



Podají se bankám a stavebním spořitelnám překonat loňský rekord?

více na straně 4-5

Rychlý přehled



**SRPEN
2017**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,07 %

80% LTV: ↘ 2,15 %

85% LTV: ↘ 2,42 %

90% LTV: ↘ 2,81 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,15 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 3,76 %

Byty 2+1: 2,99 %

Byty 3+1: 1,41 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Růst cen bytů se po 9 měsících zastavil

Ceny nemovitostí s menšími přestávkami rostou od roku 2012. Ovšem tempo růstu v posledních měsících vyrazilo dech. Od začátku roku průměrná cena bytu vzrostla o více než 300 000 Kč. V červnu však došlo k drobné cenové korekci. Může tato změna znamenat obrát trendu vývoje cen nemovitostí?

Více čtěte na str. 6

■ Z brněnského trhu mizí dostupné byty a na ty drahé nemají lidé peníze

V letošním prvním pololetí se propadly prodeje nových bytů v Brně. Zájem o bydlení lidé stále mají, ale byty skoro došly. V nabídce mají stavitelé v Brně aktuálně posledních 277 nových bytů, cenově dostupné mezi nimi tvoří už jen naprosto zanedbatelnou část. Problémy s brněnským územním plánováním vedou k tomu, že se skoro nestaví.

Více čtěte na str. 8

■ Chce koupit nemovitost u moře? Zkuste Chorvatsko

Chorvatsko je pro řadu Čechů stále destinací číslo jedna. Zájem o Jadran narůstá nejen u cestovních kanceláří, ale i u těch realitních. Tisíce klientů z České republiky koupili nebo se chystají koupit nemovitosti pro rekreaci či investice do letních bytů nebo domů na chorvatském pobřeží.

Více čtěte na str. 10

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Ceny nemovitostí stále rostou

Vážení čtenáři, pokud byste se 1. ledna vsadili, že se druhá polovina letošního roku ponese ve znamení zastavení růstu cen nemovitostí, tak by vás výhra nečekala. Ačkoliv se to zdá nelogické, ceny nemovitostí stále rostou, regulacím ČNB navzdory. Prázdninové měsíce patří k nejkvůlišším v roce, alespoň co se trhu s bydlením týče. Nyní je situace ovšem odlišná. Lidé nepřestali vyhledávat nové bydlení ani v létě. Mnoho realitních kanceláří má téměř vyprodáno. A získat novou nemovitost do nabídky je pro realitní makléře stále těžší. Pokud tedy uvažujete o prodeji nemovitosti, máte velmi dobrou možnost, jak vše realizovat nejen rychle, ale i s možností dobrého zhodnocení. Pokud vás zajímá, jak vysoko se ceny nemovi-



ností pohybují, doporučujeme některý z článků v našem srpnovém magazínu. Věříme, že pro vás budou získané informace přínosem.

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Dušan Kunovský (Central Group)

„Nových bytů na pražském trhu je nedostatek, očekáváme přitom, že cena pomalejším tempem poroste dál.“

napsali o nás...

Dostupnost bydlení v Česku klesá

STAVEBNÍ FÓRUM / 16. 6. 2017 (kráceno)
Navzdory růstu příjmů českých domácností, vlastnické bydlení je pro Čechy stále méně dostupné a zdražuje – takže poslední kroky a záměry ČNB pro ně nejsou dobrou zprávou. Z aktuálních statistik

společnosti Golem Finance a dat realitního portálu RealityČechy.cz vyplývá, že průměrná cena bytů v české republice dosáhla v květnu 2,6 milionu Kč a lidé na splátku hypotéky vynakládají zhruba 40 % svých čistých měsíčních příjmů.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Podaří se bankám a stavebním spořitelnám překonat loňský rekord?

STRANA 6

Růst cen bytů se po 9 měsících zastavil

STRANA 7

Dostupnost vlastního bydlení se zhoršuje. Hlavně díky vyšším cenám nemovitostí

STRANA 8

Z brněnského trhu mizí dostupné byty a na ty drahé nemají lidé peníze

STRANA 9

Prodeje nových bytů v Praze ve 2. čtvrtletí mírně vzrostly

STRANA 10

Chce koupit nemovitost u moře? Zkuste Chorvatsko

STRANA 11

Koupě bytu na investici se přestává ve velkých městech vyplácet

STRANA 12

Nekupujete nemovitost i s nechtěnými spolubydlicemi?

