražští úředníci potřebují 14krát delší lhůtu. Potvrdilo se tak jen to, na co upozorňují už dlouho. Že růst cen nových bytů způsobuje primárně jejich extrémní nedostatek vyplývající ze zablokovaného povolovacího procesu,“ zhodnotil současnou situaci na pražském developerském trhu Evžen Korec se společností Ekospol.

Nejen Praha, ale například i Brno dlouhodobě nenabízí tolik volných nových bytů, kolik by bylo potřeba

na uspokojení současné poptávky. Ceny nemovitostí i díky tomu rostou již pátým rokem v řadě. Není nic neobvyklého, když se v inzerci objeví nový pražský byt 1+KK za 3,5 mil. Cena, který se ještě před dvěma lety zdála téměř nemožná.

„Aktuální analýza mimo jiné uvádí, že každý pokles počtu vydaných stavebních povolení o jeden tisíc zvyšuje tempo růstu cen bytů o 1,18 procenta. Bohužel současná situace na pražském rezidenčním trhu je natolik tristní, že bychom byli snad rádi i za těch tisíc povolení. Letošní realita je totiž ještě horší,“ doplňuje Korec.

Podle Korce je jasné, že primárním úkolem, jak tuto situaci rychle vyřešit, je zásadně omezit byrokracii při povolování staveb a výrazně urychlení celého

procesu. „Rychlost belgických úředníků by měla být naším cílem.“ Analýza CETA hlavnímu městu také radí, aby zintenzivnilo investice do infrastruktury. Budovat má zázemí v širším centru města, tak i propojovat příměstské části s centrem. Právě okrajovější části Prahy jsou podle prodejních statistik dlouhodobě nejvyhledávanějšími lokalitami pro nové bydlení. Levnější pozemky v těchto místech navíc mohou srazit cenu nových bytů na přijatelnější úroveň.

„Zcela nezbytné je urychleně povolit připravované velké bytové projekty se stovkami bytů a upravit územní plán tak, aby umožnil masivní výstavbu nových bytů. Město by se přitom mělo inspirovat dlouhodobými preferencemi zájemců o nové bydlení,“ uzavírá Korec.
» Lucie Mazáčová



Nejen Praha, ale například i Brno dlouhodobě nenabízí tolik volných nových bytů, kolik by bylo potřeba na uspokojení současné poptávky. Foto redakce



INZERCE



VRK ACADEMY

BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ



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

ČNB zvýšila sazby. Jak se to projeví u hypoték?



V říjnu začínají platit nová pravidla pro posuzování příjmů žadatelů, což generovalo zvýšenou poptávku o úvěrech. Foto redakce

Bankovní rada ČNB na svém zasedání 27. 9. 2018 podle všech předpokladů zvýšila dvoutýdenní repo sazbu o 25 bazických bodů na 1,50 %. Současně rozhodla o zvýšení lombardní sazby na 2,50 % a diskontní sazby na 0,50 %. Jak moc se tyto změny projeví v úrokových sazbách hypotečních úvěrů?

Ač změny sazeb ČNB ovlivňují hypoteční sazby nepřímo, pro hypotéky to není dobrá zpráva. Zvyšování sazeb zpravidla předznamenává navýšování cen zdrojů, kterými se banky financují, a to se dříve nebo později promítne zdražením úvěrů poskytovaných občanům a firmám. A tedy i hypoték.

Souvislost mezi vývojem sazeb ČNB a sazbou hypoték velice dobře dokumentuje následující graf. Jak je z grafu patrné, zvýšení sazeb ČNB se do sazeb hypoték promítá výrazně rychleji, než když je tomu opačně a ČNB sazby snižuje.

Aktuální situace na trhu hypoték je taková, že řada bank se zdražováním hypoték vyčkávala. V říjnu začínají platit nová pravidla pro posuzování příjmů žadatelů, což generovalo zvýšenou poptávku o úvěrech, což přimělo některé banky se zdražováním vyčkat a pokusit se získat nové klienty a navýšit svůj tržní podíl. Toto období je však u konce a do toho přichází zvýšení úrokových sazeb ČNB.

