



**Daň z nabytí
nemovitosti.
Vše, co byste
měli vědět.**

Rychlý přehled

%

**SRPEN
2016**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 1,95 %

85% LTV: → 2,14 %

100% LTV: ↖ 3,18 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,50 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 1,88 %

Byty 2+1: 2,09 %

Byty 3+1: 0,00 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Bydlení v památkové zóně není pro každého

Romantické bydlení v památkové zóně láká svou historií a nevšedností. Tato atraktivní lokalita bývá většinou umístěna v historickém centru města a těší se velkému zájmu ze strany kupujících. Avšak zájemci o takovou nemovitost musí mít na paměti, že její koupě s sebou nese i jisté nevýhody.

Více čtěte na str. 6

■ Byty zdražily o stovky tisíc korun

Geny bytů v Praze nerostou zdaleka tak rychle jako v příhraničních oblastech. Oproti loňskému červenci byty Praze zdražily o 6 %. Přesto v nominální hodnotě rozdíl v ceně zde dosahuje 300 000 Kč. O stejnou sumu vzrostly ceny také v Libereckém kraji, kde však meziroční růst dosáhl 24 procent.

Více čtěte na str. 9

■ Hypotéky se prodávají za méně, než za kolik je banky nabízejí

Obrovský zájem o hypotéky vytěžuje banky na hranici procesních kapacit. Sazby hypoték přešlapují na místě a pravděpodobnější je nyní s ohledem na vývoj na mezibankovním trhu spíše scénář otočení trendu a pozvolného růstu. Cenových změn se během uplynulého měsíce moc neudálo, akce se zaměřují spíše na poplatky a to především poplatek za zpracování odhadu nemovitosti.

Více čtěte na str. 10

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Od 1. prosince bude hradit daň z nabytí nemovitosti pouze kupující

Vážení čtenáři, od 1. prosince 2016 nás čeká velká změna. Daň z nabytí nemovitosti bude hradit pouze kupující. Pokud se tedy chystáte pořídit nemovitost a neradi byste tuto daň hradili, tak máte nejvyšší čas se po novém bydlení poohlédnout. Od prosince bude totiž kupující, kromě kupní ceny, platit i tuto daň. Novinek, kterým se v tomto vydání věnujeme, je ovšem víc. Přecházejte si například můžete, jakých nejčastějších chyb se dopouští lidé, kteří kupují nemovitost. A pokud plánujete koupit bytu, tak doporučujeme článek věnovaný vývoji jejich cen. A pokud neplánujete zbytek prázdnin



realitní trh velmi hektický. Tak ať máte dostatek energie na zdolávání nových cílů a výzev.

» Lucie Mazáčová

věnovat prodeji či nákupu nemovitosti, tak vám přejeme spoustu volného času. Odborníci predikují, že letošní podzim bude pro



z obsahu

STRANA 4 - 5

Daň z nabytí nemovitosti. Vše co byste měli vědět

STRANA 6

Bude mít novela zákona o dani z nabytí vliv na ceny nemovitostí?

STRANA 7

Ještě pořád je nyní lepší situace pro koupi nemovitosti než v období recese

STRANA 8

Vybíráte nemovitosti? 5 nejčastějších chyb, kterých je lepší se vyvarovat

STRANA 9

Byty zdražily o stovky tisíc korun

STRANA 10

Hypotéky se prodávají za méně, než za kolik je banky nabízejí

STRANA 11

Banky a stavební spořitelny během letošního roku rozpůjčují na bydlení okolo čtvrt bilionu Kč

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Jitka Vozábová (Tokoz)

„Ideální stav počítá s investicí ve výši kolem 10 % z hodnoty majetku, české investice do zabezpečení se dlouhodobě pohybují spíše v úrovni desetiný procenta hodnoty majetku.“

napsali o nás...

Pražané se stěhují do větších bytů

MF DNES / 27. 6. 2016 (kráceno)
„V Praze je již delší dobu vysoká poptávka po bytech kategorie 2+1, popřípadě 2+KK. Jde o kompromis mezi garsonkou, která je vhodná

většinou pro jednoho člověka, a velkými byty, u kterých je potřeba úhrada vyšší kupní ceny,“ říká Michal Pich z realitního serveru Realitycechy.cz.



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.

Daň z nabytí nemovitosti. Vše, co byste měli vědět.

DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITOSTI BUDE PLATIT OD 1. 11., ROZHODOVAT BUDE DATUM VKLADU

Zákon o dani z nabytí nemovitosti je již uveřejněn ve sbírce zákonů. Účinný bude od 1. 11. 2016. U návrhu na vklad kupní smlouvy podaného po 1. listopadu již bude dle nových pravidel poplatníkem kupující. Do 31. října budou platit stávající podmínky, kdy daň hradí prodávající a ručitelem je kupující.

Na co se připravit?

