



## Unikátní data:

# Zjištěna výše provize makléřů. Kde a kolik inkasují?

### Rychlý přehled

%

ČERVENEC – SRPEN

2014

#### ÚROKOVÉ SAZBY

##### HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,67%

85% LTV: ↘ 2,78%

100% LTV: ↘ 3,76%

##### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,62 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,35%

Byty 2+1: 1,71%

Byty 3+1: 2,85%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Moderní architektura v typické vinařské oblasti

Na jižní Moravě se postupně vybudovalo několik měst a mnoho malých městeček, k nimž neodmyslitelně patří vinice a ovocné sady. S touto oblastí je pevně spjata nejen pestrost kulturních, přírodních či technických památek, ale i moderní architektura. Ta nemusí představovat pouze sklo v kombinaci s betonem, novodobá výstavba může ctít mj. i tradici.

Více čtěte na str. 6

### ■ Byty si v prvním pololetí držely svou hodnotu

Kategorie malých bytů byla ekonomickou recesí poznamenána nejméně. Alespoň co se vývoje cen týče. Naopak u velkých bytů došlo mezi roky 2008 a 2014 k největšímu poklesu; navíc svoji ztrátu prohloubily i během uplynulých šesti měsíců letošního roku. Přesná data poskytla společnost EuroNet Media, která pomocí svých portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz monitoruje český trh s byty již od roku 2008. Více čtěte na str. 7

### ■ Rezidenční development na vzestupu. Kde se staví nejvíce?

Rok 2008 představoval pro české stavebnictví vrchol své konjunktury, další roky už zaznamenávaly pokles. V analýze Českého statistického úřadu (ČSÚ) je uvedeno, že v roce 2013 poklesl index stavební produkce o 6,7%. Více čtěte na str. 9

více na straně 4 a 5

# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



## GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

[www.golemfinance.cz](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

## Proaktivita buduje značku. Vytrvejte

Prázdniny, doba odpočinku, se nenávratně chýlí ke konci. Nezbyvá než věřit, že jsme všichni načerpali nové síly společně s inspirací, které nám pomohou k ještě lepším pracovním výkonům. Obzvláště v realitním prostředí se po každoročním útlumu, během něhož majitelé nemovitostí odjíždí a zase se vrací z dovolených, začíná koncem srpna opět více obchodovat.

Trh s nemovitostmi se změnil, což je ovšem pro některé prodávající novinka. Tu zjistí v okamžiku, kdy požadují částku za svoji realitu, která je mnohdy nereálná. Lidé si totiž pamatují předkrizové období, tzn. čas před rokem 2008. Tehdy se transakce pohybovaly na výrazně vyšší cenové hladině. Mnozí kalkulují v minulosti, nejsou schopni proto nastavit optimální prodejní cenu.

Navíc se na českém realitním trhu stále setkáváme s fotografiemi, které nelichotí daným nemovitostem –



nepořádek v podobě neumytého nádobí či neuklizených hraček. Věříme, že díky profesionálnějšímu obrázkům se o tyto objekty zvýší zájem.

Jsme si vědomi, že existuje řada

faktorů ovlivňujících průběh celého obchodu, i toho, že se jedná o tmitou cestu, na jejímž konci vás čeká odměna. Z vašich jmen se stane (popř. již stala) značka, kterou si budou lidé sami doporučovat.

Vážené čtenářky, vážení čtenáři, děkujeme vám za přízeň a přeje mnoho spokojených klientů.

*Za celou redakci  
» Hana Muchová*



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Zjištěna výše provize makléřů. Kde a kolik inkasují?

### STRANA 6

Moderní architektura v typické vinařské oblasti. Oáza pro náročné

### STRANA 7

Byty si v prvním pololetí držely svou hodnotu

### STRANA 8

Jak přebírat byt v novostavbě?

### STRANA 9

Rezidenční development na vzestupu. Kde se staví nejvíce?

### STRANA 10

Opava: Zájem o zdejší nemovitosti poroste. Investoři kupují menší byty

### STRANA 11

Sazby švýcarských hypoték stále blízko minim

### STRANA 12

Nová vize kanceláří. Firmy se nebojí změny

### STRANA 13

Katastr nemovitostí je důležitým zdrojem informací

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

František Zapletal (Reality GAIA)

„Kvůli neustálému snižování cen developerských bytů začínají lidé přemýšlet, zda místo starého bytu nekoupit nový. Tím se zastavuje největší trh, a to trh s panelákovými byty ve staré zástavbě. Jejich majitelé jsou nuceni razantně snižovat ceny svých nemovitostí, aby je vůbec prodali.“

### napsali o nás...

#### Index dostupnosti bydlení znovu klesl pod 30%

IHNED.CZ / KRÁCENO / 6. 8. 2014

„Loni v červenci totiž ceny pražských bytů klesly podle statistik realitního portálu

REALITYČECHY.CZ na 3,4 mil. Kč. Nyní průměrná nabídková cena činí 4,08 milionu Kč.“



realityčechy

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

# Zjištěna výše provize makléřů. Kde a kolik inkasují?

téma  
měsíce

Téměř každý vlastník nemovitosti, který uvažuje o jejím prodeji, řeší otázku, jestli svěří svůj majetek do rukou realitního makléře. Jeden z nejčastějších důvodů, proč se nad tím majitelé realit zamýšlí, je skutečnost, že si dříve nebo později odborník řekne o provizi. Dlouhodobě platí mýtus, že je tato odměna realitních kanceláří příliš vysoká a že je tedy výhodnější nabízet nemovitost vlastní cestou. Je tomu opravdu tak? Zajímali jsme se, jak si – v rámci zmíněné průměrné provize - stojí jednotlivé kraje. Jak to dopadlo?

**P**rodej za asistence makléře není dražší. Jeho provize představuje nejen odměnu za čas, ale také kompenzaci vložených financí, které musí zprostředkovatel investovat, aby byla celá transakce úspěšná. Tato zahrnuje např. úhradu za vyhotovení smluv o převodu nemovitosti, znalecké posudky, průkazy energetické náročnosti, inzerci. „Realitní kanceláře mají mnohdy velké měsíční náklady. Pokud by se realizoval prodej nemovitostí výhradně přes realitní kanceláře, mohly by se snížit i provize. Makléř by sjednal více obchodních případů a náklady by tak mohl lépe rozložit,“ uvádí Michal Pich, jednatel EuroNet Media, společnosti provozující realitní portály realitycechy.cz a realitmorava.cz.

## Provize z prodeje nemovitosti se napříč republikou liší až dvojnásobně

Podíváme-li se na Českou republiku z hlediska socioekonomického vývoje, zjistíme, že je na přední příčce Praha, a to dlouhodobě. Vyplyvá to mimo jiné z analýzy Českého statistického úřadu, z níž je patrný nejen narůstající počet obyvatel (+0,3%), ale i výše hrubé mzdy, která činí 32 948 Kč (+2,6%). S tím souvisí i změny ovlivňující realitní trh – v Praze jsou dražší nejen samotné nemovitosti, ale i odměny realitních zprostředkovatelů jsou vyšší než v ostatních částech ČR. To potvrzují údaje POSKI REAL, společnosti analyzující právě výši provize realitních makléřů. Ze zmíněné statistiky, která obsahovala cca 3 700 realizovaných nabídek, bylo zjištěno, že pražští odborníci přes nemovitosti si ve střední hodnotě účtují 98 100 Kč.

Druhou příčku obsadila oblast proslulá svým vínem – Jihomoravský kraj (81 200 Kč), kde navíc dochází k jisté odlišnosti. Mnoho brněnských realitních kanceláří uvádí cenu prodáváného objektu bez provize, která se bere od kupujícího nad rámec inzerované sumy. Ten proto ví, kolik si makléř účtuje za své služby.

Třetí nejdražší – co do výše průměrné provize – je Středočeský kraj se svými 70 100 Kč/nemovitost. Další kraje v pořadí: Plzeňský (69 430 Kč), Karlovarský (59 600 Kč), Královéhradecký (59

500 Kč), Liberecký (55 770 Kč), Ústecký (55 300 Kč), Moravskoslezský (54 920 Kč), Pardubický (54 260 Kč), Jihočeský (53 440 Kč). Ve zbývajících třech krajích jsou provize nejnižší – Zlínský (51 200 Kč), Vysočina (49 960 Kč) a Olomoucký (46 430 Kč).

„Jsme dlouhodobě zastánci prodeje přes profesionální realitní kanceláře. Osobně si nedovedu představit, že bych prodával vlastní nemovitosti bez účasti realitní kanceláře,“ konstatuje Michal Pich.

## Kolik zaplatíte realitní kanceláři za zprostředkování pronájmu?

Bydlet potřebuje každý. V případě, že si klient nemůže dovolit, popř. nechce řešit vlastní bydlení, volí nájem bytu či domu. I zde se liší částka za makléřovy služby. Ta se odvíjí od výše pronájmu za jeden měsíc a zahrnuje návrh nájemní smlouvy, pomoc s přípravou dokumentace při prepisu energií, inzerci.

Podle zmíněné analýzy společnosti POSKI REAL patří mezi tři nejdražší oblasti (co se týká pronájmu za období 2012 - 2014) – Karlovarský kraj (16 850 Kč), Praha (9 560 Kč) a Středočeský kraj (8 790 Kč). Další devět částí ČR se pohybuje v rozmezí 6 500 Kč a 8 687 Kč, přičemž rozdíl mezi některými z nich jsou v řádech desítek korun. Na druhou stranu dva nejnižší kraje jsou Olomoucký (6 180 Kč) a Ústecký (6 050 Kč).

Závěrem bychom chtěli všem budoucím klientům doporučit, aby se nerozhodovali výhradně na základě výše odměny pro realitního makléře. Důležité je vybrat si realitní kancelář podle referencí tak, aby celá transakce proběhla zdárně. » Hana Muchová

## PRŮMĚRNÁ PROVIZE RK PŘI PRODEJI NEMOVITOSTI DLE KRAJŮ

Hlavní město Praha	98 100 Kč
Jihomoravský	81 200 Kč
Středočeský	70 100 Kč
Plzeňský	69 430 Kč
Karlovarský	59 600 Kč
Královéhradecký	59 500 Kč
Liberecký	55 770 Kč
Ústecký	55 300 Kč
Moravskoslezský	54 920 Kč
Pardubický	54 260 Kč
Jihočeský	53 440 Kč
Zlínský	51 200 Kč
Vysočina	49 960 Kč
Olomoucký	46 430 Kč

zdroj: POSKI REAL



Prodej za asistence makléře není dražší. Jeho provize představuje nejen odměnu za čas, ale také kompenzaci vložených financí, které musí zprostředkovatel investovat, aby byla celá transakce úspěšná. Foto redakce

# Moderní architektura v typické vinařské oblasti. Oáza pro náročné

Na jižní Moravě se postupně vybuďovalo několik měst a mnoho malých městeček, k nimž neodmyslitelně patří vinice a ovocné sady. S touto oblastí je pevně spjata nejen pestrost kulturních, přírodních či technických památek, ale i moderní architektura. Ta nemusí představovat pouze sklo v kombinaci s betonem, novodobá výstavba může ctít mj. i tradici.

