



více na straně 4 a 5

Hypotéky zdražují. Index úrokových sazeb opět nad třemi procenty

Rychlý přehled

%

SRPEN
2013

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 3,06%

85% LTV: ↘ 3,18%

100% LTV: ↘ 4,34%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,49 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -4,27%

Byty 2+1: -2,09%

Byty 3+1: -2,40%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Lepší dostupnost bydlení už nebude

Finanční dostupnost bydlení se začíná zhoršovat. V důsledku nárůstu úrokových sazeb hypoték a z části také průměrných cen bytů, došlo v červenci k znatelnému zhoršení podmínek dostupnosti vlastního bydlení. Nejlepší úroveň dosažená v předchozích měsících už asi jen tak překonána nebudou. *Více čtěte na str. 11*

■ Hypotéky lámou rekordy i na Slovensku

Nízké úrokové sazby stimulují poptávku po hypotečních úvěrech. Slovenské banky během letošního června poskytnuly svým klientům hypotéky v celkovém objemu 425 milionů eur, což je o 6% více než v předchozím měsíci, který byl doposud veden jako rekordní a téměř dvojnásobek celkové hodnoty hypoték sjednaných ve stejném období loňského roku. *Více čtěte na str. 9*

■ Po malých bytech se připojují k růstu cen i velké byty

Ekonomická recese, která začala před necelými pěti lety, se hluboce podepsala na cenách nemovitostí nejen ve světě, ale i v České republice. Byty v původním stavu, zejména ty, nacházející se na velkých sídlištích, začaly po roce 2008 zlevňovat. Nejrychlejší pokles cen byl zaznamenán u bytů 3+1. Nejstabilnější byly ze začátku recese malé byty 1+1 a 2+1, u kterých byl pokles cen první dva roky jen mírný. *Více čtěte na str. 7*



Hledáte správný směr?
Než se rozhodnete, poraďte se s námi.

Za kvalitu práce v roce 2012
nás Hypoteční banka, a.s., ocenila 1. místem



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

názor...

Majitel vs. realitní kancelář. Kdo prodá nemovitost lépe?

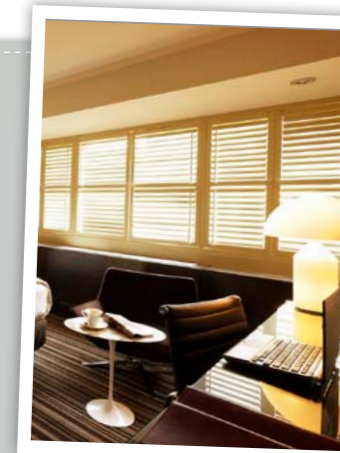
V mnoha zemích je standardní, že se realitní transakce realizují výlučně prostřednictvím realitní kanceláře. V ČR je díky aktuální legislativě možné převádět nemovitosti i bez jejich účasti. Tuto možnost volí mnoho prodávajících s představou, že na prodeji více vydělají. Ovšem ne vždy je tomu tak.

Prodávající musí zaplatit náklady spojené s vyhotovením všech potřebných smluv, stejně tak se na ně vztahuje daň z převodu nemovitosti, kterou hradí bez ohledu na to, jestli realizují prodej sami nebo za účasti realitní kanceláře. Bohužel při špatně napsané kupní smlouvě může ve finále uhradit tuto daň kupující, který je současně ručitelem pro případ, že by nedošlo k řádné platbě za daň. Tuto skutečnost si uvědomuje mnoho kupujících, kteří se tak nechtějí vystavovat zbytečnému riziku. Často se proto stává, že je nemovitost nabízena bez účasti realitní kanceláře, kupující však projeví zájem, aby z důvodu mi-



nimalizace možných rizik zaštil danou transakci právě profesionál.

Realitní kanceláře mají, mimo jiné, i výrazně lepší možnosti inzercí nemovitostí. Mohou tak najít kupujícího, který je ochoten zaplatit mnohem vyšší cenu, než jakou by získal prodávající, kdyby si nemovitost inzeroval sám. Bohužel si stále spousta prodávajících tuto skutečnost neuvědomuje a zbytečně tak přichází o svůj čas, nervy a v neposlední řadě i peníze. » Lucie Mazáčová



obsah

STRANA 4 - 5

Hypotéky zdražují.
Index úrokových sazeb opět
nad třemi procenty

STRANA 6

Realitní problémy evropských
zemí: trhy Francie a Nizozemska
klesají, klidnému českému
trhu mohou jen závidět

STRANA 7

Po malých bytech se připojují
k růstu cen i velké byty

STRANA 8

V Praze se plánuje
výstavba 30 000 bytů

STRANA 9

Hypotéky lámou
rekordy i na Slovensku

STRANA 10

Lukáš Bůva: Každý obchod
je nová a nová výzva

STRANA 11

Lepší dostupnost bydlení
už nebude

STRANA 12

Akční nabídky
zaplavují trh hypoték

STRANA 13

Hypoteční boom?
Těžko. Trh táhne refinancování

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Olga Petkova (FINEP SK)

„Klienti, především ze zahraničí, se stále více orientují na módní trendy a více se zajímají o kvalitu standardu. Pokud jim něco chybí, řeknou si o nové nadstandardní doplňky.“

napsali o nás...

Lepší dostupnost bydlení už nebude

IHNED.CZ / KRÁCENO / 7.8.2013 / Ekonomická recese, která začala před necelými pěti lety, se hluboce podepsala na cenách nemovitostí nejen ve světě, ale i v České republice. Byty v původním stavu, zejména ty, nacházející se na velkých sídlišťích, začaly po roce 2008 zlevňovat. Nejrychlejší

pokles cen byl zaznamenán u bytů 3+1. Nejstabilnější byly ze začátku recese malé byty 1+1 a 2+1, u kterých byl pokles cen jen mírný. Alespoň taková zjištění vyplývají z nejnovějších statistik cen bytů realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, které trh s byty monitorují již pět let.

Hypotéky zdražují. Index úrokových sazeb opět nad třemi procenty

Fixní úrokové sazby hypoték po dlouhé řadě měsíců opět začaly růst. Index Gofi70 společnosti Golem finance, který s velkou mírou úspěšnosti predikuje vývoj úrokových sazeb v červenci vzrostl o 9 setin procentního bodu, čímž se opět se vyhoupl nad hranici 3 procent. Variabilní sazby zůstávají beze změny.

Průměrné úrokové fixní sazby hypoték začaly po dvou měsících stagnace pozvolna růst. Podle aktuálních statistik průměrná nabídková úroková sazba hypotečních úvěrů do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti v červenci meziměsíčně vzrostla o 9 setin procentního bodu na 3,06 %, čímž se po dvou měsících opět dostala nad hranici 3%. Poslední takto znatelný nárůst sazeb jsme zaznamenali v prosinci 2010.

Podobně jsou na tom také další sledované kategorie. Hypotéky do 85 % LTV v meziměsíčním srovnání tentokrát podražily o 8 setin procentního

» **Příčinou nárůstu sazeb je podle našeho názoru zvýšení ceny peněz na mezibankovním trhu, z kterého především menší banky čerpají likviditu na profinancování poskytovaných úvěrů.**

bodů na 3,17 %. A o 7 setin vzrostl také index hypoték poskytovaných na plnou zástavní hodnotu, jehož aktuální hodnota činí 4,33%.