Poslanecká sněmovna projednala dne 19. 4. 2016 ve 2. čtení návrh novely zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Na tomto jednání byly načteny pozměňovací návrhy. Ty byly spolu s celým návrhem novely projednány poslaneckou sněmovnou při třetím čtení, následně pak novelu projednal Senát a podepsal prezident

Poplatník daně bude nabyvatel

Zásadní, pro běžné občany, bude změna poplatníka povinného daň uhradit, kterým by měl nově být nabyvatel, neboli kupující (dosud je jím prodávající). Dojde k zrušení ručení za úhradu daně, takže pro případ, že by kupující daň neuhradil, nebude ji moci finanční správa vymáhat po prodávajícím. Tím odpadne současné zajišťování úhrady daně prodávajícím v kupních smlouvách. Tato úprava se může velmi citlivě dotknout kupujících, kteří plánují financovat své nové bydlení pomocí hypotečního úvěru. „Dle našich informací jsou banky připraveny poskytovat hypotéku jak na kupní cenu, tak na úhradu daně z nabytí, samozřejmě za předpokladu, že bude dodržen limit LTV,“ doplnila JUDr. Radka Locher ze společnosti Golem Finance s.r.o.

Novostavby

Záměrem je také předejít obcházení zákona převody oficiálně nedokončených - rozestavěných staveb, které se podle současné právní úpravy v KN neevidují. Stávající osvobození novostaveb by se po účinnosti novely již netýkalo nedokončených (rozestavěných) nemovitostí. Osvobozen bude nově pouze první převod dokončené stavby či jednotky, nebo pozemku, jehož je dokončená stavba součástí. Osvobození se bude týkat i převodů staveb či jednotek s povolením předčasného užívání. Shodně by pak podle novely zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí mělo být počítáno osvobození od daně z nemovitostí - 5 let od užívání nebo dokončení stavby.

Zdanění prodloužení práva stavby

Předmětem daně by nově mělo být také prodloužení trvání práva stavby. To je dle občanského zákoníku možné, prakticky vložením dodatku k stávající smlouvě o právu stavby do KN.

Úleva pro kraje a obce

Další navrženou změnou je osvobození od daně z nabytí obcí a krajů (územně samosprávných celků), ty nebudou muset ani podávat daňové příznání. Je dobré si uvědomit, že toto nebude mít dopad na koupi nemovitosti od obce klientem.

Směna nemovitostí

Jednodušší by mělo být zdanění v případě směny nemovitostí. Nově by se při určení sjednané ceny nepřihlíželo k hodnotě pozbyvané nemovité věci.

Další změny

Pro určení základu daně u pozemku, na kterém není trvalý porost ani stavba nebo právo stavby, bude možné využít směrnou hodnotu.

Novela by měla odstranit současné nejednotné výklady ohledně zdaňování částí sítí. Nově by měla být předmětem daně inženýrská síť, která je součástí budovy. Novela také zpřesňuje určení základu daně pro případ přeměn právnických osob při převodu jmění na společníka a při nabytí vlastnického práva k závodu nebo části závodu, jejichž součástí je nemovitost.

Sazba daně

Dosud činil výnos z této daně 11 mld. Kč ročně, vládní návrh novely navrhuje ponechat stávající výši daně 4%. Při třetím čtení budou také projednány pozměňovací návrhy na snížení sazby či celkové zrušení této daně. Je otázkou, zda získají při hlasování potřebnou podporu.

téma měsíce

» Lucie Mazáčová



Zásadní, pro běžné občany, bude změna poplatníka povinného daň uhradit, kterým by měl nově být nabyvatel, neboli kupující (dosud je jím prodávající). Foto redakce

TRENDY

Bydlení v památkové zóně není pro každého

Romantické bydlení v památkové zóně láká svou historií a nevšedností. Tato atraktivní lokalita bývá většinou umístěna v historickém centru města a těší se velkému zájmu ze strany kupujících. Avšak zájemci o takovou nemovitost musí mít na paměti, že její koupě s sebou nese i jisté nevýhody.

Romantické představy o životě v památkové zóně se mohou rychle rozplynout například při plánované rekonstrukci. Bohužel nestačí souhlas k rekonstrukci od stavebního úřadu, žádat o povolení musí majitel také na památkovém úřadě. S návrhy na výměnu oken za plastová či umístění solárních panelů na střechu pak většinou žadatelé neuspějí. Někdy však svolí příslušný úřad alespoň k částečné modernizaci a majitel může plastová okna použít alespoň do prostor ze strany do dvora. Celý proces rekonstrukce a zároveň zachování historické podoby objektu je především zdoluhavý a finančně náročný.

Pokud nový majitel rekonstrukci neplánuje, může se potýkat s únavou starých materiálů. Problém se může vyskytnout zejména v rozvodech vody a elektřiny. Prostorové místnosti s vysokým stropem také předpokládají náročnější vytápění. Tyto informace si samozřejmě musí zájemce o nemovitost zjistit ještě před koupí, opravdové nadšence pro romantiku však neodradí.

Nevýhody nejsou tak velké, aby měly zásadní vliv na cenu nemovitosti. Prodává se především atraktivita místa, strategická poloha a originalita samotné nemovitosti. Poptávka převyšuje nabídku a pořizovací cena je většinou vyšší než u bytů stejné rozlohy mimo památkovou zónu.

Zájemce o koupi nemovitosti v památkové zóně by měl mít především trpělivost a finanční prostředky na náročnější rekonstrukci. Odměnou mu však bude originální bydlení, které má svou hodnotu. Vzhledem k nedostatku těchto nemovitostí je vhodná také jako investiční koupě. » Lenka Doležalová

Bude mít novela zákona o dani z nabytí vliv na ceny nemovitostí?