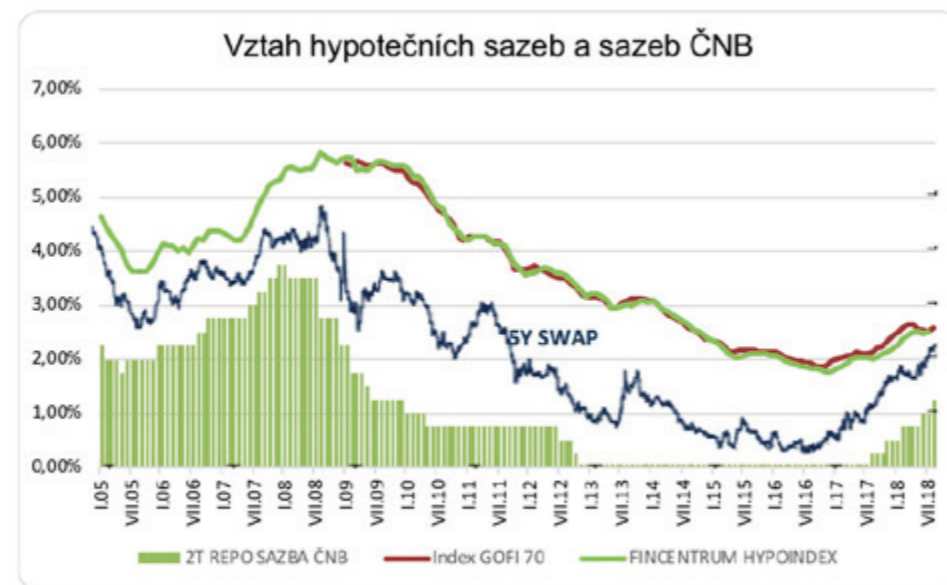
Co to udělá s cenami hypoték?

Vzhledem k tomu, že trh zvýšení sazeb ČNB očekával, domníváme se, že banky, které sazby zvyšovaly v posledních cca 2 týdnech tuto změnu sazeb ČNB již ve svých nových cenách do jisté míry zohlednily, takže tlak na růst cen by nemusel být

tak silný. Na druhou stranu je na trhu několik bank, které ceny hypoték několik měsíců držely dole nebo sazby dokonce snižovaly a zvýšení sazeb ČNB pro ně může být dobrým argumentem pro zvýšení sazeb.

Průměrná nabídková sazba hypoték do 80 % LTV byla v srpnu 2,6 % (měřeno indexem GOFI 80). V září očekáváme nárůst indexu ke 2,7 % a na konci roku v našem modelu počítáme s průměrnou nabídkovou sazbou okolo 2,9 %.

» Luboš Svachna



VZDĚLÁVACÍ KURZY



Kurzy Asociace realitních kanceláří ČR Obchodník s realitami

Tento akreditovaný 14denní rekvalifikační kurz „Obchodník s realitami“ je přínosný jak pro začínající v oboru, tak pro realitní makléře s praxí. Kurz je zakončen zkouškou odborné způsobilosti autorizovanou osobou
Termín: od 28. 1. do 7. 3. 2019 (čtyři soustředění)

www.arkcr.cz



Horší dostupnost bydlení zastavuje růst cen nemovitostí na Ostravsku

Před půl rokem jsme přinesli informace o zastavení růstu cen nemovitostí na severu Čech a Moravy. Po půl roce se potvrzuje, že byly odhady realitních makléřů správné. Vše nasvědčuje tomu, že ceny bydlení v těchto oblastech dosáhly zatím svého stropu. Velmi výrazně se na zastavení růstu cen popisuje zhoršená dostupnost bydlení.