V meziročním srovnání jsou však nyní sazby stále ještě o bezmála půl procentní bod níže. Loni touto dobou totiž banky nabízely hypotéky do 70 % LTV za 3,50 %. Hodnoceno současnou optikou téměř neuvěřitelně potom vypadá srovnání se situací před 4 lety, kdy hodnota základního indexu dosahovala 5,62 % a v případě 100% hypoték jsme se dokonce pohybovali nad 6,5 procenty, jak ilustruje následující graf. Historicky nejvyšších hodnot však sazby dosáhly v srpnu 2008 (5,82%).

Vedle fixních sazeb dlouhodobě monitoruje společnost Golem finance také vývoj průměrných nabídkových úrokových sazeb hypoték s variabilní úrokovou sazbou. Ty po několika měsících pozvolného růstu nyní vykazují stagnaci na úrovni 2,50 procenta. Výsledkem je další pozvolný nárůst

rozdílu mezi fixními a variabilními sazbami, který aktuálně činí 0,56 %.

Sazby porostou i v srpnu

Z právě zveřejněných dat jednoznačně vyplývá, že v případě hypoték banky v předchozích měsících již dosáhly úrokového dna. Příčinou nárůstu sazeb je podle našeho názoru zvýšení ceny peněz na mezibankovním trhu, z kterého především menší banky čerpají likviditu na profinancování poskytovaných úvěrů.

Srpen proto podle našeho názoru přinese další mírný nárůst sazeb a uvidíme, jak budou banky reagovat na konci prázdnin, kdy pravidelně začíná podzimní hypoteční sezóna a roste konkurenční tlak na ceny.

Banky opět zkříží meče na podzim

Podle našeho názoru bude klíčové, jakou strategii zvolí Hypoteční banka, která podle dat Ministerstva pro místní rozvoj ztratila v druhém čtvrtletí pozici jedničky na trhu a zda upřednostní návrat na ztracenou pozici nebo dá přednost vyšší marži i za cenu částí nových obchodů. Pokud půjde HB do boje, tak bude následovat i ČS a KB, což by mohlo sřadit sazby opět k hranici 3%, těžko však již bude dosaženo historických minim z předchozího měsíce.

Klientům zvažujícím pořízení vlastního bydlení prostřednictvím hypotéky proto doporučujeme podat si žádost o úvěr za současných příznivých podmínek, případně využít některé z možností rezervace úrokové sazby. Bližší informace, jak využít stávající situace rekordně nízkých sazeb ve svůj prospěch, získáte u našich hypotečních makléřů.

téma
měsíce

» Luboš Svačina



Srpen podle našeho názoru přinese další mírný nárůst sazeb a uvidíme, jak budou banky reagovat na konci prázdnin, kdy roste konkurenční tlak na ceny.. Foto redakce

Realitní problémy evropských zemí: trhy Francie a Nizozemska klesají, klidnému českému trhu mohou jen závidět



Ze všech zemí starého kontinentu se tradičně vymyká Švýcarsko, kde poptávka po realitách vzrostla za uplynulý rok o více než 9 procent. Foto redakce

EVROPA

Zatímco tuzemský realitní trh zažíval v prvním pololetí 2013 stabilní období, většina evropských trhů s nemovitostmi se stále zmrštila mezi propady poptávky a cenovými výkyvy. Vyplyvá to z aktuálních statistik společnosti ERA Reality a jejích poboček v zahraničí. Největší pokles zájmu o koupi nemovitosti postihl Francii, kde prodeje od konce roku 2011 poklesly o téměř 14 procent, a Portugalsko, kde došlo k drastickému snížení transakcí o více než 18 procent. Ceny nemovitostí v Evropě se mohou podle odborníků i nadále snižovat.

„Paříž stále drží pozici jedné z nejdražších evropských metropolí, ačkoli i tady ceny nemovitostí klesají. Po skokovém nárůstu cen o osm procent v roce 2012 se nyní hodnoty realit opět vrátily na hranici z konce roku 2011. Přesto se Francie potýká s obrovským propadem poptávky o 13,5 procenta za uplynulý rok, který pokračuje i nadále,“ podotkl Martin Seidl, obchodní ředitel ERA Reality. Průměrná cena bytů v Paříži se nyní pohybuje kolem 8260 eur za metr čtvereční, mimo hlavní město je částka sotva třetinová. Pro srovnání: kupující v Praze zaplatí za metr čtvereční 1430 eur, celonárodní průměrná částka činí 785 eur.

Klesajícímu realitnímu trhu čelí také Nizozemsko, kde během prvního pololetí 2013 spadly

ceny nemovitostí o bezmála 10 procent. Přímo v Amsterdamu pak od konce roku 2011 byty zlevnily až o 13 procent. Oživení investic to však nepřineslo, odborníci z ERA naopak předpokládají další snižování poptávky, která už v minulém roce oslabila o 7,6 procenta.

„Vzhledem k současné hospodářské situaci není překvapením, že s největšími problémy se potýká portugalský trh, kde se ceny nemovitostí za poslední rok a půl snížily až o 14 procent a počet transakcí klesl o 18 procent,“ uvedl Martin Seidl. Právě nizozemský a portugalský trh jsou jedinými v Evropě, kde cenové rozdíly mezi nemovitostmi v hlavních městech a mimo ně nepřesahují 15 procent. V ostatních evropských metropolích je zcela běžně nastavena cena nemovitostí o 30 a více procent vyšší než v ostatních regionech.

Ze všech zemí starého kontinentu se tradičně vymyká Švýcarsko, kde poptávka po realitách vzrostla za uplynulý rok o více než 9 procent. Realitní trh zde čerpá z velké poptávky po bydlení přistěhovalců, ačkoli například v hlavním městě Bernu se od konce roku 2011 zvedly ceny až o 19 procent. „Švýcarsko patří suverénně k nejdražším evropským trhům s realitami. O zájem klientů není nouze, byt v Bernu pořídíte průměrně za 1 630 000 eur. Pro představu: v Praze za 124 400 eur,“ upřesnil Martin Seidl.

Z omezené nabídky a převyšující poptávky dlouhodobě čerpá rakouský trh. Počet transakcí realizovaných ERA zde stabilně roste o dvě procenta ročně. „Ani současný nárůst cen, speciálně ve Vídni o 18 procent od roku 2011 do června 2013, tento trend a stabilitu rakouského trhu nijak

neovlivní. Rakousko je jednou z mála zemí v Evropě, kde trvale rostou ceny nemovitostí i investice do nich,“ prohlásil Martin Seidl.

Fáze oživení realitního trhu je patrná ve Švédsku, kde se řádově v jednotkách procent stabilně zvyšuje zájem kupujících i nabídka prodejců. „Stagnaci trhu s nemovitostmi už během minulého roku zažívaly Belgie a Německo, u kterých ani v dalším pololetí neočekáváme zásadní zvrát. Po bouřlivých letech nastal klid také v České republice. V druhé polovině roku 2013 bude v tuzemsku trh stagnovat, pokračovat budou jistě pobídky u nedávno dokončených developerských projektů. Tento trend by nám mohly mnohé zahraniční trhy závidět,“ dodal Martin Seidl.

Dvoupromětný pokles cen zaznamenaly v prvním pololetí 2013 v České republice rodinné domy a tradičně novostavby. Naopak mírně, o čtyři procenta, zdražily oblíbené startovací byty a o dvě procenta rekreační nemovitosti. Podle expertů z ERA Reality je zřejmé, že realitní bublina nadhodnocených nemovitostí splaskla. Poptávka i cenová hladina realit se celkově stabilizovala.