Novela zákona o dani z nabytí nemovitosti je v posledních dnech sice velmi diskutované téma, ale úhrada daně kupujícími, se stala téměř automatickou součástí realitních obchodů již před několika lety. Foto redakce

LEGISLATIVA

Senát v polovině července schválil novelu zákona o dani z nabytí nemovitosti. Mezi nejčastější otázky patří nejen případné zdražení nemovitostí, ale také postoj bank k poskytování hypoték.

Proč by nemovitosti (ne)měly zdražit?

Novela zákona o dani z nabytí nemovitosti je v posledních dnech sice velmi diskutované téma, ale úhrada daně kupujícími, se stala téměř automatickou součástí realitních obchodů již před několika lety. Povinnost úhrady daně sice byla až doposud na prodávajícím, ale kupující byl jejím ručitelem. A tak, ve většině případů, bylo v kupních smlouvách uvedeno, že daň bude hrazena kupujícím. Ten se tak „pojistil“

proti případnému neuhrazení daně ze strany prodávajícího. Novela zákona tedy de facto nemění nic, co by již nefungovalo. Pouze narovnal právní nejistotu.

Další otázkou je ovšem určitá nevyváženost plateb spojená s realizací prodeje nemovitosti přes realitní kanceláře. Ve většině českých měst provizi realitní kanceláře platí prodávající. Na kupujícím tedy bude úhrada daně z nabytí nemovitosti. Jsou ovšem lokality, např. Brno, kde je provize standardně hrazena kupujícím. Ten bude muset nově hradit také daň z nabytí nemovitosti. Obě platby spojené s prodejem nemovitosti tedy budou na jeho straně. Pokud by chtěl tedy brněnský vlastník prodat svou nemovitost a trval na své ceně, tak bude muset být tato cena navýšena o daň z nabytí nemovitosti (4 %) a provizi realitní kanceláře. A zde vyvstává otázka, zdali právě tato skutečnost neovlivní ceny nemovitostí. Pokud budou kupující akceptovat vyšší ceny nemovitostí, dojde k zdražení. V opačném případě dojde k dohodám mezi kupujícími a prodávajícími a ceny zůstanou stejné.

Zvýší se počet nemovitostí v nabídkách realitních kanceláří?

Mnoho těch, kteří aktuálně uvažují o prodeji své nemovitosti, jistě vyčkávají, až vstoupí v platnost nově zákona o dani z nabytí nemovitosti. Vyvarovat se chtějí úhradě této daně. Mohou být ovšem nemile překvapeni. Jejich cena totiž může převýšit poptávku na trhu a oni budou muset stejnou svou cenu po čase korigovat.

Budou umět banky navýšit hypotéky a daň z nabytí nemovitosti?

Přenesení daňové povinnosti z prodávajícího na kupujícího bude znamenat navýšení nákladů na pořízení nemovitosti. Dle našich informací jsou banky připraveny poskytovat hypotéku jak

na kupní cenu, tak na úhradu daně z nabytí, samozřejmě za předpokladu, že bude dodržena limit LTV. Podle ministerstva financí zákon i nadále umožní poplatníkům odečítat si od základu daně z příjmu úroky z hypotéky nebo ze stavebního spoření, pokud z úvěru zaplatí nejen nemovitost, ale nově i daň z nabytí.

Co se týče cen nemovitostí, tak přenesení daňové povinnosti by mohlo teoreticky přinést snížení nabídkových cen nemovitostí. „V praxi však vzhledem k vývoji na trhu, růstu cen a převisu poptávky nad nabídkou očekáváme dopady pouze minimální. K určitým korekcím cen může docházet jednotlivě u nemovitostí v méně atraktivních lokalitách, které hledají kupce dlouhodobě. Obecně za celý trh a v případě kvalitních nemovitostí v dobré lokalitě výraznější dopad nepředpokládáme,“ říká Libor Ostatek, ze společnosti Golem Finance.

» Lucie Mazáčová

Domy v satelitních městech vybírají lidé obezřetněji

TRENDY

Bydlení v blízkosti města a zároveň klidná lokalita s přírodou všude kolem. Takové jsou představy o satelitních městech, které na konci 20. letch byly snem mnoha českých rodin. Často se tyto sny o dokonalém bydlení rozplynuly ve chvíli, kdy přišly první problémy. Nyní jsou zájemci o nemovitost v satelitu opatrnější a lépe si vybírají.

Zejména rodiny s dětmi stále více tíhnou k bydlení v přírodě, avšak dobrá dostupnost do měst je pro ně velmi důležitá. Proto nejen u Prahy, ale i jiných velkých měst, vyrůstají téměř v každé vesnici

novostavby, popřípadě na okrajích těchto obcí dokonce satelitní města. Právě jejich nárůst může s sebou přinést i určitá negativa, které život v těchto lokalitách obnáší.

Často skloňovaná příroda v satelitech mnohdy chybí. Zástavby jsou většinou umístěny na okraj obce, avšak ta ne vždy sousedí s lesem nebo vzrostlým parkem. Může se tedy stát, že novostavba je sice mimo ruch velkoměsta, ale jedinou přírodou v blízkosti jsou sousedící pole.