STRANA 13

Peníze zdražují. Hypotéky zlevňují. Tady něco nehraje



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.

Podaří se bankám a stavebním spořitelnám překonat loňský rekord?

Banky v červenci poskytl 7213 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 14,578 mld. Kč. Stavební spořitelny přidaly za červenec dalších 4,017 mld. Kč. Celková suma peněz rozpůjčovaných na bydlení v červenci vystoupala na 18,5 miliardy korun. V druhé polovině roku očekáváme, že se ve výsledcích projeví regulace hypoték nad 80 % LTV a nárůst sazeb hypoték. Jak? O tom jsou následující řádky.

Banky začínají za loňskými výsledky zaostávat

Banky v červenci poskytl 7213 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 14,578 mld. Kč. V meziročním srovnání klesl počet (-5,3 %), ale znovu i objem sjednaných hypoték. V červnu hypoteční produkce klesla o 6,6 %, tentokrát byl pokles o něco menší - 4,2 %. Na trhu dochází k znatelnému ochlazení, které pramení jednak z regulace hypoték nad 80 % LTV a zároveň z nedostatečné nabídky vhodných nemovitostí k pořízení. Objem sjednaných hypoték byl letos v červenci na srovnatelné úrovni jako v roce 2013 nebo 2014.

Průměrná výše hypotéky klesla

Zajímavostí červencových výsledků je meziměsíční pokles průměrné výše hypotéky. Zatímco v červnu její výše vystoupala na 2,050 mil. Kč. V červenci to bylo „jen“ 2,021 mil. Kč. Příčinou tohoto poklesu může být výše zmíněná regulace hypoték nad 80 % LTV, jejichž poskytování banky skrze zvýšenou cenu výrazně utlumily. Vývoj průměrné výše hypotéky ilustruje následující graf, kde je od roku 2015 zřetelný každoroční posun ukazatele řádově o 100 000 Kč výše.

Sazby hypoték nyní nejspíš porostou

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték klesla meziměsíčně o 2 bps. na 2,02 %* (y/y + 14 bps.), čímž dál následovala trend vývoje predikovaný indexem nabídkových sazeb. Index GOFI 70 v červnu klesl o 1 bps. na 2,11 a v červenci spadl o další 2 setiny procentního bodu na 2,09 %. Nyní však již zdražují i hypotéky do 80 % LTV, takže indexy nabídkových sazeb v srpnu povyrosteou a se zhruba měsíčním zpožděním bude následovat růst i v případě realizovaných cen, jak je monitoruje server hypindex.cz.