„Ve většině evropských zemí platí historicky nejnižší úrokové sazby z hypotečních úvěrů na pět až dvacet let. Trh s nemovitostmi se tak stále více přizpůsobuje bonitním kupujícím,“ upozornil Martin Seidl. Nejvíce přeplatí půjčku na bydlení klienti v Bulharsku, kde činí úroková sazba sedm procent, a v Portugalsku, kde je na pěti procentech. Nejméně vyžadují banky ve Švýcarsku, dvě procenta, a v Německu, 2,1 procenta. Česká republika se s průměrným úročením hypoték 3,1 procenta vyrovná celoevropskému průměru.

» Lucie Mazáčová

Po malých bytech se připojují k růstu cen i velké byty

CENY BYTŮ

Ekonomická recese, která začala před necelými pěti lety, se hluboce podepsala na cenách nemovitostí nejen ve světě, ale i v České republice. Byty v původním stavu, zejména ty, nacházející se na velkých sídlišťích, začaly po roce 2008 zlevňovat. Nejrychlejší pokles cen byl zaznamenán u bytů 3+1. Nejistabilnější byty ze začátku recese malé byty 1+1 a 2+1, u kterých byl pokles cen první dva roky jen mírný. Alespoň taková zjištění vyplývají z nejnovějších statistik cen bytů realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, které trh s byty monitorují již pět let.

Za poslední rok se situace na českém realitním trhu značně změnila, alespoň co se vývoje cen bytů týče. Mnoho poptávajících, kteří dříve vyhledávali spíše menší byty, nyní volí v nabídkách realitních kanceláří mnohem častěji byty s více pokoji. Ty totiž mohou být z dlouhodobého pohledu ekonomicky výhodnější. Např. koupí bytu kategorie 2+1 mladý pár sice ušetří na pořizovacích nákladech, ale pokud dojde časem k narození dětí, tak bude potřeba byt prodat a přestěhovat se do většího. Náklady spojené s prodejem malého bytu a koupí bytu většího (daň z příjmu, daň z převodu nemovitosti apod.) mohou v součtu vyjít draž, než kdyby byl pořízen větší byt

ČESKÁ REPUBLIKA	květen 2013 - srpen 2013			
	1.5. 2013	1.8. 2013	rozdíl v Kč	v %
byty 1+1	888 843 Kč	911 664 Kč	22 821 Kč	2,5675
byty 2+1	1 173 634 Kč	1 158 254 Kč	- 15 380 Kč	-1,31
byty 3+1	1 413 546 Kč	1 448 622 Kč	35 076 Kč	2,4814

hned na začátku společného života. I to může být jeden z důvodů, proč jsou v letošním roce velké byty nejvyhledávanější za posledních 5 let.

Zvýšený zájem o byty 3+1 se podepisuje zejména na jejich cenách. Jde o jedinou kategorii, kterou letos v srpnu najdou zájemci hledající vlastní bydlení v realitních kancelářích za vyšší ceny než v roce 2012.

Za poslední rok se totiž zvýšily ceny bytů 3+1 o 2,37 %. V srpnu 2012 se dal v ČR pořídít průměrný byt 3+1 za 1 415 010 Kč. O rok později to bylo již 1 448 622 Kč. Obdobná situace je také u dat za poslední čtvrtletí, kdy se ceny bytů 3+1 zvýšily o 2,48 %.

Za poslední tři měsíce podražily také malé byty 1+1, které jsou nyní dražší o 2,56 % než na začátku května. Naopak byty 2+1 zlevnily o 1,31 %. Dobrá dostupnost bydlení stále pomáhá lidem dosáhnout na větší nemovitosti než před pěti lety. Otázkou jen zůstává, jak dlouho dobrá dostupnost vydrží. K nemovitostem se opět začínají vracet investoři. Zvýšená poptávka ze jejich strany totiž může opět otočit směr vývoje cen bytů. Stejně tak se do součtu nákladů vepíše možné zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Dostupnost bydlení se tak může ve zbytku letošního roku zhoršovat.

» Lucie Mazáčová

Pokud je u nových bytů dobře nastavena cena, prodají se rychle

Ojedinelého úspěchu v současné ekonomické realitě dosáhla přední česká developerská společnost Ekospol. Déle než 6 měsíců před dokončením totiž dokázala kompletně vyprodat celý bytový areál Nové Měcholupy III s téměř stovkou nových bytů.

Za posledních 5 let se jedná o jediný developerský projekt v České republice, který se podařilo vyprodat tak dlouho před dokončením. V projektu Nové Měcholupy III s celkem 93 byty totiž bude teprve za pár týdnů dokončena hrubá stavba, samotná kolaudace a předávání jednotek novým majitelům jsou pak naplánovány až na první čtvrtletí příštího roku. Všechny byty jsou ale již nyní beznadějně vyprodány.

Našlápnuto na další rekord

Hned další etapa stejného projektu, bytový areál Nové Měcholupy IV, má ale našlápnuto dokonce na překonání tohoto rekordu. Z původního počtu 202 nových bytů je zde dva měsíce po zahájení stavby prodáno již 196 jednotek, což představuje 97 % vyprodanost. Doprodání posledních zbývajících bytů je otázkou několika týdnů, bytový areál tak bude velmi pravděpodobně vyprodán dokonce celý rok před dokončením.

„V našem projektu v Horních Měcholupech jsme se rozhodli nabídnout nejlevnější nové bydlení v celé Praze, na což kupující v dnešní době

slyší. Již jsme zde dokázali prodat na 500 bytů, což činí z Nových Měcholup jednoznačně nejprodávanější developerský projekt české historie,“

pochvaluje si vynikající prodejnost Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospol.

» Lucie Mazáčová



Ze všech zemí starého kontinentu se tradičně vymyká Švýcarsko, kde poptávka po realitách vzrostla za uplynulý rok o více než 9 procent. Foto: Ekospol a. s.

Ceny nemovitostí na Slovensku stagnují

EVROPA

Průměrné ceny nemovitostí určených k bydlení v 2. čtvrtletí 2013 dosáhly podle statistik slovenské centrální banky hodnoty 1230 EUR za metr čtvereční, což je o 10 Eur méně než v předchozím měsíci. Ke snížení průměrných cen nemovitostí v uplynulém čtvrtletí přispěly stejnou měrou byty (-9 EUR/m²) i rodinné domy (-7 EUR/m²), přičemž největší pokles cen zaznamenaly velkometrážní byty (5 + 1 a větší).

Z dlouhodobějšího pohledu však ceny nemovitostí nevykazují příliš velké výkyvy. Po cenové korekci, ke které došlo v roce 2009 však ceny nemovitostí v posledních letech na Slovensku spíše stagnují. Meziroční nárůst cen ve 2. čtvrtletí oproti stejnému období loňského roku činil pouze 0,2%. » Lucie Mazáčová

Jak si v červnu vedly stavební spořitelny

STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letošním červnu dosáhl částky 3,96 miliard korun. Z této sumy největší podíl tvoří úvěry Českomoravské stavební spořitelny (2,26 mld. Kč). Druhé místo potvrdila Raiffeisen stavební spořitelna (0,92 mld. Kč), následovaná Stavební spořitelnou ČS (0,46 mld. Kč), Modrou pyramidou (0,22 mld. Kč) a Wüstenrot stavební spořitelnou (0,1 mld. Kč). Od začátku roku potom stavení spořitelny sjednaly úvěry za 22,5 miliardy korun.