Další nevýhodou bydlení v satelitu je dostupnost do centra. Bohužel informace o počtu kilometrů do nejbližšího města jsou nedostatečné. Kupující by

si měl zkusit trasu projet v dopravní špičce. Právě v okolí velkých měst vlivem satelitů houstne doprava a každodenní čekání v dopravních zácpách může mít neblahý vliv na psychiku. Vybírat by tedy zájemce měl nejen podle vzdálenosti, ale podle každodenní situace na dané trase. Není špatné vyhledávat lokality s dobrým vlakovým či autobusovým spojením s městem. Zejména kvůli budoucímu dojíždění dětí za vzděláním.

Velkou nevýhodou satelitních měst se stává právě dostupnost, která je v mnoha případech podmíněna vlastním automobilem. Problém není jen spojení s městem, ale především se školou, obecním úřadem

a podobně. Někteří developři staví domy, aniž by se zamýšlely nad občanskou vybaveností. To samozřejmě není pravidlem. Některé společnosti dbají všech potřeb zákazníka a v dané lokalitě nechýbí dětské hřiště, škola i obchod.

Právě různorodá nabídka dovoluje zájemcům o bydlení v satelitních městech zvažovat, zda je pro ně tato lokalita vhodná a případně hledat jiné možnosti. Trend, kdy tyto domy lidé z měst kupovali bez rozmyslu a později se stěhovali zpět do měst, je již pryč. Zájem o bydlení v satelitu však trvá, avšak je podmíněno splněním všech nároků kupujícího.

» Lenka Doležalová

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Ještě pořád je nyní lepší situace pro koupi nemovitosti než v období recese

Navzdory rychle rostoucím cenám bytů je dosažitelnost vlastního bydlení letos stále ještě lepší než v roce 2009. V březnu 2009 sice došlo k obratu a ceny začaly celkem rychle klesat, přesto na pořízení bytu o průměrné ceně 2,04 mil. Kč musely české domácnosti vynaložit 5 a ¼ svých čistých ročních příjmů. Nyní, díky navýšení příjmů českých domácností, je to navzdory vyšší průměrné ceně (2,14 mil. Kč) 5,5násobek.

Regionálně index návratnosti bydlení na většině území kopíruje vývoj cen nemovitostí. Největší nárůst indexu evidujeme na Vysočině a Karlovarském kraji, kde se ceny dlouhou dobu držely dole, i když ostatní regiony vykazovaly zřetelné cenové oživení. Největší meziroční skok (červenec 2016/2015) vykazuje Liberecký kraj, kde průměrná cena meziročně vzrostla z 1,24 mil. Kč na 1,54 mil. Kč (y/y +24 %). Vývoj ukazatele indexu návratnosti bydlení, s jehož pomocí tento poměr dlouhodobě monitorujeme, ilustruje následující graf.

Hypotéky ukusují lidem 1/3 rozpočtu

Ještě markantnější změnu v porovnání s rokem 2009 vykazuje index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje, jak velký díl čistého příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na splátku hypotečního úvěru. Při prakticky stejných cenách lidé v roce 2009 vynaložili na splátku hypotéky více než polovinu svého ročního příjmu. Letos, kdy mzdy rostou a hypotéky jsou rekordně levné, hypotéky ukrajují v průměru z měsíčního rozpočtu českých domácností pouhou 1/3 (IDB 7/2016 = 33,3 %). Historicky nejlepší dostupnost bydlení byla červnu 2015 (31,9 %) a nejhorší dostupnost byla v únoru 2009 (50,3 %). Nyní očekáváme spíše zhoršující se úroveň dostupnosti bydlení. „V krátkodobém výhledu bude dostupnost bydlení velmi dobrá, v dlouhodobém výhledu pak bude docházet k postupnému zhoršování. Jednak porostou ceny nemovitostí a v příštích letech je reálný růst úrokových sazeb“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření. » Luboš Svačina

REALITNÍ RÁDCE



Vybíráte nemovitosti? 5 nejčastějších chyb, kterých je lepší se vyvarovat

Koupě bytu či domu je pro většinu lidí jednou z největších životních událostí. Přesto nákup nemovitosti často úspěchají a dopouštějí se zbytečných chyb. Tentokrát se zaměříme na pět nejčastějších, a podíváme se také na doporučení, jak se jim vyvarovat.

Řešit financování až po složení rezervační kauce se nevyplácí

Pokud si kupující není jistý, zda mu banka poskytne úvěr na nemovitost a nemá v záloze žádnou jinou možnost financování, měl by pečlivě zvážit složení blokační kauce. Může se totiž stát, že přijedete nejen o příležitost koupit vysněnou nemovitost, ale také o rezervační poplatek. Financování by měl kupující vždy řešit jako první a brát v potaz také výhled do dalších let. Zájemci často zapominají, že závazek hypotéky, který se teď zdá zvládnutelný, může být v budoucnu problémem. Úrokové sazby úvěrů na bydlení jsou nyní na historických minimech a v dalších letech mohou růst, což se projeví na výši měsíční splátky. K tomu se váže také pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr i samotné nemovitosti. Určitě je vhodné využít služeb profesionálního finančního poradce, který se v aktuálních nabídkách bank a stavebních spořitelien orientuje.