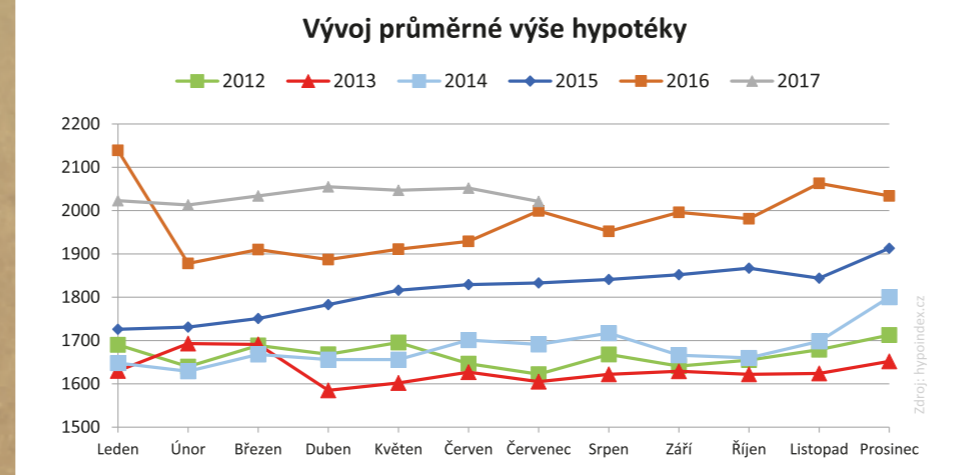
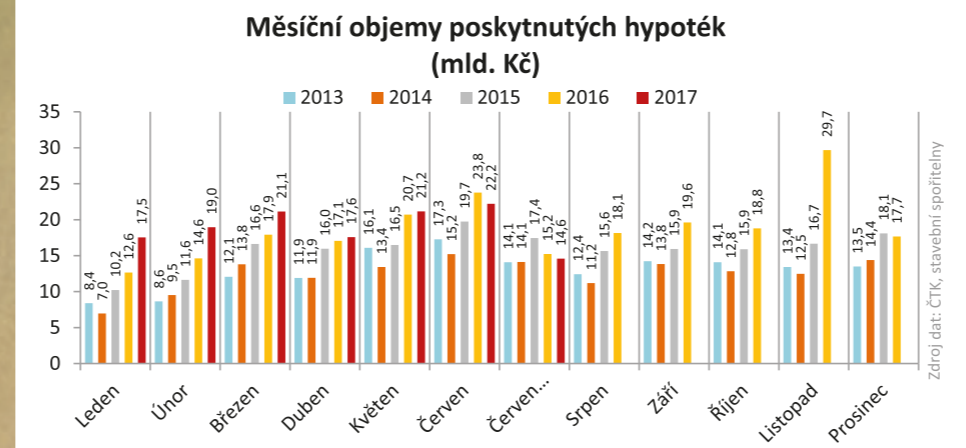
Stavební spořitelny si udržují meziroční náskok

Stavební spořitelny v červenci sjednaly úvěry za 4,017 mld. Kč, což je sice o 1,7 miliardy méně než v předchozím měsíci, ale v meziročním srovnání stavební spořitelny navýšily produkci o více než půl miliardy. V procentním vyjádření meziroční růst činí 18,3 % a v součtu od začátku roku překonávají nyní stavební spořitelny loňské výsledky o 7,6 mld. Kč.

„Nárůst úrokových sazeb hypoték podle našeho předpovědního modelu v krátkodobém horizontu povzbudí poptávku po hypotékách - lidé si budou chtít sjednat úvěr za stále ještě výhodných sazeb. A i když na trhu nyní vidíme, že banky v druhém pololetí začínají zaostávat za loňskými výsledky, díky 12miliardovému náskoku z prvního pololetí odhadujeme, že celková roční produkce by se mohla pohybovat okolo 225 miliard Kč. Loňský výsledek tedy banky letos pravděpodobně nezopakují, ale i tak by se jednalo o 2. objemově nejúspěšnější rok v historii. A v součtu s produkcí stavebních spořitelen, kam se část hypotečních objemů přesunula, by to dělalo přes 285 miliard korun, což by znamenalo překonání dosavadního historického maxima z loňského roku,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

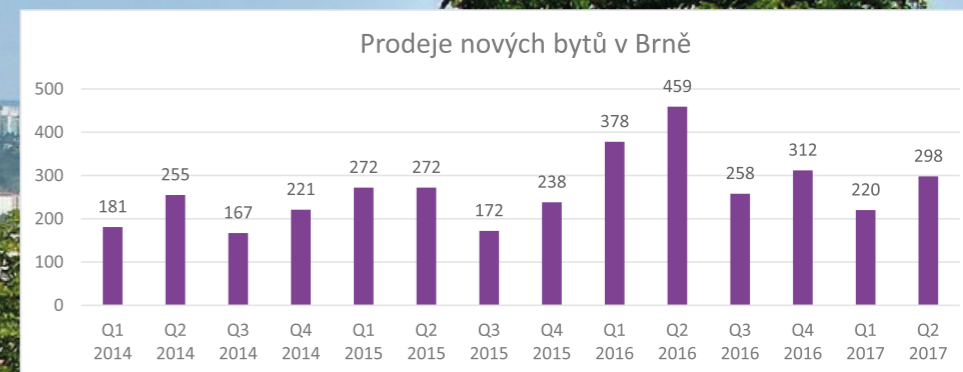
téma měsíce

» Luboš Svačina



Nárůst úrokových sazeb hypoték podle našeho předpovědního modelu v krátkodobém horizontu povzbudí poptávku po hypotékách - lidé si budou chtít sjednat úvěr za stále ještě výhodných sazeb. Foto redakce