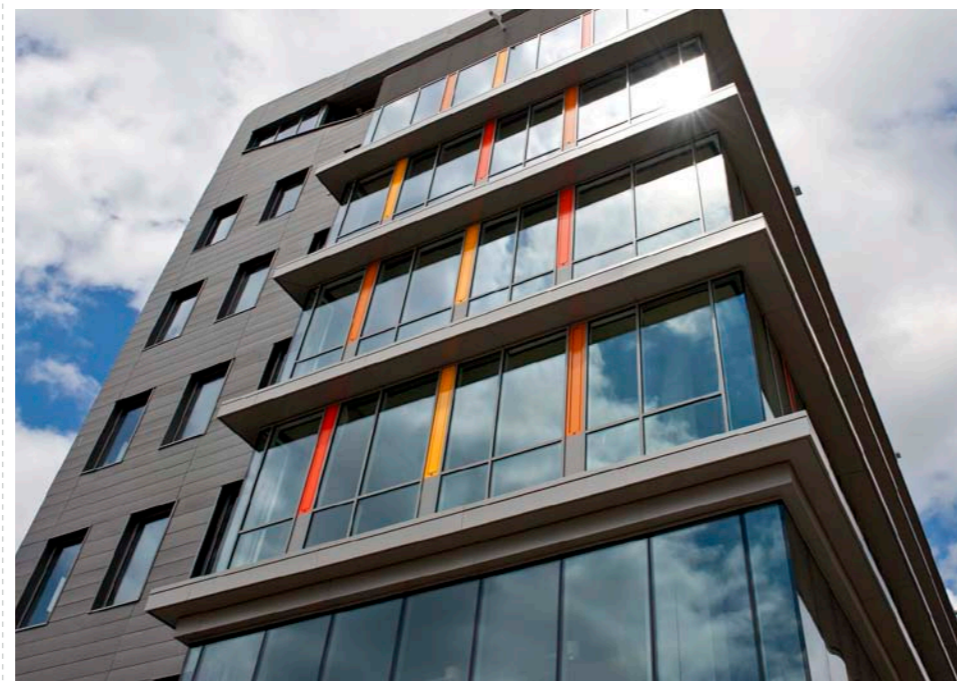
Bankám i stavebním spořitelnám se v 1. pololetí dařilo

Celková suma sjednaných úvěrů na bydlení činí 96,9 mld. Kč, čímž se letošní meziroční nárůst zvýšil na 15 miliard korun. Náš odhad pro letošní rok počítá s produkcí hypoték na úrovni 125 miliard a objem úvěrů ze stavebního spoření očekáváme, že dosáhne hodnoty 45 mld. Kč. Nicméně po květnových a červnových hypotečních výsledcích možná budeme muset náš odhad upravit směrem vzhůru.

» Ing. Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

V Praze se plánuje výstavba 30 000 bytů

Již více než 30 tisíc nových bytů plánují developeři podle dostupných dat vystavět v Praze. Největší rozvoj čeká městské obvody Praha 4 a Praha 9. Vyplyvá to z aktuální analýzy plánovaných developerských projektů v Praze, kterou dnes zveřejnila společnost Ekospol.



Oproti situaci před půl rokem vzrostl počet plánovaných bytů v Praze o 5272, tj. o 21% a dosáhl hodnoty 30036. Foto: redakce

DEVELOPMENT

Analytici společnosti Ekospol monitorují všechny plánované developerské projekty v metropoli bez ohledu na jejich velikost. Do plánovaných projektů řadíme všechny projekty, které se ještě nezačaly prodávat, a to jak s vydanými stavebními povoleními, tak i ty, které jsou ještě ve fázi získávání potřebných povolení.

Exponenciální růst?

Oproti situaci před půl rokem vzrostl počet plánovaných bytů v Praze o 5272, tj. o 21% a dosáhl hodnoty 30036. Ještě výmluvnější je srovnání se stavem před 4 roky – z původních 13405 plánovaných bytů jde o nárůst o neuvěřitelných 124%.

„Zarážející je především stále rostoucí tempo, jakým nové plánované byty přibývají. V situaci, kdy se v Praze ročně prodá okolo 5 tisíc nových bytů, to představuje zásobu nejméně na 6 let dopředu,“ myslí si Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospol.

Akceleraci v přípravě nových projektů lze přičíst nové poptávkové vlně způsobené nízkými hypotečními úroky a novou nabídkou stovek cenově dostupných bytů v tzv. superlevných projektech.

„Velcí a silní developeři se logicky snaží připravovat do prodeje nové projekty, proto nakupují nové pozemky. Například Ekospol má cíl pro letošní rok rozběhnout nové lokality pro nejméně 1000 nových bytů. A je třeba také přiznat, že v sumě plánovaných bytů stále figuruje zhruba 20 tisíc bytů v projektech, které jsou dlouhodobě u ledu,“ vysvětluje Evžen Korec.

Plánované „ležáky“

Stejně jako mezi dokončenými byty totiž můžeme i mezi těmi plánovanými spolehlivě identifikovat tzv. ležáky. Na grafu vpravo, který rozděluje připravované projekty podle fáze jejich povolování v procesu EIA, vidíme, že téměř 11000 bytů je již povoleno nejméně 4 roky a dalších zhruba téměř 13000 jich má tato povolení tři a méně let. Většina z těchto projektů ale nebude v horizontu nejbližších 10 let vůbec realizována.

„Jedná se o projekty ve vlastnictví spekulantů nebo developerů, kteří je v současné době nemohou realizovat. Takové projekty kolují po developerském trhu a jsou stále dokola nabízeny silným hráčům k prodeji. Bohužel cenové představy prodávajících jsou stále nadsazené a navíc většina těchto projektů vyžaduje zásadní přepracování. Proto velcí a silní developeři dále nakupují volné pozemky a připravují vlastní projekty,“ říká Korec.

Velký rozvoj čeká Prahu 4 a 9

Podíváme-li se na plánované projekty z pohledu jednotlivých lokalit, pak největší rozvoj čeká městské obvody Praha 4 a Praha 9, které se dají označit za největší rozvojové lokality metropole.

„O tom, kolik se kde postaví bytů, rozhoduje především dostatek velkých a cenově dostupných pozemků. I když v lokalitách širšího centra jsou např. často skloňované brownfildy, jejich kapacita není v součtu tak vysoká a jejich ceny pro developery nejsou tak výhodné. Gró trhu se dnes odehrává v okrajových částech Prahy, kde lze nabídnout tisíce bytů za příznivé ceny pro kupující,“ uzavírá Evžen Korec. (red)

Hypotéky lámou rekordy i na Slovensku

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Nízké úrokové sazby stimulují poptávku po hypotečních úvěrech. Také díky nízkým sazbám objem sjednaných úvěrů v červnu překonal dosavadní maxima.

Slovenské banky během letošního června poskytnuly svým klientům hypotéky v celkovém objemu 425 milionů eur, což je o 6% více než v předchozím měsíci, který byl doposud veden jako rekordní a téměř dvojnásobek celkové hodnoty hypoték sjednaných ve stejném období loňského roku. Přitom realitní trh na Slovensku stagnuje. Jak je to možné?

Na Slovensku podobně jako v České republice zveřejňované statistiky neodlišují nově poskytnuté hypotéky a úvěry, jejichž účelem bylo splacení dříve poskytnutých hypoték (tzv. refinancování) a podle tamních expertů je právě refinancování jednou z příčin nárůstu objemu sjednaných hypoték. Poptávku však kromě refinancování stimulují také relativně nízké úrokové sazby, které nyní banky klientům nabízejí.

Hypotéky jsou na Slovensku výrazně dražší

Průměrné úrokové sazby hypoték se nyní na Slovensku pohybují již několik měsíců na historických minimech a červen v tomto ohledu nebyl výjimkou. Průměrná úroková sazba v tomto měsíci klesla na 3,97% a již třetí měsíc v řadě se drží pod 4procentní hranicí. V porovnání s Českou republikou jsou sazby na Slovensku stále relativně vysoké. U nás v červnu index nabídkových úrokových sazeb shodou okolností rovněž překonal historickou mez. Ta však ležela na 3 procentních bodech.