Provéřit je potřeba nejen nemovitost

Dát na první dojem se při výběru nemovitosti nemusí vyplatit. S důkladným prověřením nemovitosti by měla být nápomocna zkušená realitní kancelář. Pokud kupující vybírá bez využití služeb realitního makléře, měl by prověřením nemovitosti věnovat o to větší pozornost. Právní vady se dají zjistit z katastru nemovitostí a technické závady přímo na nemovitosti pomůže odhalit stavební odborník. Na těchto službách se opravdu nevyplácí šetřit. Nové nálety dokážou ledacos zakrýt. Důkladná inspekce by měla odhalit případné vady. Není od věci zeptat se také prodávajícího na důvod prodeje. U novostaveb by mělo být prověřování stavební firmy ještě důkladnější. Ideální je, když firma funguje na trhu již několik let a má pozitivní reference, popřípadě zjistit všechny záruční lhůty.

Cena majetku ukradeného z bytů i domů meziročně vzrostla. Mnoho lidí zabezpečení domácnosti podceňuje

Hlavní sezona zlodějů bytů a domků je již za svou polovinou. Přestože Policie České republiky ještě nezveřejnila počet nahlášených krádeží vloupáním za měsíc červenec, už teď je podle odborníků na zabezpečení jasné, že zloději mění taktiku. Vloupání je sice méně, ale škody skokově vzrůstají.

Pocítit to mohou jak majitelé bytů, tak rodinných domů. V případě bytů totiž meziročně výrazně neubýlo. Naopak stoupla hodnota majetku, kterou ukradnou zloději právě z bytů a škod, které zde způsobí. Účet za zlodějskou návštěvu v bytě vzrostl o 13 % na průměrných 43,5 tisíce korun.

Oproti tomu byl v meziročním srovnání zaznamenán pokles počtu vloupených domů - a to dokonce o 17 %. Pozitivní zprávu však kalí fakt, že i v tomto případě skokově stoupla průměrná škoda, kterou zloději okradenému majiteli rodinného domu způsobí - a to dokonce na 61,3 tisíce korun.

Odborníci navíc varují, že se zloději výrazně rychleji profesionalizují. Díky sociálním sítím si dokážou zjistit více údajů o domácnosti majitele, pomáhají jim také přesné a aktualizované satelitní snímky, pomocí kterých si dokážou vytipovat vybavenější objekty. Bohatě domácnosti prozradí třeba bazén na zahradě nebo více zaparkovaných automobilů. Na vloupání potřebují bandy

Splňuje lokalita všechny požadavky na spokojený život?

Stává se, že kupující najde nemovitost svých snů a složí kauci dříve, než si pořádně prohlédne okolí. Budoucí majitel by si však měl nejdříve uvědomit, jaké má nároky na bydlení. Potřebují děti dobré autobusové spojení do školy? Nevadí, že v budoucnu bude nedaleko postavena dálnice? Nevýroste do dvou let před domem velké obchodní centrum? Nejen na to vše by se měl zájemce o nemovitost ptát. Někteří kupující, a to platí většinou při stěhování do neznámého města, např. za prací, volí například raději krátkodobý pronájem, zpravidla na dobu 6 měsíců, a pak až přistupují k vyhledávání nemovitosti. Za půl roku lze totiž zjistit, jak fungují dopravní spojení do jednotlivých městských částí, které čtvrti patří k lepším a které naopak k horším, jak je na tom kvalita škol apod. I ta nejlepší nemovitost ve špatné lokalitě totiž může znamenat velká zklamání v dalších letech. Nemovitost se dá zrekonstruovat, popřípadě zbourat a postavit nová, ale s lokalitou a okolím to takto nefunguje.

Co je psáno, to je dáno

Prodávající může zájemci naslibovat ledacos. Důvěra v ústní dohody ale do realitního obchodu nepatří. Veškeré smluvené podmínky by měly obě strany sepsat a podepsat. Zde také není na škodu využít služeb profesionála a přizvat si na pomoc právníka.

Složit kupní cenu před zápisem do katastru nemovitostí?

Zápis do katastru nemovitostí může trvat poměrně dlouho, proto se smluvená částka rozhodně nevyplácí prodávajícímu při podpisu smlouvy. Je pochopitelné, že prodávající také potřebuje jistoty, proto se doporučuje využít notářské či advokátní úschovny kupní ceny. Finanční prostředky se tak vkládají na nezávislý účet již při podpisu smlouvy, ale prodávajícímu jsou vyplaceny až ve chvíli, kdy je v katastru zapsán nový majitel. Koupě nemovitosti s sebou může nést mnohá rizika, a proto není nikdy na škodu využít služeb profesionálního realitního makléře. Zkušený makléř pomůže s výběrem nemovitosti, případně pomůže i s právní stránkou obchodu. Čím větší je investice, tím opatrněji by měl člověk jednat. A u nemovitosti to platí dvojnásobně. » Lenka Doležalová

méně času i díky trikům, které se lze naučit na YouTube nebo nřadí, které si objednájí zcela legálně ze „zlodějských“ e-shopů. Svou činnost bandy navíc výrazně lépe koordinují díky chytrým telefonům a textovým messengerům, které jsou pro PČR takřka nemonitorovatelné.