Z brněnského trhu mizí dostupné byty a na ty drahé nemají lidé peníze



Počet volných nových bytů je velmi omezený, například zájemci o nové garsoniéry v Brně najdou pouze 63 volných bytů. Přitom ještě vloni jich v nabídce bylo téměř třikrát více. Foto redakce

BRNO

V letošním prvním pololetí se propadly prodeje nových bytů v Brně. Zájem o bydlení lidé stále mají, ale byty skoro došly. V nabídce mají stavitelé v Brně aktuálně posledních 277 nových bytů, cenově dostupné mezi nimi tvoří už jen naprosto zanedbatelnou část. Problémy s brněnským územním plánováním vedou k tomu, že se skoro nestaví. Celkem si Brňané pořídili za uplynulých šest měsíců 518 nových bytů, zatímco za stejné období loňského roku jich

bylo 907. Údaje vyplývají z pravidelné analýzy brněnských novostaveb společnosti Trikaya.

„Jsme v paradoxní situaci, kdy lidé mají peníze, chtěli by si nové bydlení pořídít, ale nemají si v Brně z čeho vybírat,“ říká ředitel Trikaya Alexej Veselý. „Výsledkem je, že cenově dostupné byty z trhu skoro zmizely, na ty dražší lidé nemají a průměrné ceny nabízených bytů stále rostou. V loňském prvním pololetí stál nový byt v Brně průměrně 3 miliony a 150 tisíc korun, dnes je to o 450 tisíc víc – cena se vyšplhala na 3,6 milionu korun. Nejistota spojená s územním plánováním vede k tomu, že se nestaví, a silně to pocítují především lidé, kteří si

chtějí byt koupit.“ V Brně se v loňském roce prodalo 1 507 nových bytů. Na začátku loňských prázdnin si zájemci o nový byt mohli vybrat z více než dvakrát větší nabídky.

„Je jasné, že rekordní prodeje letos v Brně očekávat nemůžeme. Už teď vidíme, že k prodejem loňského roku se stavitelé ani nepřiblíží. Není to proto, že by lidé nechtěli bydlet. Prostě nemají kde,“ doplnil Alexej Veselý.

Levný byt? Omlouváme se, nemáme...

Počet volných nových bytů je velmi omezený, například zájemci o nové garsoniéry v Brně najdou

pouze 63 volných bytů. Přitom ještě vloni jich v nabídce bylo téměř třikrát více. Právě o garsoniéry je stále velký zájem a v posledních měsících tvoří třetinu všech prodejů. Další třetinu tvoří byty dvoupokojové. Bytová dispozice 3+kk představuje 20 % všech prodejů a zbylých 10 % procent připadá na větší byty.

Z omezené nabídky mizí velmi rychle především levnější byty. V nabídkách brněnských stavitelů tak zůstávají především ty dražší, na které část zájemců již finančně nedosáhne. Průměrná cena bytů, jež jsou aktuálně v nabídce, vzrostla na 61 200 Kč za metr čtvereční. Ve srovnání s Prahou jsou brněnské ceny ale stále zhruba o čtvrtinu nižší. Dle údajů společnosti Trigema byla v prvním

čtvrtletí průměrná cena za metr čtvereční v pražské novostavbě 82 400 Kč.