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Přenesení daně z nabytí nemovitosti na kupující, ukončení 100% hypoték a přísnější podmínky, které je potřeba splnit pro získání hypotečních úvěrů, znamenají menší poptávku po vlastním bydlení. Lidé v Česku z historického hlediska vždy preferovali vlastní bydlení nad nájmem, ale bez externího financování se dá nemovitost získat jen stěží.

Podle Martina Moravce z realitní kanceláře Ostravský realitní servis ceny nemovitostí v Ostravě již dále nerostou. „Najdou se občas nemovitosti, u kterých jejich majitelé zkouší, co ještě trh snese, ale jsou to výjimky. Velkou ranou je zpřísnění hypoték. Reálně už teď vidíme, že lidé mají problém s financováním převážně bytů v původním stavu. Mít 20 % z ceny nemovitosti, další 4 % na úhradu daně + peníze na

rekonstrukci, je pro mnohé zájemce již nereálné. Tito lidé nyní nemají šanci byt koupit,“ dodává Moravec. Velmi podobně hodnotí aktuální situaci vývoje cen bydlení také Magdaléna Horčíčková z ostravské realitní kanceláře Artemis. „Ceny bytů rostou již nepatrně, je to velmi závislé na lokalitě, stavu či vlastnictví.“

Dne 27. 9. navíc bankovní rada ČNB na svém jednání zvýšila dvoutýdenní repo sazbu o 25 bazických bodů na 1,50 %, což se může v brzké době projevit na vyšší úrokových sazbách úvěrů na bydlení. Čím vyšší budou úrokové sazby, tím více zájemců může mít problém splnit nové podmínky (DTI, DSTI), které vstoupí v platnost 1. 10. 2018. Martin Moravec k tomu dodává: „Pokud se nezmění politika ČNB a banky nesníží sazby, očekávám, že růst cen se v podstatě zastaví a může přijít stagnace. U bytů v horším stavu, které vyžadují rekonstrukci odhaduji snížení cen. Růst cen v roce 2019 tedy nepředpokládám.“ Stejně vidí

další vývoj i Magdaléna Horčíčková: „Myslím si, že ceny bytů v roce 2019 budou stagnovat, jelikož nyní jsou na svém vrcholu.“

A pokud se najdou zájemci, kteří nemají problém s financováním, tak stále nejvíce žádanou kategorií jsou podle oslovených realitních makléřů byty střední velikosti. „Tradičně nejžádanější jsou byty 2+1 a 2+KK, které si pořizují jak lidé na bydlení, tak investoři k následnému pronájmu. Velký hlad je po bytech 3+1 a 4+1 s výměrou nad 75 m², kterých je na trhu obecně nedostatek,“ uzavírá Moravec.

Aktuální situace na trhu s bydlením se netýká pouze Ostravy. I v dalších regionech se realitní makléři setkávají s některými zájemci, kteří na vybranou nemovitost svými příjmy již nedosáhnou. Stejně situace může nastat také u investorů. Případné zvýšení úrokových sazeb totiž znamená prodloužení návratnosti jejich investic. » Lucie Mazáčová



Lidé v Česku z historického hlediska vždy preferovali vlastní bydlení nad nájmem, ale bez externího financování se dá nemovitost získat jen stěží. Foto redakce

Rodinný realitní makléř. Proč se s ním v Česku setkáváme tak málo?

Snad každý má svého praktického doktora, zubaře či advokáta, ale komu zavolat, když potřebujeme prodat či koupit nemovitost? Máte ve svém mobilním telefonu kontakt na „vašeho“ realitního makléře, o kterém víte, že vám pomůže, nebo jen poradí kdykoli potřebujete? Nemyslíme tím člověka, který vám bude po ruce, jen když bude mít vidinu provize, myslíme tím osobu, na kterou se můžete kdykoliv obrátit, třeba jen s jednoduchým dotazem.

REALITNÍ KANCELÁŘE

Termín „rodinný realitní makléř“ v České republice naleznete na webových stránkách či vizitkách jen zřídka. Přitom v zemích, jakými je například Německo, Švýcarsko či USA bývá pasování se do této role jedním z hlavních cílů tamních realitních makléřů. Kupující či prodávající mají uloženo telefonní číslo na svého makléře a mnohdy se ani neptají, pro jakou realitní kancelář pracuje.