## ARCHITEKTURA

Jednou z takových lokalit je např. vinařská obec Pavlov. V samotném centru, na památkově chráněné ulici Česká, je realizována výstavba apartmánů a sklepních prostor z 18. století, která nese název „U Venuše“. Stavba je projektována jako jeden celek, zvenku však vypadá jako tři samostatné objekty. Smyslem celého projektu je zachovat ráz ulice i obce s ohledem na architekturu a vinařskou historii. Tento koncept je převzat od původní zástavby, která zde existovala až do 60. let minulého století.

„Srostlice tří budov začíná na jižní straně dvěma domy s hřebeny střech rovnoběžnými s ulicí Česká. Formální řešení vychází z tradičního tvarosloví. Objem, tvar, proporce, sklon střech i materiály odpovídají místní stavební typologii. Nejedná se

však o repliky původních historických detailů, nýbrž o jejich dnešní interpretaci. Část detailů je vědomě zcela moderní. Nechceme předstírat historii. Chceme, aby bylo zřejmé, že jde o soudobou stavbu, která volně navazuje na historické předobrazy,“ prozradili o projektu architekti Aleš Burian & Gustav Křivinka.

## Opilé sklepy: milovaná i nenáviděná tančící ulička

Naopak ryze moderní architektura Josefa Veverky je k vidění ve Velkých Pavlovicích. Netradiční vinařskou uličku tvoří patnáct sytě zelených, žlutých, modrých i oranžových vinných sklípků umístěných v jedné řadě. Kromě pestrých barev se od ostatních nemovitostí odlišují i svými asymetrickými tvary, díky nimž to vypadá, že celá ulička

tančí. Z toho důvodu se v době realizace projektu tamní obyvatelé rozdělili do dvou táborů – toho, co výstavbu „opilých sklepů“ vítal, a toho, který s ní nesoouhlasil.

Ulička Starohorky přilákala svým vzhledem nejen turisty, ale i podnikatele, lékaře či právníky z různých koutů ČR, již si atypické sklípky zakoupili. K dispozici zbývá ještě jeden z „la gaudiwasser“ (= opilé sklepy).

Výhodou je maximální pohodlí, o které se stará stálý správce. Ten zajišťuje údržbu domů, sadu a malého vinohradu, na přání např. vytopí objekt nebo připraví jízdni kola. Jednotlivé nemovitosti mají výstup na pozemek za domem, kde jsou situovány vlastní menší vinice, ovocný sad a společné prostory. Okolí dokresluje umístění sklepů na kopci s výhledem na široké okolí, vč. Pálavy.

Jak se podobné luxusní a netradiční objekty prodávají? O tom nás poučil Tomáš Matras z Matras & Matras reality: „Prezentace podobných nemovitostí probíhá částečně neveřejnou formou, tzn. speciálními obchodními kanály - například přes známé, kteří vyrábí víno. Obecně je však kladen větší důraz na kvalitu stavby a celkové pojetí projektu.“

» *Hana Muchová*



Majetkové příznání mají ve své legislativě zakotveno také další státy Evropy, a to jako součást daně z bohatství. Foto: redakce

# Byty si v prvním pololetí držely svou hodnotu

## CENY NEMOVITOSTÍ

Kategorie malých bytů byla ekonomickou recesí poznamenána nejméně. Alespoň co se vývoje nabídkových cen týče. Naopak u velkých bytů došlo mezi roky 2008 a 2014 k největšímu poklesu; navíc svoji ztrátu prohloubily i během uplynulých šesti měsíců letošního roku. Přesná data poskytla společnost EuroNet Media, která pomocí svých portálů realitycechy.cz a realitymora.cz monitoruje český trh s byty již od roku 2008.

S příchodem světové ekonomické recese v září roku 2008 začaly postupně klesat ceny realit, a to nejen ve USA, ale také v Evropě. V České republice se zlevňování týkalo nejvíce nemovitostí v málo žádaných lokalitách. Nejvýraznější skupinou realit s největším poklesem cen se staly velké nezrekonstruované byty v panelových domech, jejichž počet se před rokem 2008 značně rozrostl. Poptávka po vlastním bydlení byla tak vysoká, že začala od roku 2002 zvyšovat ceny i těchto nemovitostí. Strmý pád přišel mezi lety 2008 – 2010 (konkrétně od 1. 9. 2008 do 1. 9. 2010), kdy velké byty ztratily ze své původní hodnoty 27,01 %. Šlo o největší pokles za posledních deset let. Mezi roky 2010 a 2014 byl propad cen v průměru 2,7 % ročně.

## Oživení české ekonomiky se projevilo také na realitním trhu

Pokles cen bytů se propsal i do letošního roku, ovšem nijak dramaticky. Byty kategorie 3+1 byly

letoš v červenci nabízeny o 0,17 % levněji než na začátku ledna. Podíváme-li se na konkrétní data, tak zjistíme, že za posledních šest měsíců došlo ke snížení nabídkových cen o 2 241 Kč, což je z dlouhodobého hlediska zanedbatelná suma. Kategorii, která získala za první polovinu letošního roku nejvíce, byly byty 1+1. Ty si v období od ledna do července připsaly 0,64 %, což odpovídá částce 5 349 Kč. Tato kategorie byla ekonomickou recesí dotčena nejméně. Od září 2008 došlo k celkovému poklesu o 33,2 %. Byty 2+1 za stejné období zlevnily

o 34,4 % a byty 3+1 jsou nyní levnější o 37,8 %. Aktuální velmi nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů a rostoucí spotřeba domácností se může na růstu cen nemovitostí podepsat zejména ve městech s nižší mírou nezaměstnanosti. V těchto lokalitách lze očekávat pozvolné navyšování cen realit, a to během následujících dvanácti měsíců. Naopak v neatraktivních místech, případně ekonomicky slabších regionech, může k poklesu cen nemovitostí docházet nejen v letošním, ale i příštím roce.

» *Lucie Mazáčová*



S příchodem světové ekonomické recese v září roku 2008 začaly postupně klesat ceny realit. Foto: redakce

## ŘEŠÍTE DRAŽBY? EXEKUCE? Chcete se dozvědět víc?

ADOL GROUP

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

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

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

### Proč investovat do nemovitostí v exekuci?

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

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

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

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

REALITNÍ  
PORADNA

## Jak přebírat byt v novostavbě?

Podpis předávacího protokolu bývá závěrečným a definitivním krokem při koupi nového bytu. Znamená poslední možnost seíst všechny viditelné nedostatky a dohodnout se na okamžité nápravě. Seriózní developer by měl klientovi umožnit libovolně dlouhou prohlídku bytu a společných prostor, garantovat odstranění menších závad do 14 dnů a poskytnout minimálně dvouletou záruční dobu uvedenou v kupní smlouvě.

„Předání nového bytu může trvat několik minut, ale také pár hodin, což je v případě celoživotní investice klienta naprosto oprávněné. Pokud developer na předání spěchá a vymezuje krátký čas, je třeba mít se na pozoru,“ varuje Jan Kalaš, obchodní ředitel společnosti Star Group.

Současní kupující jsou podle Kalaše v prohlídkách bytů preciznější a víc si všímají viditelných detailů. Zpravidla kontrolují drobná poškození, jako jsou poškrábané omítky a podlahy, pak mechanická poškození, zda doléhají dveře nebo se dovírají okna, a funkčnost jednotlivých instalací, například baterií, toalet nebo ventilace. Každý desátý kupující pak přijde na přebírání nového bytu doprovázen zkušným odborníkem, který je schopen odhalit i vady laikovi skryté. „U nových bytů bývá největší problém s rovinatostí povrchů a kvalitou provedených prací, převážně u obkladů a výmalby. Nedodržení technologických postupů se často projevuje také v osazení nových okenních výplní,“ popsala expertka na technický stav nemovitostí Lada Kotlířková nejčastější nedostatky. Cena kvalifikované prohlídky s odborníkem se u bytů pohybuje kolem 7000 korun. Všechny závady musí být zaznamenány v předávacím protokolu. Poté je developer povinen uvést vše do pořádku ve smluveném termínu. „Viditelné chyby jako škrábance a různé odchylky odstraňujeme ještě před předáním bytu, většinu závad lze vyřešit do 14 dnů. Na případné skryté vady, problémy s rozvody, odpady, provedením omítky a podobně, které odhalí až plné využívání bytu, platí dvouletá záruční doba. Na společné části projektů, například na střechech, zateplení, fasádu a komunikace, pak garantujeme záruční dobu i delší než pět let,“ řekl Jan Kalaš ze společnosti Star Group.

Záruční doba by měla být důležitou součástí každé kupní smlouvy. Pokud strany žádnou reklamační lhůtu nedohodnou, je prodejce odpovědný pouze za vady, které existovaly při předání bytu. Jak upozorňuje Jiří Hartmann z advokátní kanceláře Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, ani

nový občanský zákoník neposkytuje kupující straně při koupi bytu povinnou „záruku“. „Nicméně lze si záruku za jakost výslovně ujednat s prodávajícím v kupní smlouvě,“ uvedl Jiří Hartmann.

Nový občanský zákoník ale také upravuje odpovědnost prodávajícího, tedy i developerů, za vady na pět let od předání bytu. „Kupující však musí zjevnou vadu oznámit prodávajícímu bez zbytečného odkladu. V případě skryté vady musí oznámení provést rovněž bez zbytečného odkladu, avšak nejpozději do pěti let od nabytí bytové jednotky. Pokud nebude zjevná vada uplatněna bez zbytečného odkladu a skrytá vada se objeví až po uplynutí pěti let, nepřizná soud kupujícímu právo z vadného plnění, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena,“ doplnil Jiří Hartmann. Proto je důležité veškeré závady zaznamenat při předávání bytu do protokolu. Po nastěhování už může být původ škrábanců na podlaže jakýkoli...

Obecně platí, že vady musí být prokazatelně způsobeny dodavatelem, stejně jako při kterékoli jiné reklamaci. » Lucie Mazáčová

### Co při předávání bytu prověřit?

- škrábance na podlaže, dveřích, oknech
- kvalitu provedení obkladů a dlažby (spáry), výmalby (popraskané mapy aj.), podlah (spoj s lištami)
- rovinatost zdí a podlah (zvlášť v místech pravých úhlů pro kuchyň nebo skříně)
- rozmístění a funkčnost elektrických zásuvek
- doléhání oken a dveří
- rozloha bytu (už ve smlouvě by mělo být uvedeno, o kolik se finální výměra může lišit, rozdíl větší než pět procent je důvodem k odstoupení od smlouvy)
- hlučnost (klapání podpatků a tekoucí voda v sousedním bytě)

## Jak chránit svůj majetek před přívalovými dešti

Horké letní počasí s sebou přináší bouřky a přívalové deště. Asociace inspektorů nemovitostí (AIN) radí, jak poznat, že domu hrozí vyplavení a jak se před ním ochránit. Jako první bychom měli zkontrolovat střechu, terasu, parapety a v případě rodinného domu také tvar a sklon pozemku.

### Šikmé střechy

Pokud má dům šikmou střechu pokrytou skládanou krytinou (taškami), voda se při přívalovém dešti může dostávat pod krytinu. „Lidé by si proto měli prověřit, jestli nejsou tašky na střeše poškozeny, zda jsou správně položeny a střecha je v dostatečném sklonu,“ upozorňuje Radim Mařík, předseda AIN. Velkému přívalu vody musí odolávat také klempířské prvky, jako je opracování komína nebo střešní úžlabí a podobně.