„Za posledních pět let výrazně klesl počet amatérských zlodějíčků, nyní loupi především recidivisté a ti, kteří jsou „nováčky“, za sebou mají praxi alespoň dvou sezon,“ domnívá se Jan Krupič. „Situaci jim však ulehčují sami majitelé - investice do zabezpečení se totiž meziročně naopak snižují. A to i přesto, že hodnota jejich majetku se zvyšuje.“ Podle výrobce zabezpečovacích mechanismů, stále podceňují elementární zabezpečovací prvky.

„Ideální stav počítá s investicí ve výši kolem 10 % z hodnoty majetku, české investice do zabezpečení se dlouhodobě pohybují spíše v úrovni deseti procenta hodnoty majetku,“ uvádí Jiřka Vozábová ze společnosti Tokoz.

„Přitom zamezit krádežím vloupáním příležitostným zlodějům, kteří loupi bez speciálního nřadí, je otázka dvoutisícové investice do kvalitního zámku a bezpečnostního kování a bezpečnostních fólií u zranitelných skleněných výplní.“ » Lucie Mazáčová

Byty zdražily o stovky tisíc korun

CENY NEMOVITOSTÍ

Ceny bytů v Praze nerostou zdaleka tak rychle jako v příhraničních oblastech. Oproti loňskému červenci byty Praze zdražily o 6 %. Přesto v nominální hodnotě rozdíl v ceně zde dosahuje 300 000 Kč. O stejnou sumu vzrostly ceny také v Libereckém kraji, kde však meziroční růst dosáhl 24 procent.

Před 4 měsíci ceny bytů překonaly dosavadní 7leté maximum z roku 2009 a od té doby se drží nad touto úrovní. Průměrná nabídková cena bytů v červenci meziměsíčně sice mírně klesla z 2,15 na 2,14 mil. Kč, ale oproti loňskému červenci jsou nyní ceny bytů v průměru o 120 000 Kč dražší (y/y + 6 %), jak vyplývá z dat realitního portálu RealityCechy.cz. U kategorie větších bytů (3+1 nebo 4+1) je však rozdíl ještě větší. Byty čtyři plus jedna meziročně zdražily o 200 000 Kč na 5,5 milionu korun.

Pololetní nárůst cen je ještě větší

Nízké sazby a velký převis poptávky nad nabídkou šroubuje ceny vzhůru ještě rychleji, než jsme odhadovali. Tempo růstu je však v každém kraji jiné. Abychom se vyhnuli zkrácením způsobeným výkyvy

v jednotlivých měsících, poměříme regionálně ceny bytů na pololetní bázi (1. pololetí 2016 vs. 1. pololetí 2015). V meziročním srovnání prvních pololetí letošního a loňského roku největší nárůst cen vidíme na Vysočině a v Karlovarském kraji. Více než 10%

růst vykazuje také Středočeský, Ústecký, Jihomoravský, Plzeňský a Pardubický kraj. Na celorepublikové úrovni ceny zatím rostou o 7,7 procenta a podobný meziroční nárůst nabídkových cen vykazuje také Praha (7,5 %). » Luboš Svačina



Před 4 měsíci ceny bytů překonaly dosavadní 7leté maximum z roku 2009 a od té doby se drží nad touto úrovní. Foto redakce

INZERCE

10. výroční konference

Hypotéka 2016



Jan Sadil
generální ředitel
Hypotéka banka



Jan Frait
ředitel samostatného
odboru finanční stability
Česká národní banka



Marek Ambrož
Head of Restructuring &
Workout Retail Department
Česká spořitelna



Libor Ostatek
ředitel
Golem Finance



Pavel Kysilka
zakladatel a předseda
správní rady
6DAcademy

20. říjen 2016, Praha

Vložte kód "RCHYP" do pole komentář pro uplatnění 10% slevy

www.smithnovak.cz/hypoteka

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Hypotéky se prodávají za méně, než za kolik je banky nabízejí

Obrovský zájem o hypotéky vytěžuje banky na hranici procesních kapacit. Sazby hypoték přešlapují na místě a pravděpodobnější je nyní s ohledem na vývoj na mezibankovním trhu spíše scénář otočení trendu a pozvolného růstu.

Cenových změn se během uplynulého měsíce moc neudálo, akce se zaměřují spíše na poplatky a to především poplatky za zpracování odhadu nemovitosti. Co se týče úrokových sazeb tak nejvýraznější zlevnění ohlásila pouze Expobank u ostatních bank (UniCredit Bank, Equa Banky a Oberbank) se jednalo u běžných typů hypoték spíše o kosmetické změny. Výsledkem je stagnace indexů nabídkových sazeb ve všech 4 sledovaných kategoriích. Rostoucí trend započatý na jaře letošního roku udržuje index 100% hypoték. Tento typ hypoték je pod tlakem ČNB, která chce poskytování „vysokolitvěčkových“ hypoték omezit. Důvodem jsou obavy z uměle rostoucí cenové hladiny na nemovitostním trhu a obavy z předlužení klientů bank. Klienti v posledních letech čerpají hypotéky za rekordně nízkých sazeb, díky čemuž dosáhnou na vyšší částky, ale nejen ČNB se obává situace, kdy se sazby vydají vzhůru a s tím poroste i výše měsíční splátky hypotéky. Pro klienty, kteří si brali hypotéku tzv. „na doraz“ může být pak splácení úvěru nad jejich síly. Hodnota indexu GOFI 100 aktuálně činí 3,17 %.