V průběhu loňského roku z nabídky stavitelů postupně mizely byty s cenou do 50 000 Kč za metr čtvereční. V uplynulých měsících nejenže tyto nejlevnější byty v Brně zmizely z nabídky úplně, ale výrazně ubylo také bytů s cenou do 60 000 Kč za metr. „Podíváme-li se na absolutní hodnoty počtu bytů v daných cenových kategoriích, vidíme, že těch nejdražších bytů příliš neubývá. Naopak segment cenově dostupného a levnějšího bydlení, který ještě předloni tvořil dvě třetiny trhu, je velmi omezený a zájem lidí o tyto byty je velký,“ komentuje úbytek levnějších bytů Alexej Veselý. Přestože máme cenové dno hypotečních úvěrů s největší pravdě-

podobností již za sebou, je pořízení nové hypotéky stále velmi výhodné, a to i přes zásahy centrální banky, která v nedávné době zpřísnila podmínky pro poskytování úvěrů na bydlení.

„Žadatel o úvěr musí mít k dispozici alespoň 20 % hodnoty nemovitosti. Ve výjimečných případech lze získat hypotéku pouze s 10 % vlastních zdrojů. Přestože v průběhu letošního roku čekáme zdražení hypoték, nebude se jednat o žádné radikální výkyvy, spíše mírný pozvolný růst,“ odhaduje Alexej Veselý. „Na první pohled to některým lidem může komplikovat cestu k úvěru na bydlení, ale je to důležité opatření, které chrání trh před přehřátím a realitní bublinou.“

» Lucie Mazáčová

Prodeje nových bytů v Praze ve 2. čtvrtletí mírně vzrostly

DEVELOPMENT

Prodeje nových bytů v Praze po mírném propadu na začátku roku ve druhém čtvrtletí opět rostly. Developeři od dubna do konce června prodali celkem 1598 nových bytů, což je v porovnání s předchozím čtvrtletím nárůst o 12 procent. Meziročně však prodeje stále klesají, konkrétně o 20 procent. Prodeje ve druhém čtvrtletí výrazně ovlivnilo několik velkých bytových projektů přidávaných do nabídky. Bez nich by počet dostupných bytů propadl výrazněji.

„Chuf lidí kupovat nové byty stále nepolevuje ani přes volání České národní banky po vyšších pravomocích regulovat hypoteční trh. Právě naopak obavy z horší dostupnosti hypoték v blízké budoucnosti jsou stále tahounem rezidenčního trhu. Tuto enormní poplátku po novém bydlení se developeři dlouhodobě nedaří uspokojovat a následující měsíce se na tom nic nezmění. Povolování nových staveb je v Česku proces na dlouhé roky a nekvalitní česká stavební legislativa neumožňuje pružně reagovat na vývoj poptávky. Dokládají to mimo jiné čísla za loňský rok, kdy úřady v Praze povolily čtyřiapůlkrát méně bytů, než kolik se jich reálně prodalo. Ceníky developeřů proto budou stále prázdnější a prázdnější, na což doplatí hlavně jejich klienti. Jejich výběr nového bytu totiž bude výrazně omezen,“ podotýká Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva dlouhodobého lídra developerské výstavby v ČR EKOSPOLU.

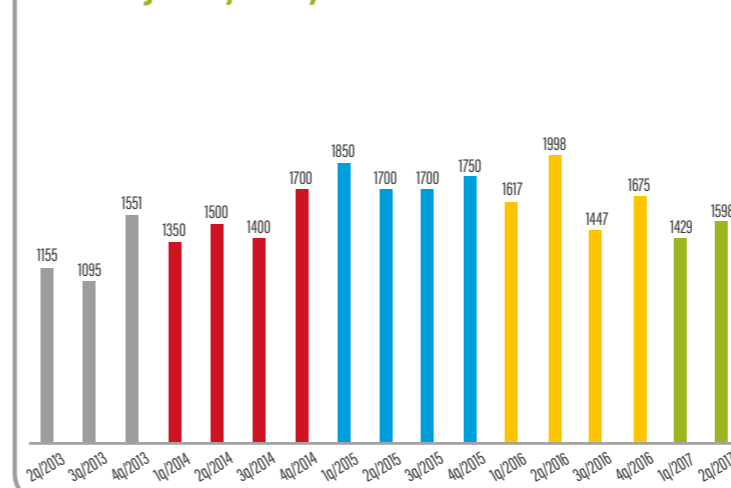
Bytů v nabídkách developerů je rekordně málo, nedostatek se ještě více prohloubí