### Ploché střechy a terasy

Majitelé plochých střech nebo teras s odvodněním přes vnitřní či boční vtoky, by si zase měli ověřit, zda mají zajištěný dostatečný odtok vody. Pokud máme pouze jeden vtok či několik menších vtoků, je třeba kontrolovat, zda nejsou upchané nebo jinak zúžené. Pokud voda nestočí odtékat, vznikne na střeše „hluboké jezero“, které může přetéci i tam, kam nechceme.

### Okenní parapety

Po fasádě domu teče při větrem hnaném dešti velké množství vody. Vítr

navíc nažene kapky do všech spár, štěrbin a dírek. „Pokud parapety netěsní a jsou špatně napojeny na ostění, déšť postupně zatéká do fasády a do celé stěny,“ varuje Mařík. Voda se pak začne objevovat kolem parapetů uvnitř, postupně stéká na podlahy a ničí nábytek.

### Sklon pozemku a typ podloží

Není výjimkou, že nově postavená budova se po přívalovém dešti ocitne uprostřed jezera špinavé vody. Na vině je nepropustná zemina v okolí stavby, která množství rychle napršené vody nestočí pojmout. „Pokud se na pozemku vytvoří jezero, voda se dostane nad hydroizolaci podlahy a pronikne do jejích vrstev. Vlhko pak začne prosakovat i do spodní části stěn a přiček,“ popisuje Mařík. Ještě před koupí domu se proto doporučuje zkontrolovat tvar a podloží terénu v širším okolí kolem objektu.

### Problémy nepodceňujte

Vlhkost sebou nese velké nebezpečí růstu plísní, které mohou způsobit vážné zdravotní komplikace. Voda ale může mít vliv také na statiku domu. Ohroženy jsou hlavně stavby, které mají dřevěné nosné prvky ve stěnách, střechách nebo stropech. Dřevo vlivem vlhkosti degraduje, a pokud do něj dlouhodobě zatéká, může v nejhorším případě dojít ke zhroutení některých částí domu. » Lucie Mazáčová

# Rezidenční development na vzestupu. Kde se staví nejvíce?

Rok 2008 představoval pro české stavebnictví vrchol své konjunktury, další roky už zaznamenávaly pokles. V analýze Českého statistického úřadu (ČSÚ) je uvedeno, že v roce 2013 poklesl index stavební produkce o 6,7 %. Příznivé klimatické podmínky s nízkou srovnávací základnou roku 2013 přispěly ke zlepšení v období od ledna do května letošního roku, kdy index stavební produkce vzrostl o 5,9 %. Nicméně i přes tento fakt se stavebnictví stále nachází přibližně 35 procent pod úrovní z roku 2008. Jedna část našeho stavebnictví ale vykazuje pozitivní údaje, a tou je rezidenční development.

### DEVELOPMENT

Kolektivní data společností EKOSPOL, Skanska a Trigema uvádějí, že se v Praze v letošním druhém čtvrtletí prodalo 1 500 nových bytů. Jedná se o 30 % nárůst oproti stejnému období loňského roku. Celkově se zde i s prvním čtvrtletím prodalo 2 850 nových bytů, což představuje meziroční zvýšení o 20 %. Další 6 600 bytových jednotek je připraveno k prodeji.

Vývoj trhu zhodnotil Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti EKOSPOL: „Situace v Praze je zřetelně stabilizovanější než ve zbytku země a v rezidenčním developmentu se projevuje pozitivní vliv nízkých úroků u hypoték a pokračující zájem lidí o pořízení vlastního bydlení.“ V červnu letošního roku klesly úrokové sazby u hypotečních úvěrů na 2,76 %. Předpokládá se jejich další snížení.

### Vývoj stavebnictví: Praha, Brno a jinak nic

Stavební práce uskutečněné v roce 2013 dosáhly podle analýzy ČSÚ částky 397,5 miliard korun, z toho

219,5 miliard korun připadlo na firmy s více než 20 zaměstnanci. Většina prací byla vykonána na nových výstavbách, rekonstrukcích a modernizacích, zhruba čtvrtina připadla na opravy a údržbu. Pokud se podíváme na regionální rozdělení a pouze na firmy s více než 20 zaměstnanci, tak nejvíce se prostavělo v Praze (47,3 mld. Kč, tedy 22 %), následně potom v krajích Jihomoravském (25,7 mld. Kč, 12 %) a Moravskoslezském (23,2 mld. Kč, 11 %).

Výše uvedené údaje potvrzuje i Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema: „Jedi-

nou další lokalitou, mimo Prahu a Středočeský kraj, kde se v oblasti bytové výstavby něco děje, je Brno a okolí. V ostatních regionech jsou čísla tak nízká, že je ovlivní i jeden větší projekt, a nejsou tak relevantní.“ Dále dodal, že v Brně je v současné době k dispozici 500 volných bytů.

Je pozitivní, že stát začal masivněji podporovat trh veřejnými investicemi. V tomto trendu je však podle odborníků ještě potřeba setrvat minimálně rok či dva, aby se zotavilo nejen stavebnictví, ale celý realitní trh.

» Markéta Szarowská



V červnu letošního roku klesly úrokové sazby u hypotečních úvěrů na 2,76 %. Předpokládá se jejich další snížení. Foto: redakce

## Stát plýtvá penězi na administrativních budovách. Projekt CRAB se zatím neosvědčil

### VEŘEJNÝ SEKTOR

Stát vydává na provoz administrativních budov přibližně 15 miliard korun ročně. Tato částka by mohla být podstatně nižší, protože mnoho těchto prostor není efektivně využito. S cílem úspory financí vznikl Centrální registr administrativních budov (CRAB). Projekt byl realizován za více než 254,1 milionů korun, přičemž 85 % bylo financováno z fondů Evropské unie a 15 % ze státního rozpočtu. Za jeho správu za rok 2013 bylo uhrzeno téměř 62,5 milionů korun. Vzhledem k tomu, že doposud není CRAB kompletní, nemůže plnit svůj účel.

Úkolem CRAB je vytvořit jednotnou evidenci administrativních budov státu. Na základě údajů, které zde vkladatelé uvedou, je možné zjistit nejen základní informace o jednotlivých objektech, ale především míru jejich využití (užívané plochy, volné kapacity, dis-

lokace státních institucí), výdaje na provoz a údržbu (spotřeba energií, výdaje za nájem, počet zaměstnanců) nebo příjmy z pronájmu. Tyto informace mají následně sloužit jako podklad pro rozhodování o pronájmu nebo prodeji státních nemovitostí, zefektivnění dislokace státních institucí a snížení vynakládaných financí.

Ačkoliv vládní nařízení z roku 2012 ustanovilo státní instituce k doložení požadovaných údajů do 1. 7. 2013, tak povinnost splnilo pouze 199 (cca 43 %). V CRAB je zatím zaevidováno 3 063 budov z celkových 5 712, z toho budov se zadanými ekonomickými údaji je 1 770 (cca 30 %). Díky tomu, že stále dochází k naplňování registru daty, není možné vyhodnotit plnění stanovených cílů. Navíc vložené údaje bývají neúplné nebo dokonce nesprávné. Instituce například označují volné kancelářské prostory za plně využití.

Data z CRAB uvádějí, že stát vydá za nájem svých institucí v nestátní budově téměř 400 milionů korun za plochu 153 215,9 m<sup>2</sup>. Zároveň jsou však pronajímány státní prostory nestátním institucím, z čehož stát obdrží ročně 95 milionů korun za plochu 184 215,4 m<sup>2</sup>. Pokud by ale došlo k využití veškerých možností CRAB, stát by mohl v případě optimálního využití volných prostor ušetřit až 191 835 622 Kč ročně a více než 50 % na place-ném nájemném.

Podle Andreje Babiše neumí stát hospodařit se svým majetkem. Navrhuje proto, aby se s některými nemovitostmi začalo podnikat v oblasti realit, což by mohl být zajímavý příjem pro státní rozpočet. Jako možnost vidí sestěhovat úředníky a následně prodat nadbytečné státní budovy. Ze zisku z prodeje lze opravovat nebo stavět nové nemovitosti.

» Markéta Szarowská

# Opava: Zájem o zdejší nemovitosti poroste. Investoři kupují menší byty

## REGIONY

Město Opava patří v rámci Moravskoslezského kraje mezi atraktivní místa vhodná pro život, což potvrzuje, ve srovnání s Ostravou, dlouhodobě vyšší cenová hladina bytů na prodej i k pronájmu. Proč tomu tak je?

Důvodů je hned několik. Slezská univerzita, infrastruktura, snadná dostupnost do Ostravy, která se ještě výrazně zlepšila v příštím roce, kdy je naplánované dokončení dvoupruhové silnice I/11. V blízkosti se navíc nachází příroda, včetně Jeseníků. Co se týká nezaměstnanosti, daří se Opavě dobře; zdejší nabídka práce je relativně velká a pestrá.

## Zahraniční klienty potkáte jen zřídka

Nízká nezaměstnanost a vysoká atraktivita Opavska se dlouhodobě podepisuje také na poptávce po nemovitostech. Velký zájem dlouhodobě hlásí realitní makléři nejen po bytech a rodinných domech, ale také po stavebních pozemcích. „Poptávka je i po rekreačních objektech. Pořád však pocítujeme útlum v komerčních nemovitostech, kde není velký zájem ani o koupi, ani o pronájem,“ uvedl Ondřej Veselý, jednatel společnosti 1. opavská realitka.

V drtivé většině si zdejší nemovitosti kupují čeští občané. „Občas se stane, že do managementu některé z větších firem přijde zahraniční manažer, který má zájem zůstat v Opavě déle. V těchto případech se neřeší pouze pronájem, ale rovnou koupě nemovitosti. Hovoříme ovšem o ojedinělých případech,“ vysvětluje Zdeněk Pouba, jednatel společnosti RE/MAX Reality Servis v Opavě, který dodává, že se rovněž někdy jedná o lidi vracející se ze zahraničí. Ti jsou však původem obyvatel tohoto regionu. S tím souhlasí i Ondřej Veselý: „Zahraniční klientela je spíše výjimkou. Očekáváme trend jiných

přihraničních měst, kdy se zájemci začínají poohlížet po nemovitostech v Polsku, kde jsou ceny výrazně nižší než v Opavě.“

## Srovnání: Kolik stojí byt v Opavě a Bruntále?

Investoři poptávají zejména menší byty (ideálně jednopokojové či dvoupokojové), rodiny s dětmi chtějí byty o dispozici 3 až 4+1 či kk, eventuálně rodinné domky v Opavě a blízkém okolí.

Průměrná nabídková cena opavských bytů činila, podle realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, v srpnu loňského roku 1 218 631 korun, letos

se hodnota zvýšila na 1 267 421 korun (navýšení o 4 %, tzn. o 48 790 korun).

„Snad jen v nedalekém Bruntále je možno s ohledem na horší ekonomickou situaci obyvatel pozorovat větší zájem o nájemní bydlení, což je díky příznivému poměru nájmu a kupních cen bytů zajímavé zase pro investory,“ hodnotí situaci Zdeněk Pouba, jednatel společnosti RE/MAX Reality Servis. Právě u bruntálských nemovitostí byl za poslední rok zaznamenán propad průměrné hodnoty z 691 533 korun (srpen 2013) na 650 176 korun (srpen 2014). Sřídenní hodnota nabídkových cen zdejších nemovitostí tedy klesla o 5,98 % (tzn. o 41 357 korun).