Lidé nejen v Česku, ale i v zahraničí ve většině případů neprodávají pouze rodinný dům či byt, ale hlavně svůj domov. Místo, ve kterém vyrůstali oni, či jejich děti. Mnozí mají k nemovitosti velmi silný vztah a představu, že se o prodej postará někdo nezkušený, si nechtějí připustit.

Trh s bydlením je hlavně o důvěře. „Znám mnoho realitních makléřů, kteří jsou na trhu i dvě desetiletí a nemají o klienty nouzi. Vracejí se k nim, pokud mají jakýkoliv požadavek, doporučují je svým přátelům,“ doplnil svoji zkušenost Michal Pich ze serveru realitycechy.cz, který se na trhu s bydlením pohybuje sedmáctým rokem. Jde o typický vztahový marketing, spočívající v získání důvěry dobře odvedenou prací. Je to stejné jako v případě výše uvedeného zubního lékaře. Jsme-li s ním spokojeni, není důvod přecházet k jinému.

Úspěšný realitní makléř bývá většinou právě ten, kdo má za sebou kladné reference a řadu spokojených klientů. V posledních letech jde ovšem nejen o zkušenosti daného makléře, jeho seriózní přístup a ochotu, ale také o kvalitní prezentaci svěřených nemovitostí. „Za posledních 5 let se velmi zlepšil způsob, jakým realitní makléři prezentují svou nabídku nemovitostí. Výrazně se zlepšila kvalita fotografií, někteří již začali točit kvalitní videa, velmi se zapracovalo například také na službách typu Home staging,“ doplnil Michal Pich. Až totiž vše spojené dohromady vytváří jednotný celek, se kterým buď jsme nebo nejsme jako klienti spokojeni.

Čím lépe budou realitní makléři svoji práci odvádět, tím lépe budou vnímání v očích svých klientů. Stejně tak bude s novými technologiemi patrné, jak si dávají makléři s prezentací nemovitostí záležet. Například v tištěných médiích je již nyní patrný trend prezentace menšího počtu vybraných nemovitostí, než snaha „ukázat toho co nejvíce.“ Snad již brzy bude moci každý říct: „Máme svého rodinného makléře, kterého můžu doporučit.“

» Lucie Mazáčová



Úspěšný realitní makléř bývá většinou právě ten, kdo má za sebou kladné reference a řadu spokojených klientů. V posledních letech jde ovšem nejen o zkušenosti daného makléře, ale také o kvalitní prezentaci svěřených nemovitostí. Foto redakce

REGIONY

Ve Zlíně je nedostatek nových bytů. Ceny nemovitostí stagnují

Stejně jako ve Frýdku-Místku, Olomouci či Hradci Králové, i ve Zlíně se dostaly ceny nemovitostí aktuálně na své maximum. Mnozí kupující již nejsou ochotni akceptovat současné ceny a vyčkávají s nákupem na pozdější dobu. Nejvíce je patrné zastavení růst cen u panelových bytů.

Podle Dany Klačánkové z realitní kanceláře Reality Klačánková ceny bytů ve Zlíně již nerostou. „U panelových bytů, kde byla cena příliš nadsazena, jdou ceny dolů. Majitelé mají obavy ze situace po zavedení nových pravidel ze strany ČNB. Kdo z majitelů chce prodat, tak zlevní,“ doplňuje Dana Klačánková. Velmi podobně hodnotí současnou situaci také Jiřka Fučíková ze společnosti Reality Start: „Dle mého názoru jsou již nyní ceny na hranici únosnosti pro velkou většinu kupujících a jejich finančních možností. Tato situace nastala také kvůli nedostatku bytů na trhu. Je větší poptávka než nabídka. Ceny bytů ve Zlíně by vzhledem k této situaci a zhoršujícím se podmínkám hypotečních úvěrů již růst neměly.“