Developerské firmy sice nabídky ve druhém čtvrtletí hned několik větších projektů, či spíše nových etap větších rezidenčních celků, i tak počet dostupných bytů opět klesl na historická minima. V nabídkách developerů je aktuálně 3065 dostupných bytů, což je nejméně od ekonomické krize. „Dostupných bytů je tak málo, že při současném tempu prodeje by se vyprodaly ani ne za půl roku. Obávám se, že není daleko doba, kdy ceníky drtivě většiny developerů budou zcela prázdné. Nabídku udrží pouze největší hráči na trhu s projekty připravenými v minulosti,“ varuje Korec.

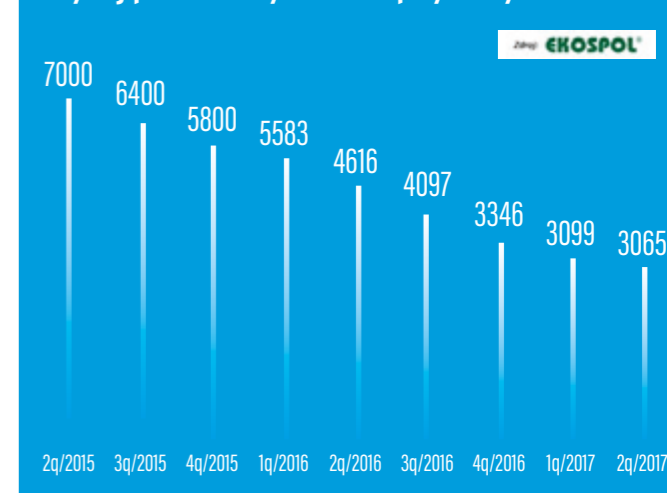
Nedostatek bytů a extrémně pomalé povolování nové rezidenční výstavby vede k výraznému nárůstu cen nových bytů. Jen za čtvrtletí vzrostla průměrná cena nového bytu v hlavním městě o čtvrt milionu korun na 6,15 milionu korun. „Kvůli nekonceptním zásahům České národní banky, která výrazně omezuje poskytování hypoték, tak na vlastní bydlení nyní dosáhne jen nejbohatší zlomek domácností. Pokud se co nejdříve nepodaří urychlit bytovou výstavbu, aby byla nabídka dostatečná, tak ceny bytů neklesnou,“ tvrdí Korec.

» Lucie Mazáčová

Prodej nových bytů v Praze



Vývoj počtu nových dostupných bytů v Praze



Chce koupit nemovitost u moře? Zkuste Chorvatsko

Chorvatsko je pro řadu Čechů stále destinací číslo jedna. Zájem o Jadran narůstá nejen u cestovních kancelářích, ale i u těch realitních. Tisíce klientů z České republiky koupili nebo se chystají koupit nemovitosti pro rekreaci či investice do letních bytů nebo domů na chorvatském pobřeží. Trh s nemovitostmi u moře v Chorvatsku neprošel hypoteční krizí a na pobřeží ceny nových nemovitostí stabilně stoupají. Přitažlivost Chorvatska je dána jeho blízkostí a přírodními krásami. Nedošlo zde k devastující zástavbě pobřeží, jako je tomu v některých lokalitách Itálie, Španělska, Francie a dnes i Bulharska.

ZAHRAŇIČÍ

„Koupě letního bytu nebo domu u moře je pro většinu klientů emotivní záležitost, někteří klienti do toho vkládají srovnatelné nebo i větší emoce než při pořizování trvalého bydlení v Čechách. Část kupujících se snaží o klasickou investici, a ti pak hledají informace o možném výděleku z pronájmu jejich budoucí letní rezidence,“ uvádí Martin Pinl, jednatel společnosti Alexandria Real.