» *Hana Muchová*



Nízká nezaměstnanost a vysoká atraktivita Opavska se dlouhodobě podepisuje také na poptávce po nemovitostech. Foto: redakce

# Reality Hodonín: Co způsobuje pokles cen zdejších bytů?

## REGIONY

Z údajů Českého statistického úřadu vyplynulo, že během prvního čtvrtletí nebyla v rámci celého Jihomoravského kraje zaznamenána žádná výrazná změna v počtu obyvatel. Za toto období se průměrná mzda zvýšila o 3,9 % a podíl nezaměstnaných osob ve věku 15-64 let klesl o 0,17 %. Stav se zlepšil i u tzv. dokončených bytů, jejichž množství se zvýšilo o 18,4 %, na druhou stranu se snížil počet stavebních povolení o 18,1 %. Jednou z lokalit, které se však příliš nedaří, je Hodonín. Proč tomu tak je a jak vypadá současný stav zdejšího realitního trhu?

Hodonínsko je zajímavá oblast s krásnou přírodou, folklórem, přátelskými lidmi. Dlouhodobým problémem Hodonína i jeho okolí je ovšem vysoká nezaměstnanost a minimální rozvoj regionu co do vzniku nových pracovních míst. Spousta

zaměstnavatelů buď skončila, nebo omezila počet zaměstnanců. Náhrada za ně nepřichází. Ačkoli by zde lidé rádi bydleli, pracovali i podnikali, nedostatek pracovních míst v kombinaci se slabou kupní silou obyvatel tomu bohužel brání. „Hodně mladých lidí, a nejen mladých, tento region opouští a stěhuje se za prací do jiných míst ČR, což se samozřejmě negativně odráží na poptávce po nemovitostech. Pokud se toto nezlepší, mám obavu, že město Hodonín bude postupně stárnout a vylidňovat se,“ komentuje situaci Jan Kapusta z VeTo Reality, který vyzpozoval, že lidé více zvažují koupi nemovitosti v této části republiky.

Nicméně záleží na konkrétním místě - v Hodoníně by, podle slov Jana Kapusty, byl zájem o domy a stavební pozemky. Těch je ale v nabídce velmi málo, proto se obchodují hlavně byty, jejichž nabídkové ceny jsou stále na sestupu, a to u všech kategorií. Podle portálů realitycechy.cz a reality-

morava.cz stály byty 1+1 v červnu 2010 průměrně 838 083 Kč, letos v červnu se jejich hodnota dostala na 630 733 Kč (pokles ceny o 24,74 %, tzn. 207 350 Kč). Ve stejném časovém intervalu ztratila kategorie 2+1 částku 272 029 Kč (pokles o 24,47 %) a cena bytů 3+1 se snížila o 348 484 Kč (pokles o 25,26 %). „Kvůli neustálému snižování cen developerských bytů začínají lidé přemýšlet, zda místo starého bytu nekoupit nový. Tím se zastavuje největší trh, a to trh s panelákovými byty ve staré zástavbě. Jejich majitelé jsou nuceni razantně snižovat ceny svých nemovitostí, aby je vůbec prodali,“ uvádí František Zapletal z Reality GAIA.

V okolních obcích je primárně poptávka po domech a stavebních parcelách, o které projevují zájem i zahraniční klienti - výlučně ze Slovenska. „Osobně jsem měl něco málo poptávek od zájemců z Rakouska, ale ti pak spíše volí Břeclavsko, hlavně Mikulov,“ dodává Jan Kapusta z VeTo Reality. » *Hana Muchová*

# Sazby švýcarských hypoték stále blízko minim. Banky se snaží brzdit poptávku



Rekordně nízké úrokové sazby jsou výsledkem expanzivní měnové politiky švýcarské centrální banky. Foto: redakce

## EVROPA

Hypotéky ve Švýcarsku jsou extrémně levné a nic na tom nezměnilo ani opatření z loňského podzimu, kdy švýcarská centrální banka navýšila požadavek na kapitálovou vybavenost komerčních bank. S touto chvílí se snaží růst hypoték, a s tím i nepřiměřený růst nemovitostí, brzdit samy banky.

Rekordně nízké úrokové sazby jsou výsledkem expanzivní měnové politiky švýcarské centrální banky, která se touto cestou snaží podpořit konkurenceschopnost švýcarských firem. Úrokové sazby hypoték jsou na velmi nízkých úrovních od roku 2011 a s přestávkou v druhé polovině loňského roku, kdy centrální banka navýšila požadavek na kapitálovou vybavenost komerčních bank, téměř bez přestání povolna klesají.

## Hypotéky za méně než 1,5 procenta

Průměrná úroková sazba tříletých hypoték v tuto chvíli činí 1,29 %. V případě 5letých fixací je to 1,44 %. Pokud má však klient zájem o variabilní úrokovou sazbu navázanou na 3měsíční LIBOR nebo je aktivní při vyjednávání o fixní sazbě, může se dostat až na sazbu kolem 1 %.

Navíc další slevy mohou klienti získat v návaznosti na účel úvěru. Například banka UBS nabízí prvokupující (segment first home) po dobu 3 let zvýhodněnou úrokovou sazbu. V případě 5leté fixace získá sazbu 1,70 % a na pětiletém fixu dokonce 1,22 %. Kromě prvokupujících UBS zvýhodňuje také financování nízkoeenergetických domů nebo přestavěb. Podmínkou získání zvýhodněné sazby je aby dosažení parametrů úspornosti v souladu se standardy Minergie nebo GEAK. A v neposlední řadě

se snaží UBS motivovat své klienty k rekonstrukcím. Těmto klientům banka poskytne úvěr na první půlrok bezúročně.

## Švýcarské banky samy šlapou na brzdu

Důsledkem rekordně nízkých úrokových sazeb, rostoucímu počtu obyvatel Švýcarska a spekulativní poptávce ze zahraničí, ceny nemovitostí prudce vzrostly. Experti proto dlouhodobě varují před nafukováním realitní bubliny. UBS situaci na realitním trhu monitoruje a hodnotí prostřednictvím tzv. Swiss Real Estate Bubble Index. Ten sice v letošním roce spíše stagnuje, v posledním čtvrtletí vzrostl o 2 setiny procentního bodu na 1,24, nicméně v porovnání s loňským rokem je jeho hodnota o 8 % výše a stále se pohybuje v pásmu „risk“.

Pod tlakem státních orgánů a v rámci udržitelosti růstu a zachování stability finančního trhu přišly švýcarské banky s návrhem samoregulace, která spočívá v tom, že klienti budou povinni splatit 1/3 hypotéky maximálně do 15 let, oproti původním 20 a novinkou je také povinnost lineárního splácení hypotéky. Tato opatření povedou ke zhoršení dostupnosti hypotečních úvěrů, vyselektování méně bonitních klientů a v důsledku také poklesu poptávky po nových úvěrech. Zmíněná opatření by se měla vztahovat pouze na nově uzavírané hypotéky.

Co se týče vývoje úrokových sazeb, tak švýcarská centrální banka předpokládá zachování expanzivní měnové politiky minimálně do roku 2016, což by se už nemělo nijak dramaticky projevit ve vývoji úrokových sazeb na mezibankovním trhu. Nicméně experti očekávají, že v souvislosti s oživením globální ekonomiky a očekávaným nárůstem inflace je stávající úroveň úrokových sazeb neudržitelná a sazby v dlouhodobém horizontu porostou. S touto úvahou se však setkáváme už od roku 2011 a sazby jsou stále dole. » *Ing. Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.*

## NOVÉ TRENDY

# Zelená fasáda spoří a chrání nemovitost

Fasáda pokrytá rostlinami poskytuje stavbám netradiční oživení, jejich uživatelé šetří své peníze a navíc žijí v harmonii s přírodou. Ekologická fasáda v sobě ukrývá mnoho užitečných vlastností, proto najde uplatnění nejen na rodinných domech, ale také na sídlištích nebo úředních budovách.

Zelená fasáda funguje jako tepelná izolace - snižuje únik tepla, ročně lze ušetřit až 13 % výdajů na topení. V horkých letních měsících může naopak nahradit klimatizaci, protože dům aktivně ochlazuje. Vhodné druhy popínavých rostlin chrání fasádu domu před vlhkostí. Zeleň má moc pohlcovat nečistoty a produkovat kyslík, čímž zlepšuje ovzduší obyvatelům domu i jeho blízkému okolí. Výhodou zelené fasády je rovněž její schopnost odrážet hluk, rostliny tak představují významnou součást protihlukových stěn.

Popínavé rostliny mají také ekologický přínos. Svě místo pro hnízdění zde najdou některé druhy ptáků a představují domov pro řady druhů hmyzu. Častou obavou je, že se hmyz a myši dostanou snadněji do objektu, a to právě kvůli zelené fasádě. Hmyz, stejně jako myši, překoná i běžnou fasádu; v zeleném porostu však žijí predátoři, kteří přirozeně regulují jeho množství.

## Je libo vertikální zahrada?

Novou techniku zelených fasád představuje systém vertikálních zahrad. Koncept spočívá v kultivaci rostlin bez substrátu. Základním prvkem vertikálních zahrad je kovový rám, který zabraňuje kontaktu zahrady se zdí. Na konstrukci je umístěna PVC plachta, na kterou je následně připevněna zahradnická píšť napodobující mech. Samotné rostliny jsou rozprostřeny po celé ploše píšť, do níž je napuštěna živiza zeleně. Zavlažování probíhá díky odtokovému kanálu, ze kterého pak voda putuje zpět k rostlinám. Celý systém tak funguje jako uzavřený okruh. Vertikální zahrady zachovávají stejné užitečné vlastnosti klasických zelených fasád a díky rozsáhlému kreativnímu pojetí jsou stále více oblíbeny mezi architekty po celém světě. Uplatní se nejen na zdech domů, ale prakticky kdekoli.

Pokud se rozhodnete využít výhod, které zelená fasáda nabízí, je potřeba dodržovat určité zásady. Před samotnou výsadbou je nezbytné opravit všechna poškozená místa určená k pokrytí popínavými rostlinami. V opačném případě můžete způsobit spíše škodu. Jednotlivé rostliny mají rozdílné vlastnosti a nehoďí se každému domu, proto je důležité vybrat správný druh podle účelu. Zeleň vyžaduje také jistou údržbu. » *Markéta Szarowská*

## KOMERCE

## Obchodní centra rozšiřují svou nabídku o kvalitní gastronomii a zdravý životní styl

V poslední době jsou maloobchodní prostory v nákupních centrech atraktivní nejen pro rychlá občerstvení nebo kavárny, ale také pro provozy nabízející kvalitní potraviny typu zdravé výživy, čerstvých prezentující se moderním a zajímavým interiérem. Tento segment zhruba před 3 lety zabíral 3 - 7 % z plochy českých obchodních center, poslední údaje z roku 2013 uvádějí už 10 - 15 % a podíl dál roste.

„Jde o zřetelné doložení trendu zájmu o zdravý životní styl, kvalitu potravin a stravování jako takovou. Zájem o jídlo a vše kolem gastru vidíme všude kolem nás,“ řekla Stanislava Trubačová, Head of Retail v DTZ. Podle Lenky Šindelářové, vedoucí oddělení Research & Consulting v DTZ, je kladen význam nejen na skladbu a nabídku gastronomických zařízení, ale v neposlední řadě také na design jídelních zón a jednotlivých restaurací.

V oblasti gastronomie v obchodních centrech je současným směrem zvětšení plochy, rozšíření nájemců a především rozmanitost a kvalita nabízeného sortimentu.