Podle očekávání vyšší sazby vykazují hypotéky s delší dobou fixace. U hypoték s fixem na 5-10 let průměrná úroková sazba činí podle aktuálních statistik centrální banky 5,79%. U úvěrů s fixací od 1 – 5 let, které tvoří v tuto chvíli až 90% všech sjednaných úvěrů, to přitom bylo 3,94%. Naopak nárůst zaznamenaly hypotéky s variabilní úrokovou sazbou a hypotéky s fixací kratší než jeden rok. Průměr tohoto typu úvěrů v červnu činil 3,79%. Zastoupení variabilních sazeb na celkovém počtu sjednaných úvěrů se nyní pohybuje kolem 8 procent.

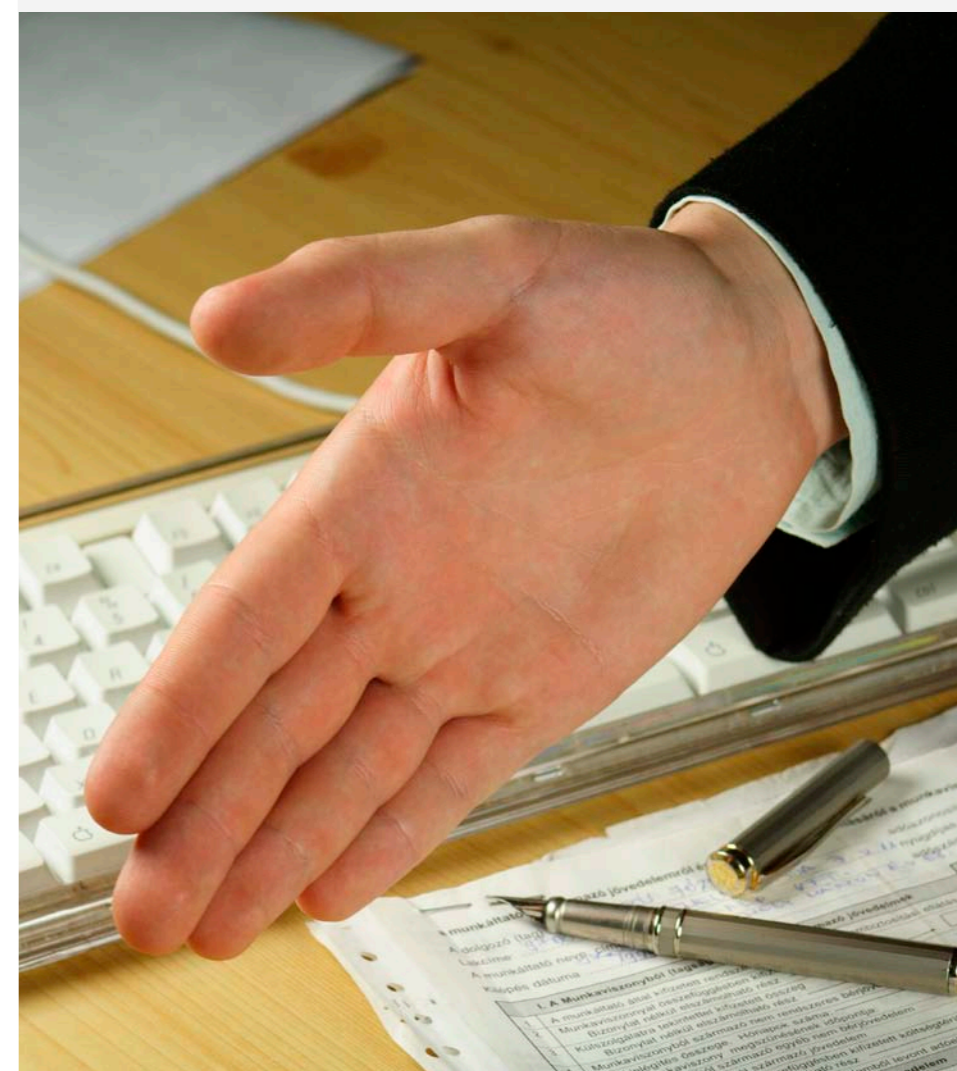
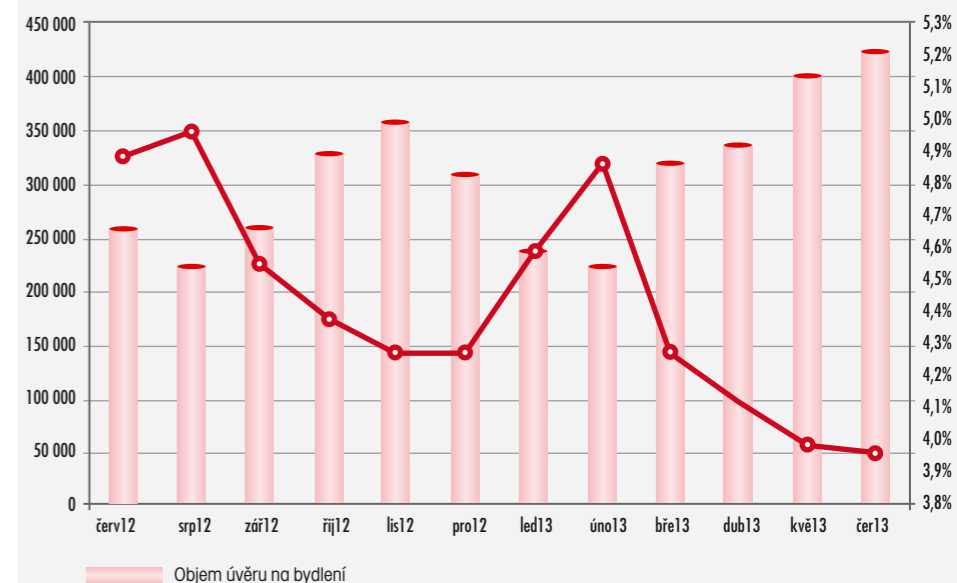
Vyšší sazby zčásti kompenzují nulové poplatky

Placení poplatků za vedení úvěrového účtu se na Slovensku stejně jako v Česku stalo terčem sporů mezi klienty a bankami. Na rozdíl od České republiky se však do řešení situace zapojili kromě soudů také politici. A slovenské ministerstvo financí ve sněmovně prosadilo novelu zákona o bankách, která od 10. června zakazuje komerčním bankám, ale i stavebním spořitelnám tento poplatek, který se zpravidla pohyboval v rozmezí 2 – 4 eura, účtovat.

» graf zdroj: investujeme.sk

» Ing. Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

Vývoj hypotečních a spotřebitelských úvěrů na bydlení



Lukáš Bůva: Každý obchod je nová a nová výzva

Lukáš Bůva
Realitní kancelář EVROPA

Lukáš Bůva, ředitel pražské pobočky EVROPA RK, se pohybuje na realitním trhu od roku 2005. K této profesi se dostal víceméně náhodou. „Při studiu vysoké školy jsem pro Evropu realitní kancelář pracoval jako brigádník. Od roku 2005 jsem v Evropě nastoupil na poloviční úvazek. Náplň mé práce byla pronájem nebytových prostor a domů a po nástupu na plný úvazek jsem dostal příležitost starat se o prodeje bytů v Praze,“ říká.