„Zájem je již několik let vysoký,“ potvrzuje Jan Rejcha ze společnosti Rellox, která se zaměřuje na střední a vyšší cenovou kategorii nemovitostí od 200.000 EUR. „Poslední dva roky je patrný zvyšující se zájem o nemovitosti v přímořských resortech, kde je zajištěný servis správy a dalšího pronájmu nemovitostí. Navíc v těchto resortech vlastníci nemovitostí mohou využívat služeb a zázemí resortu - wellness, spa, fitness, tenisové kurty, půjčovny apod. Většinou se jedná o resorty na úrovni 4 až 5 hvězdiček. Takových resortů je v Chorvatsku poměrně málo (oproti ostatním středomořským státům), nicméně vznikají nové a jejich obliba silně roste.“

Na co si dát při koupi pozor

V Chorvatsku je velice důležité udělat řádné prověření nemovitosti – zda je postavena dle platného stavebního povolení, zda stavba odpovídá územnímu

plánu atd. „Zejména u starších nemovitostí se mohou vyskytnout právní problémy. Poměrně komplikovaná je také možnost financování od chorvatských bank,“ připomíná Jan Rejcha. Informace o chorvatském realitním trhu lze nalézt také v magazínu zahraničních realit Réserve.

Při koupi nemovitosti je třeba respektovat to, že nemovitost se kupuje podle chorvatského práva, které je výrazně odlišné od českého. „Většinou si zájemci myslí, že díky tomu, že ČR a Chorvatsko jsou v EU, že je to všude stejné nebo velmi podobné. Někteří pošlou návrh kupní smlouvy svému českému právníkovi a ten jim ho většinou pošle červeně upravený s doporučením něco podobného nepodepisovat. Málokdo přizná, že chorvatské právo mu je cizí a jeho klient tím přijde o vyhlédnutou nemovitost.“ říká Martin Pinl z Alexandria Real.

„Vyplatí se nákup provádět prostřednictvím notáře a notářské úschovy peněz,“ doporučuje také Tomáš Nerad z Reality Chorvatsko.

Lokalita a cena ruku v ruce

Jako všude na světě i v Chorvatsku platí, že ceny nemovitostí nejvíce ovlivňuje lokalita. „Rozmezí cen je velké a lukrativní nemovitosti blízko větších měst (Zadar, Split, Dubrovnik) jsou již nyní velmi drahé a z jejich málo,“ říká Tomáš Nerad z Reality Chorvatsko. Obecně se ceny pohybují od cca 80.000 EUR za

starší apartmán u moře. „Apartmány se pohybují v cenách od 1500 € / m2 až do 5.000 € / m2. Vila v první řadě u moře o velikost 150 - 200 m2 může stát až 1,5 milion €, čili 39 mil Kč, stejně velký dům v méně atraktivní lokalitě se dá pořídit i za 200.000 €, tj. kolem 5 mil Kč,“ ukazuje na příkladu Martin Pinl z Alexandria Real. „Abych byl konkrétní, jedno-ložnicový apartmán ve Vodicích, 60m2, 200 m od moře, s výhledem na moře stojí 100.000 €. Stejně velký jedno-ložnicový apartmán v Ninu v Zadaru, v první řadě u moře stojí rovněž kolem 100.000 €. Na Makarské riviéře stejně velký apartmán v první řadě začíná na částce 150.000 €.“

Kdy nakupovat?

Zájem o koupi nemovitostí v Chorvatsku se nezmenšuje po celý rok, letos ani v turistické sezóně. Nejlepší doba na nákup se liší podle typu nemovitosti. „Pokud se jedná o novostavbu apartmánu, je dobré ho koupit, když je ve fázi hrubé stavby nebo ještě chvíli před tím. V průběhu stavby totiž dochází k postupnému zvyšování ceny. U nemovitostí, které se využívají k pronájmu, například apartmánový dům, je ideální doba ke koupi po konci letní sezony. U rodinných vil a starších apartmánů na období příliš nezáleží, neexistuje hluché období s výjimkou konce prosince a začátku ledna,“ dodává Martin Pinl.

» Veronika Fiedlerová

Koupě bytu na investici se přestává ve velkých městech vyplácet

Úrokové sazby na spořicíh účtech jsou téměř na nule, akciím nerozumí úplně každý a spekulativní obchody nevyhovují všem. Mnoho lidí si tedy pokládá otázku, kam investovat. Jednou z možností je koupě nemovitosti. Ale které a kde? Vyplatí se koupě pozemku na Benešovsku nebo spíše nákup bytu v Praze?