Máme více obchodů než Londýn, Paříž nebo Mnichov. Přesto vznikají další obchodní centra. Saturace metropolitní Londýn, Paříž či Mnichov nepřesahuje 400 m<sup>2</sup> na 1 000 obyvatel, což je i přes vyšší kupní sílu obyvatel těchto měst výrazně méně než v Liberci (1 440 m<sup>2</sup>), Olomouci (1 400 m<sup>2</sup>) nebo v Praze (723 m<sup>2</sup>). V počtu maloobchodních ploch v nákupních centrech přitom vede se svými téměř 785 000 m<sup>2</sup> Praha.

V letošním roce se otevřela čtyři nová obchodní centra: Galerie Teplice, Centrum Pivovar v Děčíně, Obchodní centrum Lužiny a nákupní pasáže ve Florentinu v Praze. Navíc se čeká na otevření dalších dvou, a to Quadrio v Praze a Frýda ve Frýdku-Místku. V roce 2015 se plánuje vznik dalších asi 70 000 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch.

Kromě výstavby nových obchodních center dochází také k investování do těch stávajících. Cílem je modernizace a originalita, přesnější positioning, zkvalitnění prostředí i nájemního mixu, technologií či designu. V rámci remodelingu je kladen důraz také na již zmíněnou gastronomii. Do roku 2015 se podle Lenky Šindelářové z DTZ ocitne mnoho nákupních center na konci životního cyklu, proto je pro ně zmíněný redevelopment nebo remodeling nezbytný.

» Markéta Szarowska

## Nová vize kanceláří. Firmy se nebojí změny

## KOMERCE

Podoba kancelářských prostor prošla v posledních letech několika změnami. Vedení mnohých firem se k těmto inovacím přiklání s cílem nejen zpříjemnit svým zaměstnancům jejich pracovní prostředí a zefektivnit pracovní výkony, ale také jako způsob prezentace zákazníkům. Není proto divu, že mezi neaktivnější patří společnosti věnující se reklamě a médiím.

Častým uspořádáním podnikových prostor jsou kanceláře typu open space. Jedná se o otevřené a velkoplošné kanceláře, kde více zaměstnanců sdílí jeden prostor. V ČR se s tímto pojetím setkáváme od 90. let minulého století, kdy se začal uplatňovat s příchodem zahraničních firem.

Nízké náklady, lepší pracovní výsledky a komunikace, vyšší kontrola nejen ze strany vedení, ale i mezi zaměstnanci navzájem – to jsou rozhodující argumenty managementu firem pro zvolení tohoto typu kanceláře. Vzhledem k rychlému předávání informací a kreativní skupinové tvorbě je vhodný například v marketingovém nebo obchodním oboru, nehodí se však tam, kde jde o individuální úkony.

### Relax místo stresu - sen každého zaměstnance

Naopak pro zaměstnance představuje open space prostředí plné stresu, hluku a nedostatku soukromí. Řada zaměstnanců dokonce trpí syndromem open space, který se projevuje psychickými a zdravotními problémy jako např. bolesti hlavy, závratě, hučení v uších, zažívací problémy, zvýšený krevní tlak, bušení srdce, dechová tíseň, únava, úzkosti nebo deprese.

Stále více zaměstnavatelů si uvědomuje, že pracovat v otevřeném prostoru není pro firmu příliš efektivní, neboť se výše zmíněné zdravotní komplikace podepisují na pracovním nasazení. Z toho důvodu se posledním trendem mezi zaměstnavateli staly netypické moderní kanceláře, které sice v určité míře open space zachovávají, ale jsou více flexibilní. Prostor je rozděleno do zón, kde mají zaměstnanci nejen prostor pro práci, ale také pro odpočinek a soukromí. Na takovém pracovišti můžete narazit na stěny pokryté zelenými rostlinami, telefonní boxy poskytující soukromí, motivující barvy, pohodlný nábytek, relaxační koutky nebo různé společenské místnosti. Díky vylepšeným technologiím se v administrativních budovách dá výrazně ušetřit na spotřebované energii a nezapomíná se ani na životní prostředí.

Zaměstnavatelé touto investicí získají moderní pracovní prostředí i spokojené a loajální zaměstnance. Protože se lidé v tomto prostředí cítí dobře, odvádějí také lepší pracovní výkony. Firmy by ale měly mít na paměti, že vybudované originální prostory musejí být zejména užitečné a funkční.

» Markéta Szarowska

## KOMERCE

## Převažují investice do kancelářských prostor. Zájem o skladové reality teprve přijde

Celkové investice do komerčních nemovitostí v prvním pololetí letošního roku dosáhly částky téměř 640 milionů EUR. Jedná se o 64% navýšení oproti stejnému období roku 2013. V prvním čtvrtletí byly uskutečněny prodeje za 430 milionů EUR. Tak jako v předešlých letech i v prvním pololetí se nejvíce investovalo do kancelářských budov.

První kvartál přinesl změnu majitele u administrativních komplexů Qubix, Florenc Office Centre, Arbes, Praha City Centre či Havlíčkova Plaza. Mezi nejvýznamnější transakce druhého čtvrtletí jsou pak zařazeny kancelářské budovy City Tower, Burzovní palác a Balabanka. Zvýšení investic zaznamenaly také segmenty maloobchod, hotelnictví a retail parky.

Podle Prague Research Forum bylo během letošního druhého čtvrtletí dokončeno v Praze sedm kancelářských prostor o celkové výměře 73 300 m<sup>2</sup>. Nejvýznamnější dokončenými projekty jsou City West (24 100 m<sup>2</sup>), River Gardens (22 100 m<sup>2</sup>) a Forum Karlín (9 500 m<sup>2</sup>). V druhém pololetí letošního roku se plánuje dokončit dalších 103 600 m<sup>2</sup>, mezi nimi BB Centrum Delta (32 500 m<sup>2</sup>), ArtGen (22 900 m<sup>2</sup>) či The Blox (16 300 m<sup>2</sup>). Celkem by tak v Praze v roce 2014 mělo vzniknout až 180 700 m<sup>2</sup>, což představuje nejvyšší výsledek od roku 2008. Ve druhém čtvrtletí letošního roku začala výstavba budovy Palác Národní (7 600 m<sup>2</sup>) a rekonstrukce Sweets-Šporkovského Paláce (7 000 m<sup>2</sup>).

### Logistické služby jako atraktivní segment

Společnost DTZ předpokládá, že do konce roku 2014 značně posílí zájem investorů o skladové a průmyslové nemovitosti. „Velcí investoři získali v poslední době nový kapitál formou joint venture či rekapitulací. Prostředí logistického portfolia tak představuje jednu možnost, jak finance investovat – portfolia nabízí potřebnou diverzifikaci rizik,“ řekl Ryan Wray, vedoucí oddělení investic DTZ.

Logistický trh nabízí investorům velmi dobré výsledky, nízkou míru neobsazenosti, limitovanou výstavbu realizující se převážně na základě předpronájmu a stabilní nájemné. Při porovnání s ostatními segmenty lze rovněž logistické nemovitosti označit za vysoce výnosné. Významný faktor, který působí na růst logistických služeb, je zvyšující se domácí poptávka a online nakupování, což s sebou přináší značné náklady na skladování a dopravu.

» Markéta Szarowska

# Kupujete nebo prodáváte realitu? Katastr nemovitostí je důležitým zdrojem informací

## LEGISLATIVA

Katastr nemovitostí poskytuje řadu důležitých údajů o pozemcích, vybraných stavbách i o jejich vlastnících. Je tedy nezbytnou institucí při prodeji nemovitosti v České republice. Soubor informací v něm obsažený zahrnuje soupis, popis, geometrické a polohové určení jednotlivých realit. Jeho důležitou součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem.

Petr Baránek z RE/MAX Realty Servis Opava připisuje katastru nemovitostí dvě role. Nejprve je to role informační, kdy prodávající i kupující získá prostřednictvím Listu vlastnictví nespočet informací o projednávané nemovitosti, o způsobu jejího nabytí a omezení dispozičních práv. „Prodávající potřebuje List vlastnictví k vyhotovení kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucím uzavření kupní smlouvy. Pro prodávajícího představuje List vlastnictví potvrzení o oprávněnosti prodávající osoby a o nezaměření závažných omezení dispozičních práv,“ vysvětluje Petr Baránek.

Dále plní katastr nemovitostí roli právoformou. Jakmile dojde k uzavření kupní smlouvy, je nutné předložit na katastrální úřadě tzv. Návrh na vklad vlastnického práva, což znamená, že je do katastru nemovitostí doložen údaj o změně vlastníka způsobem popsaným v kupní smlouvě. V případě financování nemovitosti hypotečním úvěrem je podán Návrh na vklad zástavního práva. Díky tomuto úkonu má banka poskytující úvěr záruku, že jsou její peníze zajištěny danou nemovitostí. Pokud dojde k porušení smluvních podmínek, tato nemovitost připadne bance. Informace obsažené v katastru nemovitostí jsou přístupné veřejnosti, a to na katastrálních pracovištích nebo na webových strán-



Katastr nemovitostí poskytuje řadu důležitých údajů o pozemcích, vybraných stavbách i o jejich vlastnících. Foto: redakce

kách Státní správy zeměměřičství a katastru. Upravovat údaje však smí pouze majitel nemovitosti, osoba jím zplnomocněná či instituce stanovené zákonem. Veškeré potřebné údaje mohou poskytnout úředníci katastrálních pracovišť, popř. zkušený realitní makléř, který dokáže vyřídí všechny nezbytné kroky vztahující se ke katastru nemovitostí.

### Registr územní identifikace, adres a nemovitostí

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) obsahuje popisné a lokalizační

údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách, účelových prvcích, adresách a jejich vzájemných vazbách.

Zároveň RÚIAN zprostředkovává i údaje o vlastnictví z informačního systému katastru nemovitostí. Je to jediný registr, který vede také nereferenční údaje, jimiž jsou „technickoekonomické atributy“ budov - počet podlaží, výměra, připojení na plyn, vodu, kanalizaci, způsob vytápění atd.

Spolu s Registrem obyvatel, Registrem osob, Registrem práv a povinností tvoří RÚIAN systém základních registrů veřejné správy ČR.

» Markéta Szarowska

## Zákon o sociálním bydlení má platit od roku 2017

## LEGISLATIVA

Výdaje na bydlení se v posledních letech zvýšily. České domácnosti se kvůli tomu mohou snadno dostat do sociálních poříz. Těmto lidem by měl pomoci zákon o sociálním bydlení, v němž bude určeno, kdo má na něj nárok, kdo bude bydlení financovat a spravovat. Materiál bude předložen ke schválení v září letošního roku.

Náklady na bydlení v České republice jsou v rámci EU dokonce nadprůměrné. Analýza Ministerstva pro místní rozvoj ČR uvádí, že podíl výdajů na bydlení z celkové konečné spotřeby domácností v roce 2012 dosáhl 26,3 %. Evropský průměr představuje 24,2 %. Před námi jsou pouze 3 severské státy - Dánsko 29,3 %, Finsko 27,1 % a Švédsko 27,0 %. V roce 2005 vynaložili občané ČR na bydlení 382 miliard korun, v roce 2012 už náklady představovaly částku 530 miliard korun.

Na základě kvantifikace Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) bylo hrubě odhadnuto, že 50 - 55 tisíc domácností v nájemních bytech má sociální problémy, protože náklady na bydlení převyšují až 65 % jejich příjmů. Nejvíce zatíženou skupinou jsou senioři (jednotlivci), za nimi následují samoživitelé s dětmi a ostatní jednotlivci. Podle náměstkyně ministrny práce, Zuzany Jentschke Stöcklové, by právě tyto znevýhodněné osoby měly získat sociální byty.