Fixní versus nabídkové sazby hypoték

V porovnání s reálnými sazbami reprezentovanými ukazatelem Fincentrum Hypoindex jsou nyní nabídkové sazby o zhruba 1 desetinu procentního bodu vyšší. Přitom ještě loni v lednu a předchozích dvou letech se rozdíl pohyboval na zhruba poloviční úrovni. Korelace indexů je na první pohled zřejmá. Nárůst rozdílů fakticky znamená, že klienti odcházejí z bank se znatelně nižšími sazbami, než jaké banky oficiálně nabízejí. Co může být důvodem?

- Klientům a jejich hypotečním makléřům se daří vyjednat o úrokových sazbách
- Konkurence nutí jít banky pod úroveň nabídkových sazeb
- Díky vyšším půjčeným částkám klienti dosahují na větší slevy na úrokové sazbě

O kolik je možné nabídkovou sazbou vyjednáváním snížit?

Záleží na mnoha faktorech. Kolik si klient půjčuje, jaké jsou jeho vyjednávací schopnosti a ostatně záleží i na bance a její obchodní strategii. Jinak samozřejmě banka hledí na klienty s dlouhou platební historií a pravidelnými příjmy a jinak neznámého klienta z ulice. „Porovnávat nabídek bank není ve

stávající situaci plně vypovídající, protože sazby uváděné v sazebnících jsou zpravidla pouze základním orientačním bodem a pouze jedním z faktorů ovlivňujících celkovou cenu financování úvěru. U bonitních klientů jsme schopni díky zkušenostem a množství zprostředkovaných hypoték individuálně vyjednat slevu až o půl procentního bodu,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Bankám opět zdražují peníze

Budoucí vývoj úrokových sazeb nyní vidíme ve stávajících intencích. Bankéři mají plné ruce práce, aby stačily odbavit stávající žádosti o hypotéky. Počet nově sjednaných hypoték dosáhl v červnu 12 324, přitom dlouhodobý průměr červnový průměr doposud činil 8000 kusů hypotečních smluv. Při této konstelaci vysoké poptávky, snížené kapacity z důvodu dovolených a sazeb na historickém minimu banky nemají příliš důvodů dál zlevňovat. A co víc, bankám zdražují i zdroje. Dlouhodobé úrokové swapy, které jsou jakýmsi benchmarkem ceny, za kolik si banky mohou opatřit peníze na své úvěrové aktivity, v uplynulém měsíci mírně vzrostly, jak ilustrují následující grafy. Otázkou je, jestli se jedná o krátkodobější výkyv nebo změnu trendu a růst sazeb. Spíše se zatím kloníme k názoru, že jde o krátkodobější výkyv. » *Luboš Svachina*

Stavební spořitelny půjčily téměř 5 miliard

Objem úvěrů ze stavebního spoření v červnu meziročně vzrostl o necelá 4 % na 4,85 miliardy korun. V meziročním srovnání tedy žádný výrazný skok, ovšem ve srovnání s předchozím měsícem vzrostl objem úvěrování o více než 1 miliardu korun.

Na aktuálním výsledku se největší měrou podílela již tradičně Českomoravská stavební spořitelna, která v červnu rozpůjčovala 2,25 mld. Kč. Na druhém místě skončila Modrá pyramida, která zaznává výrazné oživení a její objem sjednaných úvěrů meziročně vzrostl o 34 % na téměř 1 miliardu Kč (0,958 mld. Kč). Třetí v pořadí se umístila Buřinka (SSČS) se 760 miliony Kč následovanou RSTS (0,673 mld. Kč). Pětici stavebních spořitelen uzavírá Wüstenrot s produkcí 200 milionů Kč.

Pololetní výsledky prorokují překonání loňských maxim

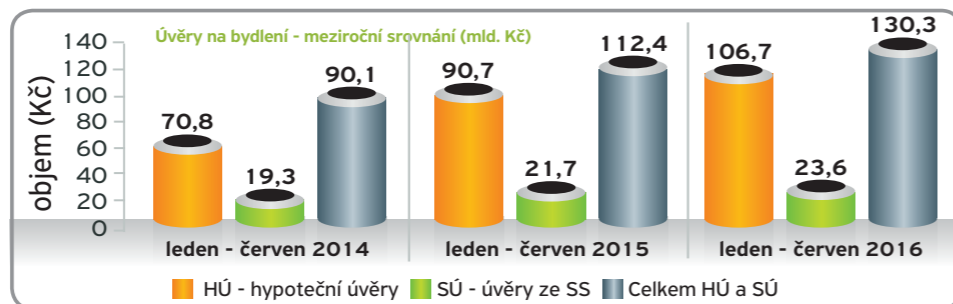
Banky v prvním pololetí rozpůjčovaly na hypotékách 106,5 miliardy korun. Rekordní bylo jak první tak druhé čtvrtletí, jehož závěr navíc korunoval červnový výsledek. Mimochodem: 24 miliard je částka, které banky v některých letech nedosáhly ani za celý kvartál, jak ilustruje následující graf. V závěru roku čeká trh nová regulace, která by teoreticky mohla negativně ovlivnit počty a ob-