Největší zájem je stále po menších bytech. Vybírají je nejen zájemci o bydlení, ale také investoři, pro které je nákup a následný pronájem stále výhodný. Nahoru totiž nešly za posledních 5 let pouze ceny bytů, ale také výše nájemného. „Máme více poptávek po menších bytech kategorie 1+1 a 1+kk na investici. Ale u bytů kategorie 2+1 kde jsou ceny příliš nadsazeny je na realitních serverech neuvěřitelně velká sledovanost. Tudiž, klienti čekají skutečně na slevu,“ doplňuje Dana Klačánková. Obdobně vnímá aktuální vývoj na zlínském realitním trhu také Jiřka Fučíková a dodává: „Nejvíce žádané jsou malometrážní byty, vzhledem k ceně a také jsou dobrou investicí pro zájemce, kteří chtějí byt po koupi pronajmout.“

A jak odhadují realitní makléři vývoj na zlínském realitním trhu v dalších letech? „Vzhledem k velmi malé výstavbě developerských projektů ve Zlíně a k finanční politice ČNB se domnívám, že ceny bytů budou stagnovat, popřípadě byty panelové půjdou s cenou spíše mírně dolů,“ predikuje Dana Klačánková. „Dle mého názoru jsou byty ve Zlíně již na hranici možností klientů a dají se srovnat s cenami nabízených domů v okolí Zlína. I z toho důvodu si myslím, že ceny bytů by již růst neměly,“ uzavírá Jiřka Fučíková.

Z dat portálu realitymorava.cz, který monitoruje ceny bytů od roku 2008, je patrné, že ceny nemovitostí ve Zlíně dosáhly svého vrcholu v březnu 2018, kdy se nabízel byt 3+1 za průměrnou cenu 2 853 107 Kč. V září letošního roku se snížila cena u této kategorie na 2 536 158 Kč a vrátila se tak na stejnou úroveň z října 2017, kdy bylo možné pořídit průměrný byt 3+1 ve Zlíně za 2 536 130 Kč.

O dalším vývoji cen nemovitostí nejen ve Zlíně, ale i dalších městech opět rozhodnou kupující a jejich ochota akceptovat současné ceny. Díky malé výstavbě je ovšem možné, že cenový pokles nebude nijak výrazný. Jednou z možností dalšího vývoje je totiž stagnace cen. Lidé v České republice stále preferují vlastní bydlení, a proto poptávka po nemovitostech nezmizí.

» Lucie Mazáčová



HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Zpřísnění pravidel pro poskytování úvěrů je tady

Srpnové výsledky bank a stavebních spořitelů jsou venku. O úvěry na bydlení je takový zájem, že překračuje i loňská maxima. Jedním z důvodů je rychle zpřísnění pravidel pro posuzování příjmů žadatelů o úvěr. Jak se tato změna promítá na trhu s úvěry na bydlení?

Meziroční pokles produkce se v červenci i srpnu zastavil

V srpnu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 8475 hypotečních úvěrů (y/y -0,4 %) v celkovém objemu 18,788 mld. Kč (y/y +4,2 %). Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla o 3 setiny procentního bodu na 2,53 % (y/y 52 bps.). Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,213 mil. Kč (y/y + 93 000 Kč). Loni v srpnu činil objem sjednaných hypoték 18 mld. Kč a v září 17 mld. Kč. „V letošním roce byl trh po 7 měsících v 10% poklesu (120 mld. Kč vs. 133 mld. v roce 2017). Ovšem díky říjnovým změnám a efektu předzábobení objem hypoték v srpnu meziročně narostl o 800 mil. Kč,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance a dodává: „Efekt předzábobení byl patrný již v červencových výsledcích, kdy objem poprvé v letošním roce meziročně rostl. Tento trend pokračoval i v srpnu a gradaci očekáváme ve statistikách za září. Očekáváme, že meziroční růst objemu by za tyto 2 měsíce mohl být v rozmezí 10 až 15 %.“