### Od letošního roku je opět podporována výstavba sociálního bydlení

Od roku 1998 vzniklo v ČR s přispěním dotací celkem 20 000 bytů pro skupiny slabých nebo ohrožených občanů. Do roku 2010 mohly příspěvky získat pouze obce, od roku 2011 mají tuto možnost také právnické osoby, podnikající fyzické osoby a neziskové organiza-

ce. Nicméně tento fakt nezabrání nedostatku cenově zvýhodněného bydlení. Vzhledem k tomu, že od 90. let dochází k rozprodávání levných obecních nájemních bytů, není těmto sociálně slabým občanům téměř co nabídnout. Na rozdíl od roku 2008, kdy stát na výstavbu obecních nájemních bytů poskytl 89 milionů korun, tak v roce 2013 to bylo pouze 22 milionů korun.

Během posledních sedmi let se neposkytovaly žádné evropské peníze na vybudování sociálního bydlení. Začátkem letošního roku již bylo možné získat dotace z EU podporující výstavbu a pořízení nájemních bytů určených k sociálnímu bydlení. Podporovanými projekty jsou pečovatelské a vstupní byty. Dotace mohou získat podnikající fyzické osoby nebo právnické osoby (včetně obcí) se sídlem, popř. bydlištěm na území některého z členských států EU, na území státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru nebo na území Švýcarské konfederace.

» Markéta Szarowska

## Pasivní dům nemusí být drahý. Kvalitní projekt zaručí zdravé bydlení a úsporu peněz

Pasivní dům je označení pro mezinárodně uznávaný standard budov s velmi nízkou spotřebou energie a vysokým komfortem bydlení. Pasivní domy umožňují stálý přívod čerstvého vzduchu bez průvanu, žádné teplotní rozdíly v místnosti, příjemné teploty v zimě i v létě, kvalitní ochranu konstrukcí a vyšší cenu na trhu nemovitostí. Na rozdíl od stávajících staveb spotřebují pasivní domy desetkrát méně energie na vytápění. V porovnání s novostavbami splňujícími současné platné normy dosahují tato úspora až 85 %.

### INVESTICE

Pojmenování pasivní vychází z principu využívání pasivních tepelných zisků v domě. Jedná se o vnější zisky ze slunečního záření procházejícího okny, a zisky vnitřní, což představuje teplo vyzařované lidmi a spotřebiči. Kvalitní izolace a další prvky zaručují, že nedochází k úniku těchto zisků a během celého roku je tak zajištěna příjemná teplota v místnostech. Pasivní dům vykazuje natolik nízké tepelné ztráty, že zdrojem tepla může být prakticky cokoli. Ročně spotřebuje maximálně 15 kWh na metr čtvereční vytápěné plochy.

Nová zelená úsporám zvyšuje výstavbu pasivních domů mají pro investory jeden negativní faktor, a to je jejich o 5 – 15 % vyšší cena oproti běžným stavbám. Díky dotacím v rámci programu Nová zelená úsporám ale začaly být pasivní domy atraktivnější, v některých případech mohou být dokonce levnější než běžné domy. S příspěvním programem jich bylo, podle Centra pasivního domu, v jeho první fázi (Zelená úsporám) postaveno necelých 700. V letošním roce proto odborníci předpokládají, že se jejich počet minimálně zdvojnásobí.

Studie, kterou si nechalo zpracovat Centrum pasivního domu, navíc uvádí, že pasivní domy nemusí být drahé. „Došli jsme k podobnému závěru jako nedávná studie regionální vlády z Bruselu, kde dlouhodobě podporují výstavbu energeticky šetrných budov – jasná korelace mezi standardem pasivního domu a náklady neexistuje. Bavit se

můžeme pouze o dobře a špatně navržených a postavených domech,” řekl Jan Bárta, ředitel Centra pasivního domu. Odborníci uvádějí, že drahé pasivní domy jsou většinou dílem nezkušených projektantů, kteří navrhnou složitá řešení. Naopak certifikovaní a stále se vzdělávající projektanti dokáží navrhnout jednoduché a levné řešení.

Přichází tisícovka mladých odborníků



Kvalitní izolace a další prvky zaručují, že nedochází k úniku těchto zisků a během celého roku je tak zajištěna příjemná teplota v místnostech. Foto: redakce

Trh s pasivními domy se v posledních letech potýkal s nedostatkem specialistů. „Dennodenně jsme se setkávali s reakcemi odborníků, kteří mluvili o tom, že čerství absolventi přicházejí do praxe nepřipravení. Nyní navíc musí celé stavebnictví ještě čelit nové výzvě v podobě řady změn v souvislosti s evropskou směrnicí o energetické náročnosti budov,” vysvětlil Jan Bárta.

Významnou změnu přinesl projekt Cesty na zkušební, který pomohl studentům z řad stavebních a architektonických oborů uplatnit se na trhu práce. Prostřednictvím několika interaktivních akcí, odborných konferencí, seminářů, diskusních fór, exkurzí a stáží získali mladí absolventi zkušenosti a znalosti v oblasti návrhu a stavby pasivních a nulových domů.

» Markéta Szarowska

## Index dostupnosti bydlení znovu klesl pod 30 %

### DOSTUPNOST BYDLENÍ

Tempo poklesu sazeb hypoték bylo v červenci silnější než nárůst cen bytů, takže došlo k nepatrnému meziměsíčnímu zlepšení dostupnosti bydlení. V porovnání s loňským rokem v polovině kraji došlo ke zlepšení dostupnosti bydlení, v polovině ke zhoršení. Největší zvrát evidujeme v Praze, kde míra zatížení domácnosti hypoteční splátkou vzrostla meziročně o více než 10 procent.

### Tentokrát byl pokles sazeb hypoték silnější

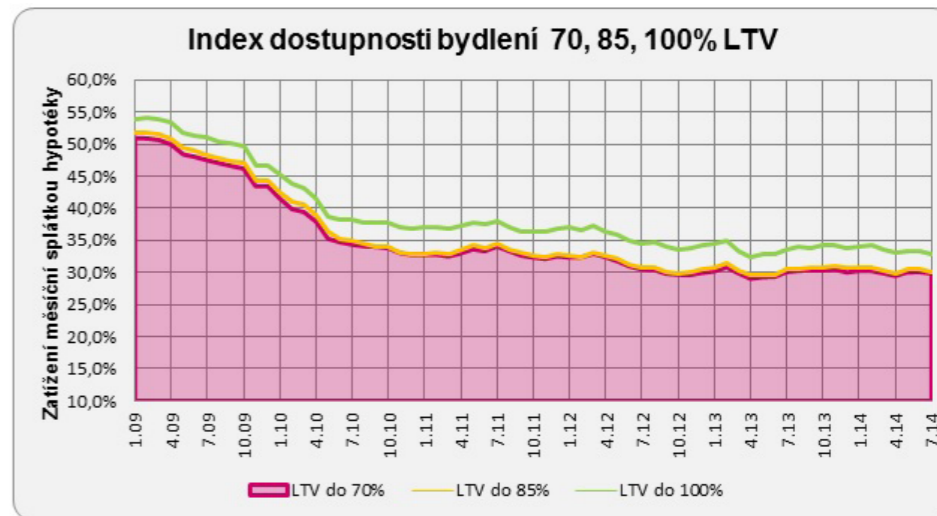
Meziměsíční pokles úrokových sazeb hypoték byl v uplynulém měsíci silnější, než nárůst cen bytů. Výsledkem je zlepšení dostupnosti bydlení v ČR. Index dostupnosti bydlení, vyjadřující jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotéky, v červenci klesl z 30,1 % na 29,8 % a po dvou měsících znovu prolomil hranici 30 %. Jen pro srovnání, loni touto dobou, hodnota indexu činila 30,4 % a před pěti lety, kdy jsme začali s monitorováním dostupnosti bydlení, to bylo 47,5 %. Tedy téměř polovina čistého měsíčního příjmu domácnosti. Průměrná úroková sazba 70 % hypoték tehdy činila 5,62 % a průměrná cena bytu těsně přesahovala 2 miliony korun (2,04 mil. Kč).

Index dostupnosti bydlení IDB70 (všechny byty, celá ČR, 70 % LTV) v červenci klesl z 30,1 % na 29,8 %. Index 85% LTV klesl z 30,5 % na 30,2 %. Index 100% LTV klesl z 33,2 % na 32,9 %.

### Dostupnost v regionech

Zajímavý pohled nabízí také regionální statistiky. V porovnání se stejným obdobím loňského roku došlo v 7 krajích z celkových 14 ke zlepšení dostupnosti bydlení. K největšímu posunu došlo v Libereckém kraji (y/y – 3,8 %), Královéhradeckém kraji (-3,0 %) a Jihomoravském kraji (-2,1 %). Naopak k nárůstu indexu dostupnosti bydlení a tím i zhoršení míry dostupnosti došlo v Praze (y/y + 11,1 %) a Jihočeském a Středočeském kraji (2,2 %).

Žebříčku krajů podle úrovně dostupnosti vlastnického bydlení dlouhodobě vykazuje Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina. Ve všech 3 krajích se míra zatížení domácnosti hypoteční splátkou pohybuje v posledních 6 měsících pod hranici 20 %, tedy jedné pětiny čistého ročního příjmu. Na opačném konci potom figuruje hlavní město Praha, kde měsíční splátka hypotéky tamním domácnostem ukousne z čistého příjmu



téměř 2/3. Průměrná cena bytu v hlavním městě během letošního roku vzrostla o 200 000 Kč a za posledních 12 měsíců činí cenový nárůst dokonce 680 000 Kč. Loni v červenci totiž ceny pražských bytů klesly podle statistik realitního portálu realitycechy.cz na 3,4 mil. Kč. Nyní průměrná nabídková cena činí 4,08 milionu Kč.

### Index návratnosti bydlení (INB)

Index návratnosti bydlení vyjadřuje, kolikanásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. Do výpočtu tedy nevstupují náklady na financování pořízení bydlení. Aktuálně index vykazuje stagnaci a jeho hodnota oproti předchozímu měsíci klesla o setinu procentního bodu na 4,62. Jinak řečeno, průměrná česká domácnost musí nyní statisticky na pořízení bytu v ceně 1,77 mil. Kč vynaložit zhruba 4,6násobek ročního příjmu. Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina.

### Úrokové sazby pozvolna míří k 2,5 %

Hypotéky dál zlevňují. Index GOFI 70 klesl v uplynulém měsíci z 2,72 % na 2,67 %. Díky poklesu sazeb klienti zaplatí na měsíčních splátkách méně. Oproti loňskému roku jsou sazby 70 % hypoték o 0,4 procenta

nižší, což při 2 milionové hypotéce a 20leté splatnosti představuje rozdíl v měsíční splátce ve výši 388 Kč.

Hypotéky s 5letou fixací a 70% LTV: Titulní index GOFI70, který mapuje vývoj úrokových sazeb hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) a s velkou mírou úspěšnosti predikuje vývoj trhem respektovaného ukazatele Fincentrum Hypoindex, v uplynulém měsíci klesl o 5 setin procentního bodu na 2,67 %. Jen pro srovnání - loni touto dobou průměrná nabídková sazba činila 3,06 % a před pěti lety 5,62 %.