? Co se Vám na této práci líbí?
Je to velice různorodá práce a to mě velice baví. Každý obchod je nová a nová výzva. Potkávám se s lidmi, řeším jejich starosti s bydlením.

? Co vás v realitách během Vašeho působení překvapilo nejvíce?
Překvapilo mě, že je to docela náročná práce, hlavně psychicky. Makléř musí být trochu psychologem, obchodníkem, fotografem, právníkem, dobrým organizátorem a podobně.

? Co považujete za svůj největší úspěch?
Za největší úspěch považuji hlavně to, že za sedm let v oboru jsem dokázal všechny obchody dotáhnout do zdárného konce a tím ulevil stovkám klientů od zbytečných starostí. A za druhý největší úspěch asi to, že jsem byl v loňském roce

jmenován ředitelem Evropa realitní kanceláře Praha 1 a mohu své zkušenosti předávat novým makléřům.

? Jak moc se dá podle Vás odhadovat vývoj realit v budoucnu - je to vůbec možné, nebo je to jen jako věštit z koule?
Kéž bych to dokázal vědět na 100%! Poslední dobou jsou prognózy o vývoji relativně přesné, ale stále jde

pouze o to „věštění“.

? Můžete přesto zkusit odhadnout vývoj realit v ČR na tento rok?
Domnívám se, že v letošním a příštím roce bude situace asi velmi podobná té z roku 2011 a pak by se trh mohl začít zvedat a ceny pomalu porostou. Uvidíme. Záleží hlavně na výši úrokových sazeb hypoték. » Jitka Vrbová



rozhovor

Lepší dostupnost bydlení už nebude

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Finanční dostupnost bydlení se začíná zhoršovat. V důsledku nárůstu úrokových sazeb hypoték a z části také průměrných cen bytů, došlo v červenci k znatelnému zhoršení podmínek dostupnosti vlastního bydlení. Nejlepší úroveň dosažená v předchozích měsících už asi jen tak překonána nebudou.

Index dostupnosti bydlení

Celorepublikový index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje, jak velkou část příjmu domácnosti vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v červenci vzrostl o 8 bazických bodů na 30,1 %. Uvedený nárůst zapříčinily dva faktory. Jednak to byl nárůst úrokových sazeb hypoték a v druhé řadě indexy směrem vzhůru postrčil nárůst průměrných cen bytů. Podle statistik portálu realityčechy.cz tento cenový průměr za celou ČR a všechny typy bytů činil v červenci 1 730 000 Kč.

Z pohledu regionů byl uplynulý měsíc opět výrazně rozkolísaný. Zatímco ve většině krajů došlo k nárůstu indexů a tím i zhoršení dostupnosti bydlení, v Královéhradeckém, Plzeňském, Jihomoravském kraji a především v Praze indexy nabraly opačný směr. Zajímavostí je, že tyto regiony dlouhodobě patří k těm s horší cenovou dostupností bydlení. Červencová data hovoří o tom, že průměrné ceny bytů ve všech uvedených regionech klesly a převážily tím i nárůst úrokových sazeb hypoték.

Naopak mezi regiony s dlouhodobě nejlepší dostupností bydlení patří Vysočina, Moravskoslezský kraj a především Ústecký kraj. Na tom se nic nemění. Pouze v meziměsíčním srovnání v těchto regionech aktuálně došlo k nárůstu indexů. Největší posun v tomto směru zaznamenal Ústecký (+0,4 p.b.) a Zlínský kraj (0,8 p.b.). Pro srovnání a lepší pochopení indexů uveďme příklad regionálního srovnání dostupnosti bydlení. Čistě statisticky nyní ústeckým domácnostem stačí na splátku hypotéky, jejíž výše odpovídá průměrné ceně bytů v tamním regionu 12,9 % průměrného měsíčního příjmu, kdežto v Praze průměrná domácnost na splátku tamní hypotéky vynaloží více než polovinu svého měsíčního příjmu. Konkrétně je to 52,8 procenta.

Index návratnosti bydlení

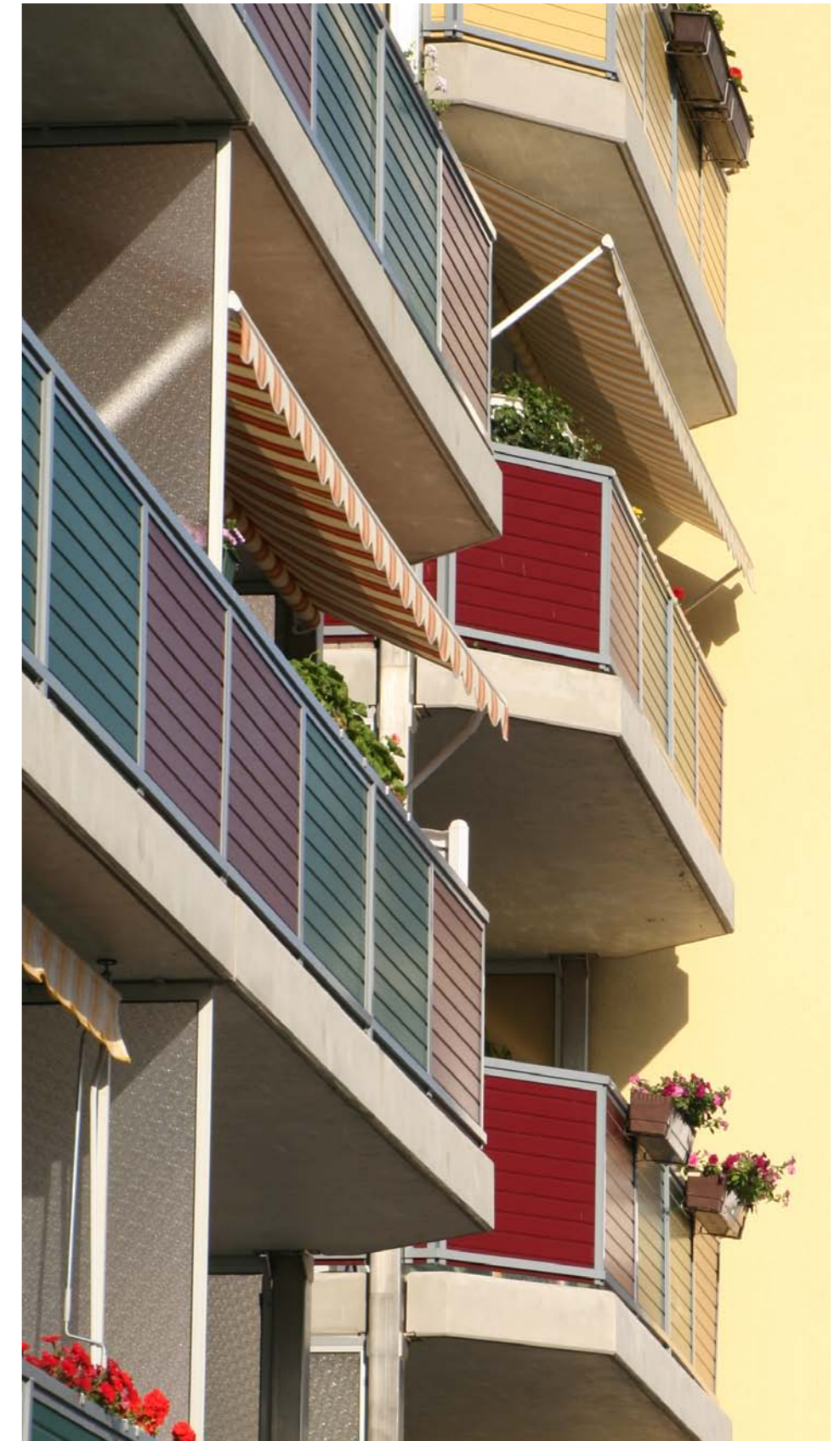
Index návratnosti bydlení, který vyjadřuje, koliknásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu v uplynulém měsíci vzrostl z červnových 4,42 na 4,49 roku.

Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina. Na opačném konci je potom Jihomoravský kraj, Královéhradecký kraj a Praha.

Z právě zveřejněných dat jednoznačně vyplývá, že v případě hypoték banky v předchozích měsících již dosáhly úrokového dna a dostupnost bydlení jak by smet. Příčinou nárůstu sazeb je podle našeho názoru zvýšení ceny dlouhodobých peněz na mezibankovním trhu, z kterého především menší banky čerpají likviditu na profinancování poskytovaných úvěrů. Srpen proto podle našeho

názoru přinese další mírný nárůst sazeb a uvidíme, jak budou banky reagovat na konci prázdnin, kdy pravidelně začíná podzimní hypoteční sezóna a roste konkurenční tlak na ceny. Co se týče

samotné dostupnosti bydlení, tak ta se nachází stále na dosah minim dosažených v předchozím měsíci, takže pokud se chystáte pořídit vlastní bydlení, není nač čekat. » Luboš Svačina



Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení patří Ústecký a Moravskoslezský kraj. Na opačném konci je Jihomoravský kraj, Královéhradecký kraj a Praha. Foto redakce

Byty financované hypotečním úvěrem dnes levněji. Téměř o polovinu!

BYTY FINANCOVÁNÍ

Realitní portály realitycechy.cz a realitymora.cz srovnaly pořizovací ceny bytů z roku 2008 se současnou situací. Výsledek potěší především ty, kteří si v dohledné době plánují pořídit vlastní nemovitost. Díky nízkým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů totiž ušetří nemalou sumu.

Bez hypoték by český realitní trh téměř nefungoval. Doby, kdy lidé financovali své nemovitosti hotovostí, jsou v nenávratnu. Výše úrokových sazeb úvěrů jsou tedy jedním z nejčastějších dotazů, se kterými se realitní makléři při své práci setkávají. Jedná se o poměrně citlivé téma, proto nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů pomáhají obchodu s nemovitostmi. Splátky úroků jsou navíc aktuálně mnohem nižší než před pěti lety. Data společnosti Golem finance s.r.o. ukazují, že v srpnu 2008 byla průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v ČR na hodnotě 5,82%. O pět let později, tzn. v srpnu 2013, to bylo již 3,06%.

Porovnáme-li výši úrokové sazby v roce 2008 u průměrného bytu 3+1 s tím stejným bytem, ale s úrokovou sazbou v roce 2013, tak zjistíme, že jde aktuálně ušetřit více než 1,6 mil. Kč.

V roce 2008 byla v ČR průměrná cena třípokojového bytu 2 121 618 Kč a průměrná úroková sazba hypotéky 5,82%. Celkem tak tento byt vyšel, při hypotéce na 20 let a vč. zaplacených úroků, na 3 595 304 Kč. O pět let později se snížila průměrná cena bytu 3+1 na 1 448 622 Kč a úrokové sazby poklesly na 3,06%. Jaký je výsledný rozdíl? Pokles měsíční splátky hypotéky z 14 980 Kč na 8 078 Kč, tzn. celková úspora za 20 let ve výši 1 656 679 Kč. Vyjádřeno v procentech: úspora 46,08%. Lze tedy konstatovat, že si ti zájemci, kteří plánují koupit bytu 3+1 financovaného hypotečním úvěrem, mohou v roce 2013 pořídit za stejné peníze téměř dva byty v ceně jednoho z roku 2008.



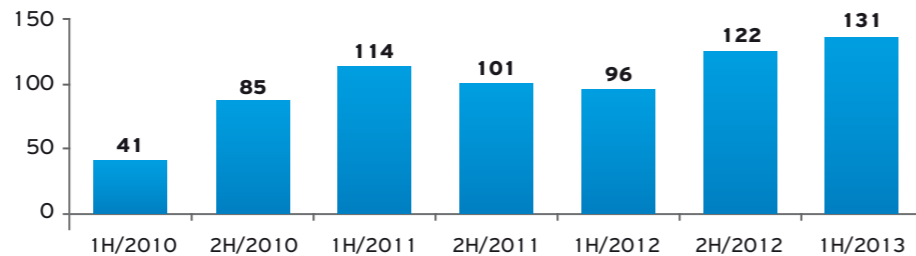
Dobrá dostupnost bydlení tak pomáhá lidem dosáhnout na větší nemovitosti než před pěti lety nebo ušetřit nemalé peníze. Otázkou jen zůstává, jak dlouho tato dobrá dostupnost bydlení vydrží.

» Lucie Mazáčová

Akční nabídky zaplavují trh hypoték

Podle statistik společnosti Golem finance hypoteční banky v prvním pololetí letošního roku realizovaly 131 akcí spojených s poskytováním hypotéky. Nejčastějším nástrojem, který využívali k upoutání pozornosti potenciálních klientů, byla sleva na poplatku za zpracování hypoték těsně následovaná slevou na úrokové sazbě.

Celkový počet akčních nabídek



V rámci kvalitního poradenství v oblasti financování bydlení dlouhodobě sledujeme akční nabídky tuzemských hypotečních bank. Z pololetních statistik vyplývá, že od začátku roku bylo v platnosti rekordních 131 akčních nabídek, což je o 35 více než ve stejném období loňského roku a o 17 více než v dosud rekordním prvním pololetí 2011.

Největší zastoupení mezi akčními nabídkami měly slevy na poplatku za zpracování – 31%. Následovaná slevou na úrokové sazbě (27%) a akční úrokovou sazbou (24%). Rozdíl mezi těmito dvěma kategoriemi spočívá v tom, že akční sazba je zpravidla vyhlašovaná bankou plošně. Slevu z úrokové sazby naopak získávají pouze vybraní klienti po splnění bankou daných podmínek (doba splatnosti, fixace, pojištění apod.)

Od letošního roku také nově sledujeme akční nabídky týkající se poplatku za správu úvěrového účtu. Ze 14 monitorovaných bank velká část tento typ poplatku ze svého sazebníku pod tlakem klientů a konkurence odstranila a druhá velká část se rozhodla poplatky klientům odpouštět v rámci akčních nabídek. Procentuálně tento typ akcí se na celkovém

počtu podíl 8%. Zbývajících 9% připadá na další nezařazené akční nabídky, jako jsou například slevy na odhad ceny nemovitosti apod.

Příčinou rekordního množství akčních nabídek je vypjatá situace na trhu hypoték a soupeření o nové klienty. Banky formou akčních nabídek velmi často testují trh a nezřídka se stává, že akční nabídku po uplynutí určité doby přetaví do standardní nabídky. Příkladem budiž poplatek za správu úvěrového účtu. Dalším typem velmi častých akcí jsou nabídky, které mají za cíl motivovat klienty ke sjednání hypoték s určitým parametrem, který bance zajistí vyšší výnosnost z uzavřeného obchodu. Typickým příkladem může být cenové zvýhodnění hypoték s 5letou fixací.

Vysoce konkurenční prostředí akčních nabídek narává a podle našeho názoru tento trend bude pokračovat i v následujících měsících. Zejména v září a říjnu aktivita bank v této oblasti graduje. Nejinak tomu bude podle našeho názoru i v letošním roce a právě akční nabídky mohou do jisté míry zmírnit námi očekávaný pozvolný nárůst průměrných nabídkových úrokových sazeb, které rovněž dlouhodobě monitorujeme prostřednictvím našich indexů GOFI.