jemy sjednaných hypoték. „Vzhledem k časovému skluzu v implementaci zákona o úvěru pro spotřebitele se však domníváme, že dopad do výsledků bude v letošním roce spíše opačný. Chybné změny a obavy klientů ze zprůsvětlení podmínek poskytování úvěrů ještě více akcelerují poptávku po úvěrech a už nyní jsou jedním z faktorů, který posunul objemy sjednaných hypoték nad 20 miliardovou hranici,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Prázdninové měsíce bývají tradičně prodejně slabší. Nicméně letos očekáváme, že dvacetimiliardová hranice by mohla být reálně dosažena i v červenci a rekordní

výkon očekáváme i v srpnu. Díky medializaci si lidé pomalu začínají uvědomovat, že dostupnost hypoték dozná v závěru roku regulatorní omezení, a to stimuluje poptávku i v letních měsících.

Vedle hypotečních bank se daří také stavebním spořitelnám, které za uplynulých 6 měsíců poskytly úvěry za 23,6 mld. Kč. Poměr mezi hypotékami a úvěry ze stavebního spoření nyní vychází na 79:21 ve prospěch hypoték. Společně dohromady však rozpůjčovaná částka činí 130,3 miliardy korun a již nyní si dovolíme odhadnout, že loňský výsledek bude v obou segmentech překonán a celková půjčená částka překoná čtvrt bilionu Kč. » *Luboš Svachina*



Banky a stavební spořitelny během letošního roku rozpůjčují na bydlení okolo čtvrt bilionu Kč

Hypotéky jsou nyní extrémně levné, příjmy domácností rostou, ekonomice se daří, lidé přemýšlejí co s volnými penězi a vidí, že ceny nemovitostí rostou. Výsledkem je měsíční objem hypoték dosahující bezmála 24 miliard korun. V součtu za první pololetí suma sjednaných úvěrů již překročila 100 miliard Kč.



Poprvé v historii se průměrná splátka 1milionového úvěru s 20 letou splatností propadla pod 5 000 Kč měsíčně. Foto redakce

V letošním květnu banky poprvé objemem sjednaných hypoték překonaly 20miliardovou hranici. V červnu jsme očekávali, že se nad 20 miliard také vyhoupnou, ale že z toho nakonec bude útok na 24 miliardovou metu, jsme opravdu netušili. V červnu si hypotéku sjednalo 12 324 klientů, což je o 14 procent více jak v meziměsíčním (10 831 ks), tak meziročním srovnání (10 794 ks). Průměrná výše hypotéky v červnu činila 1,929 mil. Kč, což je letošní mírný nadprůměr, nicméně i tak to vydalo na překonání stávajícího rekordu o další 3 miliardy korun (m/m +14 %) na 23,776 mld. Kč. Oproti loňsku vzrostl objem sjednaných hypoték o 20 procent.

Příčin enormního zájmu o hypotéky vidíme několik, ale mezi hlavní tři patří trend rostoucích cen nemovitostí, výborná dostupnost hypoték a to jak z pohledu

ceny tak kritérií pro získání úvěru, což obojí zvyšuje průměrnou výši úvěru a za třetí je to velice dobrá ekonomická situace a optimismus českých domácností, které ve větší míře ukládají své volné prostředky do nemovitostí.

Hypotéky už moc nezlevňují

Průměrná úroková sazba v červnu sjednaných hypoték klesla o 2 setiny procentního bodu na 1,87 %, což opět potvrzuje korelaci s našimi GOFI indexy nabídkových sazeb. Minimální změny, resp. růst sazeb u vyšších LTV jsme poprvé zaznamenaly v květnu a nyní se tato skutečnost začíná projevovat i v reálně sjednaných hypotékách.

V důsledku nízkých úrokových sazeb klesá také průměrná splátka úvěru. Poprvé v historii se průměrná splátka 1 milionového úvěru s 20 letou splatností

propadla pod 5 000 Kč měsíčně. Nabídkové sazby v červenci pokračují ve stagnaci. V součtu za celý měsíc očekáváme u hypoték s LTV do 85 % pouze mírný pokles. U 100 % hypoték i v důsledku opatření ČNB očekáváme v tomto i následujícím měsíci zdražení.

Banky cenu v tuto chvíli ani tak neřeší a jejich pozornost se nyní zaměřuje na filtrování příchozích klientů a zvládnutí poptávkové vlny, kterou trh generuje. Také v srpnu očekáváme v hypotečním „mainstreamu“ zachování úrokových sazeb a případné změny očekáváme nejdříve v září, kdy alespoň v minulých letech začínala podzimní hypoteční sezóna doprovázená řadou akčních nabídek a cenových změn. Velké banky, které ovládají trh, nemají v současné situaci racionální potřebu zlevňovat, u některých menších bank je situace různá a úpravy cen v podobě akčních nabídek se dají očekávat ještě o prázdninách. » *Luboš Svachina*



Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** dlouhodobě patří k nejnavštěvovanějším realitním serverům v České republice. Svědčí o tom nejen stále rostoucí počet návštěvníků, ale také velký počet zobrazených nemovitostí. Například dne 28. července 2016 bylo za jediný den zobrazeno 73 167 stránek..

Zdroj: Google Analytics