Fixace na 5 let, 85% LTV Hypotéky do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) meziměsíčně klesly z 2,87 % na 2,78 %. V meziročním srovnání jsou potom 85% hypotéky levnější rovněž o 0,4 procenta.

Fixace na 5 let, 100% LTV: V důsledku konkurenčního soupeření a trendu rozvolňování podmínek poskytování hypoték dochází na straně bank ke snižování úrokových sazeb rizikovějších hypoték s vyšším LTV. Index GOFI100 mapující tuto kategorii klesl v meziročním srovnání již o 0,57 procentního bodu. Jeho aktuální hodnota činí 3,76 %, přitom ještě v létě 2012 jeho hodnota přesahovala hranici 5 procent.

Pro srovnání s indexem reálných cen: Ukazatel Fincentrum Hypoindex, který měří průměrnou úrokovou sazbu všech v červnu poskytnutých hypoték, klesl z 2,81 % na 2,76 %. Data za červenec budou zveřejněna ve středu 20. srpna. S ohledem na vývoj nabídkových sazeb a indexu GOFI70 očekáváme, že i červencový index zaznamená pokles.

### Výhled do nadcházejících měsíců

Fixní úrokové sazby hypoték dál klesají a pravděpodobně ještě o nějaké setiny procenta klesnou. Ostatně úvahy o možném nárůstu úrokových sazeb rozpráší čtvrtěčně zasedání bankovní rady ČNB. Po jejím skončení guvernér Miroslav Singer zveřejnil výhled ČNB, který počítá s udržení stávající cenové úrovně a možné navýšení předpokládá nejdříve v roce 2016. Do té doby ČNB a s ní i další ekonomičtí experti předpokládají stabilní vývoj úrokových sazeb, přičemž ani samotní bankéři nevylučují možný pokles úrokových sazeb hypoték. Současná situace tudíž nabízí optimální podmínky pro financování vlastního bydlení. Mnohem těžší je najít vhodnou nemovitost a odhadnout její reálnou cenu.

» Luboš Svachna

## Investoři směřují do realitních kanceláří. Důvodem je výhodné bydlení

### INVESTICE

Každá komodita, u které je vidět (nebo je v nadcházející době předpokládán) růst její hodnoty, se stává zajímavou příležitostí pro zhodnocení finančních prostředků. Reality nevyjímá. Od roku 2002 se investice do nemovitostí zvyšovaly napříč celou Českou republikou. Koupě s následným pronájmem představovala jednu z nejistějších investic, podobně jako spekulativní obchody. V roce 2008 nastal zlom – s poklesem ceny nemovitostí začal i odliv investorů. Ti se začínají k nemovitostem opět vracet, což se projevuje na rostoucí poptávce, zejména po bytech.

Z pohledu dostupnosti bydlení v České republice jsou stále velmi vyhledávané oblasti na severu Čech i Moravy. V těchto regionech se stále drží ceny bytů

na velmi příznivých hodnotách. Ve spojení s nízkými úrokovými sazbami jde o nemovitosti s poměrně krátkou dobou návratnosti. Konzervativní investoři se ovšem stále přiklání k Praze, Brnu, Hradci Králové a Olomouci, a to paradoxně i přes fakt, že je v těchto městech návratnost investic mnohem delší než na severu republiky.

Ceny nemovitostí jsou ve velkých městech s dlouhodobého pohledu zajímavé díky silné poptávce nejen českých zájemců o bydlení, ale také těch zahraničních. Prodej drahého bytu v Brně bývá mnohdy snadnější než bytu např. v Ústí nad Labem. Investor, který zvažuje, že si nemovitost nenechá dlouhodobě (15 a více let), často raději ukládá své finanční prostředky do nemovitostí právě ve větších městech. Pro všechny investory je aktuální situace velmi výhodná. Ceny jsou nejníže za posledních pět let, ekonomice se začíná

opět dařit, firmy najímají nové zaměstnance a odhady dalšího vývoje cen nemovitostí jsou vesměs optimistické. Podle dat portálu realitycechy.cz a realitymorava.cz došlo za poslední měsíc k mírnému vzestupu cen bytů 1+1 (0,64 %). Rostoucí poptávka nezvyšuje pouze ceny bytů, ale také hodnotu stavebních pozemků.

Pozemky jsou mnohými opomíjeny, zejména kvůli tomu, že z nich neplyne měsíční nájemné. Dlouhodobě lze např. pole pronajmout zemědělským družstvům, nájemné však není vysoké. Na druhou stranu mají pozemky mnoho nesporných výhod. Jsou v podstatě bezúdržbové a vůbec nevdají, když na ně prší. Tím, jak ubývají, jejich hodnota postupně roste, což výrazně neovlivní ani jakákoliv recese. Mnohdy může dojít k mnohonásobnému zisku v relativně krátkém období, např. při změně územního plánu či zájmu investorské skupiny.

» Lucie Mazáčová





# Spočítejte si, jak ovlivní mimořádná splátka vaši hypotéku

Současné období rekordně nízkých úrokových sazeb přináší v některých věcech týkajících se hypoték nový úhel pohledu. Blíží se vám konec fixačního období a máte k dispozici volné peněžní prostředky? V mezidobí se vám otvírá jedinečná možnost umořit část svého dluhu bez sankčních poplatků. Jaký efekt má mimořádná splátka a kdy má smysl o ní uvažovat?

## HYPOTÉKY

**P**okud nemáte dostatek vlastních zdrojů na pořízení bydlení, bez úvěru se pravděpodobně neobejdete. Hypotéka je však to poslední, po čem lidé touží, a proto se většina klientů snaží úvěr splatit co nejdříve formou mimořádných splátek.

### Kdy je možné úvěr předčasně splácet?

V případě fixované úrokové sazby, což je v České republice více než 90 % všech poskytnutých hypoték, je možné uvažovat o úplném splacení úvěru pouze v období po skončení fixace, kde je mimořádná splátka bez sankce. Mimo toto období banky zpravidla umožňují částečné splacení hypotéky, nicméně výše mimořádné splátky bývá zpravidla limitována na úrovni 20 % zůstatku úvěru a tuto mimořádnou splátku je možné zpravidla provést pouze jednou za 12 měsíců. Kompletní přehled podmínek jednotlivých bank jsme publikovali v článku „Kolik si banky účtují za předčasné splacení hypotéky?“. Přehlednou tabulku najdete na konci zprávy.

### Jaký je efekt mimořádné splátky

Umořením části dluhu dochází k přepočítání splátkového kalendáře a klient má na výběr ze dvou variant. Buď se může rozhodnout pro snížení měsíční splátky, což se děje v případě zachování doby splatnosti. Nebo se klient může rozhodnout pro zachování stejné výše splátky a zkrátit si dobu splatnosti úvěru.

Příklad: Klient si v roce 2011 sjednal hypotéku ve výši 2,5 milionu korun s 20 letou splatností. V roce 2011 získal sazbu 3,5 %. Nyní po uplynutí tříleté fixační doby zvažuje, zda zůstatek úvěru sníží o naspolečných 200 000 Kč a zvažuje pro kterou z nabízených variant se rozhodnout.

V případě, že by se rozhodl pro zkrácení doby splatnosti, tak vložených 200 000 Kč mu umožní splatnost úvěru zkrátit a úvěr splatit o 2 roky dříve. Efektem tohoto rozhodnutí se zmenší částky, kterou klient tzv. přeplatí na úrocích za celou dobu splatnosti, o 147 976 Kč\*. V druhém případě - při zachování doby splatnosti - by efektem mimořádné splátky bylo snížení měsíční splátky o 1302 Kč.

A oproti variantě bez mimořádné splátky klient zaplatí na úrocích o zhruba 65 000 méně\*.

### Vyplatí se mimořádná splátka?

Z našeho pohledu na trhu existují minimálně dva typy klientů a pro každého z nich má mimořádná splátka jiný reálný efekt. V případě konzervativních klientů, jejichž prioritou bývá „zbatit se dluhu co nejdříve“ předpokládáme, že zvolí variantu č. 1 a budou mít příjemný pocit ze zmenšené dlužné částky. Tím spíše, pokud se klientovi podaří umořením části dluhu proniknout do nižšího pásma LTV a tím dosáhnout na výhodnější úrokovou sazbu.

V případě progresivních klientů stojí za to uvažovat trochu jinak. Pokud má klient dostatečnou rezervu pro případ výpadku příjmů, při stávající rekordně nízké hladině úrokových sazeb, kdy se indexy pohybují kolem 2,7 % a v praxi nejsou výjimkou sazby kolem 2,5 %, není zas tak složité dosáhnout zhodnocení vlastních úspor nad tuto úroveň. V takových případech je ekonomicky efektivnější volně prosředky zhodnocovat jiným způsobem než umořováním relativně levného dluhu. Konečně rozhodnutí je však vždy na klientovi a jeho preferencích.

Libor Ostatek, jednatel společnosti Golem Finance s.r.o., k tomu dodává: „Vždy na prvním místě je vytvoření dostatečné finanční rezervy ve výši 3-6násobku měsíčního příjmu domácnosti pro případ nečekaných událostí znamenající výpadek příjmů. Teprve potom s klientem rozebíráme, jakým způsobem volně prosředky co nejefektivněji využít.“ **» Luboš Svachina**

# Rekordně nízké sazby hypoték na zlepšení dostupnosti bydlení již nestačí

## HYPOTÉKY

Pokračující prudký pokles úrokových sazeb na zlepšení dostupnosti bydlení nestačí. V opačném směru totiž působí rostoucí ceny nemovitostí. Průměrná cena bytů v ČR vzrostla oproti stejnému období loňského roku o 70 000 Kč. Výsledkem je stagnace indexu dostupnosti bydlení na květnových 30,1 %.

**Č**erven přinesl další zlevnění hypoték. Index GOFI 70, který měří průměrnou úrokovou sazbu hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, klesl z 2,80 % na další rekord - 2,72 %. Z pohledu výhodnosti financování bydlení platí, že banky nikdy v historii nenabízely lepší podmínky. Druhým neméně důležitým faktorem z pohledu dostupnosti bydlení jsou však ceny, za které lze nemovitosti pořídit. Zatímco hypotéky zlevňují, realitní trh ožívá a ceny v některých regionech začínají růst. V průměru za celou Českou republiku průměrná nabídková cena bytů vzrostla v červnu oproti předchozímu měsíci o 14 000 Kč na 1,77 mil. Kč, jak vyplývá ze statistik portálu realitycechy.cz.

Výsledkem protichůdných sil je stagnace indexu dostupnosti bydlení (IDB), který vyjadřuje, jak velkou

část průměrného čistého příjmu domácnosti spolkne splátka hypotéky odpovídající průměrné ceně bytu. Z aktuálních dat vyplývá, že při průměrné ceně 1,77 mil. Kč by to bylo 30,1 %, což je o 4 desetiny procentního bodu více, než v loňském červnu a to i přesto, že průměrná cena bytů byla loni o 70 000 Kč nižší.

Zajímavé srovnání nabízí také statistiky z roku 2009, kdy jsme začali dostupnost bydlení v ČR monitorovat. Oproti stavu před 5 lety je současná situace diametrálně odlišná. Tehdy index dostupnosti bydlení při průměrné úrokové sazbě 5,61 % a průměrné ceně bytů 2,05 mil. Kč dosahoval 48,0 %. Jinými slovy splátka hypotéky českým domácnostem ukrojila téměř polovinu z celkových čistých měsíčních příjmů. Nyní je to necelá třetina.