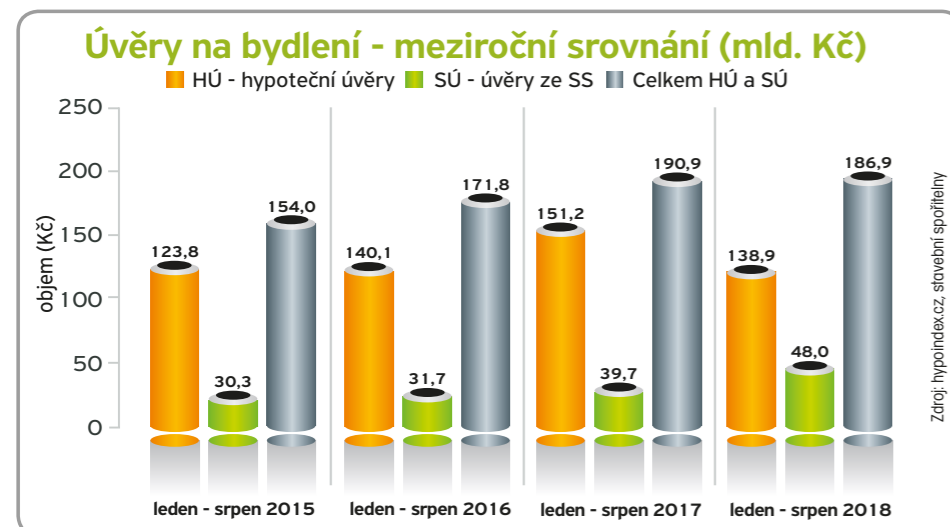
Stavební spořitelny v srpnu opět překonaly 6miliardovou hranici

Stavební spořitelny v srpnu sjednaly 34 663 ks (y/y + 19,3 %) nových smluv. Celková cílová částka sjednaných smluv činí 23,2 mld. Kč (y/y +78,8 %). Spořitelny zároveň v srpnu sjednaly 6 185 ks (y/y -6 %) nových úvěrů. Celkový objem úvěrů však meziročně vzrostl o 18,5 % na 6,063 mld. Kč. Průměrná výše úvěru vzrostla meziročně o 202 000 Kč na 980 275 Kč.

Stavební spořitelny těží jednak z toho, že hypotéky zdražují rychleji než úvěry stavebních spořitelů, ale i zde má samozřejmě vliv regulace ČNB. Jednak to bylo dřívější omezení hypotečních úvěrů na úrovni 80 resp. 90 % LTV a v druhé řadě se stejně jako u hypoték projevuje zpřísnění pravidel pro posuzování příjmů žadatelů a touha lidí sjednat si úvěr za původních podmínek. Stavebním spořitelnám se letos nadmíru daří, měsíc, co měsíc překonávají letitá maxima a v součtu za celoroček budou atakovat hranici 70 miliard Kč.

Celkově už bylo profinancováno téměř 190 miliard

V celkovém součtu banky a stavební spořitelny v srpnu poskytly úvěry za 24,9 mld. Kč, což je o bezmála 2 miliardy více než v loňském roce. Ovšem v celoročním součtu propad hypoteční produkce převyšuje objemové zisky stavebních spořitelů, takže trh s úvěry na bydlení jako celek za loňskými čísly zaostává o 4 miliardy korun. Na druhou stranu však hravě překonává výsledky let 2015 a 2016. » Luboš Svačina



V celkovém součtu banky a stavební spořitelny v srpnu poskytly úvěry za 24,9 mld. Kč, což je o bezmála 2 miliardy více než v loňském roce. Foto redakce

NOVÝ CASOPIS

Již 13 let zdokonalují realitní portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** své služby. Tentokrát došlo dalšímu posunu. V září letošního roku došlo k vydání prvního tištěného časopisu REALITYMORAVA specializovaného na nabídku nemovitostí.