» Ing. Libor Ostatek

Hypoteční boom? Těžko. Trh táhne refinancování

Úrokové sazby hypoték jsou rekordně nízké a objemy poskytnutých hypoték rovněž atakují historické tabulky. Banky v červnu půjčily prostřednictvím hypoték 17,3 miliardy korun. Třetinu z celkové částky však podle našich odhadů tvoří refinancování.

Hypotéky

Podle statistik serveru hypindex.cz, který dlouhodobě sleduje objemy v tuzemsku poskytovaných hypoték a vývoj průměrných úrokových sazeb, tuzemské banky v letošním červnu poskytly 10613 hypoték v celkovém objemu 17,3 miliardy korun. Průměrná výše úvěru tedy činila 1 626 826 Kč. Po květnových 16 miliardách se opět jedná o vysoce nadprůměrný výsledek a historicky jde o druhou největší sumu poskytnutých hypoték. Rekordní zápis si stále udržuje červen 2007 – tehdy to bylo 18,7 mld. korun. Celková suma sjednaných hypoték za první pololetí činí 74,3 miliardy korun a i v tomto případě se jedná

o druhý nejvyšší výsledek dosavadní historie.

Účely poskytovaných úvěrů, zejména potom úvěry na refinancování, však není možné ze statistik hypindexu vyčíst a celková suma vykazovaných objemů zdaleka nepředstavuje pouze hypotéky na nové bydlení.

Prudký meziroční nárůst poskytnutých hypoték podle našeho názoru souvisí s vyšší mírou refinancování a to i refinancování v rámci banky. Jak jsme uvedli v našem posledním komentáři k trhu: „Před pěti lety například vrcholila vlna bezpříjmových hypoték, které se nyní překlápí do standardních úvěrů formou zjednodušených refinů a tyto úvěry se pravděpodobně ve statistikách hypindexu rovněž objevují. Krom toho v rámci objektivit posuzování meziročního vývoje je třeba podotknout, že v závěru loňského roku se rozhodly hypindexu svá data poskytovat Equa Bank, LBBW Bank, jejichž rostoucí produkce také mohla částečně umocnit dynamiku meziročního nárůstu.“

Podle našeho aktuálního odhadu v tuto chvíli podíl refinancování tvoří zhruba 32% celkového objemu sjednaných hypoték (odhadovaná míra refinancování je uvedena vždy v závorce

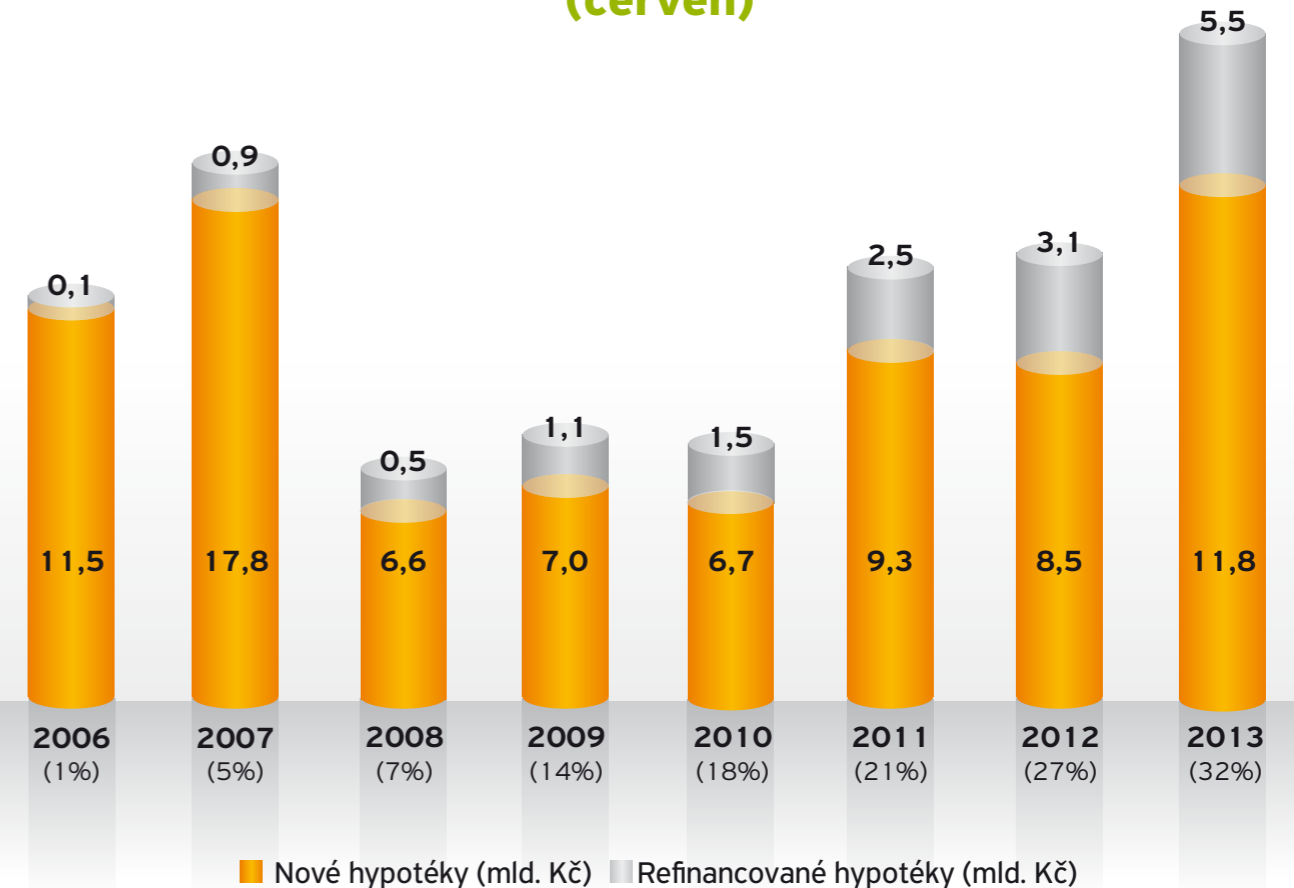
za rokem). Po tomto očištění je zřejmé, že objem nově sjednaných hypoték meziročně sice nepatrně roste, ale zdaleka nedosahuje hodnot z výše zmíněného roku 2007. Druhá vlna hypotečního boomu se tedy rozhodně nekoná a letošní rok je vhodné označit spíše rokem „Boomu refinancování“. Přesná data o účelovosti sjednaných hypoték a tím i míře refinancování bohužel zatím žádná autorita zatím nesbírá, nicméně ČNB k tomu jistě kroky již učinila.

Potvrzen náš odhad. Hypindex pod 3 procenty

Jedním z důležitých faktorů, který stimuluje poptávku po nových hypotékách i refinancování, jsou rekordně nízké úrokové sazby. Podle dat hypindexu průměrná úroková sazba skutečně poskytnutých hypoték v červnu klesla o další setinu procentního bodu na 2,95%, čímž opět potvrdila náš odhad odvozený z vývoje indexu nabídkových úrokových sazeb GOFI 70, který v červnu stagnoval na 2,97%, nicméně pro následující měsíc již predikuje nárůst sazeb opět nad 3 procenta.

» Ing. Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

Objemy poskytnutých hypoték očištěné o refinancování (červen)



VÁŠ REALITNÍ SERVER



realityčechy  cz

realitymorava  cz

realityslovensko  sk



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.