### Polovina krajů je na tom v meziročním srovnání lépe, polovina hůře

Meziměsíční stagnaci, resp. pouze minimální růst či pokles v řádu jednotek desetiny procentního bodu evidujeme také na úrovni regionů. Výraznější změny jsme zaznamenali pouze v Praze (-0,5 %), Plzeňském (m/m -0,7 %) a Libereckém kraji (+0,9 %).

Ovšem v porovnání se situací před rokem je vývoj mnohem zajímavější. Vlivem prudkého nárůstu cen došlo k největšímu ztížení dostupnosti vlastního byd-

lení v Praze, kde hodnota indexu meziročně vzrostla o 5,7 %. Naopak výrazně lepší přístup k vlastnímu bydlení mají obyvatelé Královéhradeckého kraje, kde zatížení domácnosti hypoteční splátkou kleslo díky poklesu průměrných cen bytů (y/y - 280 000 Kč) o více než 6 %.

### V Praze na pořízení bydlení padne 10 ročních platů

Kromě indexů dostupnosti bydlení pravidelně publikujeme také data indexu návratnosti bydlení, který vyjadřuje, koliknásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. Hodnota indexu díky celkem razantnímu nárůstu cen bytů v červnu meziměsíčně vzrostla o 3 setiny procentního bodu na 4,63 roku. Jinými slovy průměrná česká domácnost by musela na pořízení bytu v ceně 1,77 mil. Kč (průměr ČR za všechny byty) vynaložit 4,6násobek ročního příjmu.

Ovšem i v případě indexu návratnosti bydlení dochází k velkým regionálním disparitám. Zatímco v Praze index dosahuje bezmála 10násobku průměrných čistých příjmů tamních domácností, v Ústeckém kraji jsou to necelé 2 roční příjmy, neboť průměrná cena bytů zde činí 0,60 mil. Kč.

**» Luboš Svachina**

# Lidé si půjčují víc. Průměrná výše hypotéky vzrostla na 1,7 milionu Kč

Tuzemské banky během června poskytnuly hypotéky v hodnotě přesahující 15 miliard korun. V letošním roce se jedná o rekordní výsledek. Poprvé od prosince 2012 průměrná výše úvěru také překonala hranici 1,7 milionu korun. Hypotéky jsou rekordně levné, což zvyšuje jejich atraktivitu.

## HYPOTÉKY

**P**odle statistik serveru hypindex.cz banky v červnu sjednaly 8938 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 15,2 miliardy korun. V meziměsíčním srovnání tento výsledek znamená nárůst objemu o 1,8 miliardy korun (m/m + 13 %) a nejvyšší dosaženou částku od začátku letošního roku. V porovnání s loňským rokem však banky začínají pozvolna ztrácet, neboť objem poskytnutých hypoték je již 3 měsíc v řadě nižší než v předchozím roce. Tentokrát rozdíl činí více než 2 miliardy korun a v součtu od začátku roku již rozdíl vzrostl na 3,5 mld. Kč. Loňský rok byl z mnoha pohledů rekordní a je zřejmé, že celkový objem bude v letošním roce nižší, nicméně absolutní rekord v objemu poskytnutých hypoték v jednom měsíci stále drží červen 2007. Tehdy banky prosřednictvím hypoték rozpujčovaly neuvěřitelných 18,7 miliardy korun.

Zajímavostí červnových statistik je nárůst průměrné výše poskytnuté hypotéky na 1,7 mil. Kč, což jsme naposledy zaznamenali v prosinci 2012. Klienti při stávající nízké úrovni úrokových sazeb a zmenšujících se rozdílech v cenách 100% hypoték a úvěrů s nižším LTV (poměrem mezi hodnotou zástavy a výší úvěru) si vlastní zdroje ponechávají v rezervě nebo investují jiným způsobem.

V součtu za první pololetí suma sjednaných hypoték dosahuje 71 miliard korun. Hodnoceno zpětně je to 3. nejvyšší číslo v dosavadní historii. Nominálně větší sumu peněz banky půjčily pouze v roce 2007 a 2013. Nutno však připomenout, že uvedená čísla nerozlišují, zda se jedná o hypotéky nové, nebo refinancované. Pro analýzu trhu a pohledy po novém bydlení je to však velice důležitý parametr. Podle našich propočtů podíl refinancování v letošním roce dosahuje zhruba 30 % vykazovaného

objemu. Po očištění dat o tyto „recyklované“ hypotéky nám vychází, že objem nově poskytnutých hypoték za letošních 6 měsíců činí 50 mld. Kč. Loni to při 36% míře refinancování bylo zhruba 48 miliard. Objem nově poskytnutých hypoték tedy meziročně roste, což považujeme za jeden z dalších signálů oživení na realitním trhu a rostoucího zájmu o vlastní bydlení.

### Sazby na novém rekordu

V červnu došlo k dalšímu razantnímu poklesu úrokových sazeb. Tento pokles nejprve indikoval náš index průměrných nabídkových úrokových sazeb (GOFI 70), který v červnu meziměsíčně spadl z 2,80 % na 2,72 %. A nyní tento trend potvrdily i statistiky serveru hypindex.cz. Průměrná úroková sazba všech v červnu poskytnutých hypoték klesla z 2,82 % na 2,76 %. Jak v případě GOFI indexu, tak FINCENTRUM HYPOINDEXU se jedná o nejnižší dosaženou hodnotu od roku 2003, odkdy je index sestavován. V letních měsících očekáváme mírné utlumení marketingových kampaní, nicméně sazby budou i nadále vykazovat spíše klesající trend, k posunu aktuálního rekordu ještě níže by mělo dojít v červenci a ní vyloučen i srpnový pokles.

### Roste zájem o nové smlouvy stavebního spoření

Stavebním spořitelnám se konečně podařilo mezi měsíčně navýšit objem sjednaných úvěrů a alespoň zopakovat loňský výsledek. Celkem v červnu půjčily svým klientům bezmála 4 miliardy korun. Vedle toho se spořitelnám daří získávat nové klienty a celkový počet od začátku roku uzavřených smluv na spoření dosahuje 359 000, což je o 102 000 více ve stejném období loňského roku.

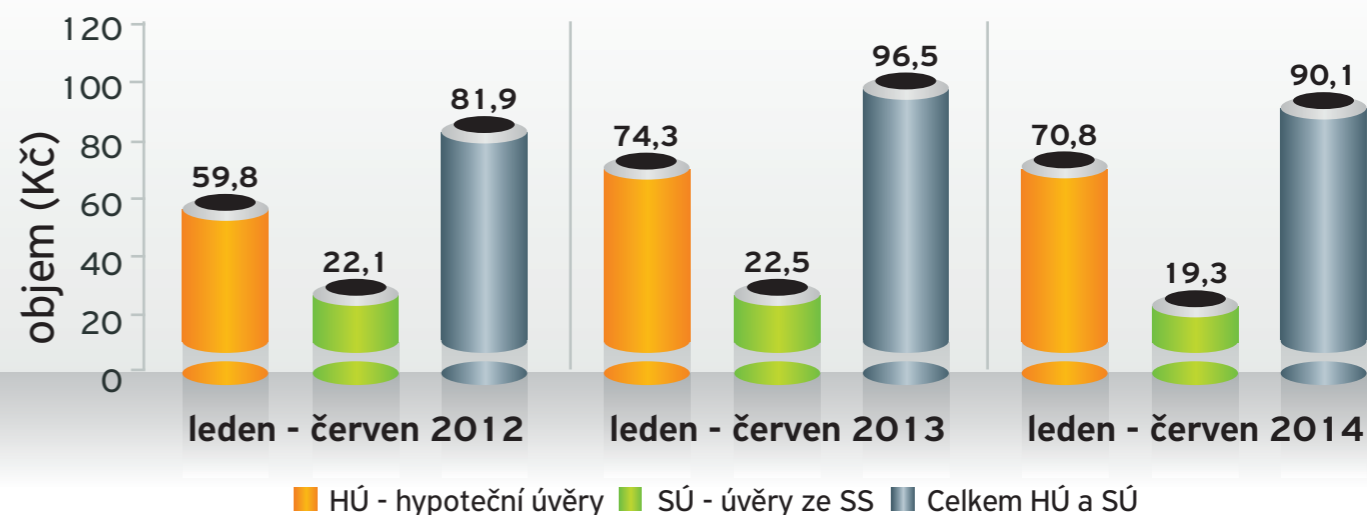
Z pohledu tržního podílu největší část z celkové sumy poskytnutých úvěrů připadá na Českomoravskou stavební spořitelnu (ČMSS) - 2,1 mld. Kč (53 % celkové měsíční produkce), následuje Raiffeisen stavební spořitelna 0,84 mld. Kč (21 %) a Stavební spořitelna České spořitelny 0,56 mld. Kč (14 %). Skupinu spořitelien uzavírá Modrá pyramida s 0,41 mld. Kč (10% podíl) a Wüstenrot stavební spořitelna s 76 miliony korun a 2procentním tržním podílem.

### Trh financování bydlení meziročně ztrácí

Hypotéky dominují. Rekordně levným hypotékám stavební spořitelny jen těžko mohou v úvěrové oblasti konkurovat. Nyní se soustředí spíše na řádné úvěry ze stavebního spoření a akumulují likviditu. Počty uzavřených smluv rostou meziročně o desítky procent. Stavební spoření je výborným doplňkem hypoték a to samé platí i obráceně. V období, kdy úrokové sazby hypoték povyroستou na běžnou úroveň, což očekáváme, že se začne dít v druhé polovině příštího roku, se stavební spořitelny opět začnou dostávat ze stínu hypoték. V tuto chvíli poměr mezi objemem sjednaných hypoték a úvěrů ze stavebního spoření činí 1:3,5 ve prospěch hypoték.

V součtu od začátku roku poskytly stavební spořitelny a hypoteční banky úvěry za první pololetí úvěry za 90,1 miliardy korun. Vzhledem k situaci na realitním trhu a sentimentu na trhu neočekáváme, že banky letos překonají loňské výsledky umělé navýšené vysokou mírou refinancování. Objem poskytnutých hypoték očekáváme mezi hodnotami 150 až 156 miliard Kč, přičemž v tomto čísle jsou zahrnuty také úvěry bank nereportujících své výsledky serveru hypindex.cz ani Ministerstvu pro místní rozvoj. Tržní podíl těchto bank očekáváme zhruba kolem 5,5 %, což v objemu bude představovat zhruba 8,5 mld. Kč. V porovnání s lednovým odhadem jsme upravili také náš výhled od stavebního spořitelny. Celkový objem sjednaných úvěrů očekáváme aktuálně kolem 40 mld. Kč. **» Ing. Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.**

## Financování bydlení - meziroční srovnání vývoje v mld. Kč



# NEJVIŠE ZPRAVAV

Již od roku 2006 je součástí našich portálů **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** zpravodajství, které od nikoho nepřebíráme, ale sami ho vytváříme. Nepíšeme o tom, jestli vymalovat na bílo nebo na červeno, popřípadě jak zrekonstruovat byt. Striktně se věnujeme obchodu s nemovitostmi. Naši redaktoři každý den vyhledávají a zpracovávají aktuální témata ze světa realit nejen u nás, ale i ve světě. Již několik let jsme největším poskytovatelem realitního zpravodajství v České republice. Jsme rádi, že jste mezi našimi čtenáři i vy. Děkujeme.