Nejčastějším typem nemovitostí, který realitní investoři vyhledávají, jsou malé a střední byty. Na rozdíl např. od pozemků, je u bytů hlavní výhodou v možnosti následného pronájmu. Roční zhodnocení, se tak dle lokality a typu nemovitosti, pohybuje nejčastěji v rozmezí 4-7 %. Pokud se ovšem investor pro nákup nemovitosti rozhodne, tak nejčastěji řeší výběr správné lokality. Ta je totiž klíčová ve vztahu k návratnosti investice. Na severu Čech a Moravy jsou nemovitosti levnější než v Praze či Brně, ale to ještě nemusí znamenat, že jde o lepší investici. Anebo je to přesně naopak? Vyplatí spíše nákup nemovitosti ve velkých městech?

Vybereme si dvě nejčastější kategorie investičních nemovitostí drobných investorů, byty 1+KK a byty 2+KK. Pro co nejlepší porovnání zvolíme novostavby, tzn. nemovitosti, u kterých můžeme dohledat přesné výměry a např. i to, zdali je v ceně zahrnut sklep či nikoliv. Novostavby jsou navíc osvobozeny od daně

z nabytí nemovitosti (u starších nemovitostí by se návratnost, díky této dani, prodloužila). A kupní ceny těchto bytů porovnáme s aktuální výší nájemného v daném místě. Pro lepší propočítání nebude kalkulovat v daném místě. Pro lepší propočítání nebude kalkulovat s úvěrem, ale se 100 % investicí z vlastních zdrojů.

Z výše uvedených tabulek je patrné, že nejděle se bude vracet investice u bytu v Praze, naopak na severu Moravy bude návratnost o třetinu kratší. Praha patří z pohledu investic k méně výhodným, to ovšem neznamená, že se od ní mají investoři odvracet. Pokud jde o zachování hodnoty, tak je na tom Praha naopak nejlépe. I když dojde např. k ekonomické recesi, tak si ceny bytů v Praze udrží svoji hodnotu mnohem déle. K velkým propadům cen nemovitostí, tak jak jsme tomu byli svědky v letech 2009–2012, došlo hlavně v severních oblastech České republiky. Nezáleží ovšem pouze na konkrétní městě, ale také na konkrétní adrese a stavu nemovitosti. I v Praze

se dají sehnat levnější byty, ale je potřeba brát v úvahu jejich přesnou polohu a technický stav. Vždy je tedy důležité propočítat návratnost u konkrétní nemovitosti (a započítat případné úpravy či opravy) a porovnat s aktuální výší nájemného v daném místě. Výše uvedenou tabulku uvádíme spíše pro porovnání jednotlivých regionů než jako přesný návod.

Při investici do nemovitosti nezapomínejte také na prověření developerské společnosti (pokud byste se rozhodli pro novostavbu) a následně zajištění právního servisu. Starší nemovitosti je důležité pečlivě prohlednout po stavební stránce. Ať už se rozhodnete pro nákup jakéhokoliv typu nemovitosti, tak si vše pečlivě prověřte a propočítejte. A pokud si nebudete vědět rady, tak můžete oslovit některého zkušeného realitního makléře a ten by vám měl poradit. Jde o nemalé peníze, tak ať se investice nestane starostí.

» Lucie Mazáčová

	byty 1+KK			byty 2+KK		
	prodej	pronájem/měsíc	návratnost v letech	prodej	pronájem/měsíc	návratnost v letech
Praha 2	4 200 000 Kč	15 000 Kč	23,33	5 490 000 Kč	19 000 Kč	24,08
Olomouc	1 700 000 Kč	8 000 Kč	17,71	2 800 000 Kč	11 000 Kč	21,21
Mladá Boleslav	1 900 000 Kč	7 500 Kč	21,11	2 800 000 Kč	11 000 Kč	21,21
Brno	2 750 000 Kč	12 500 Kč	18,33	3 800 000 Kč	15 000 Kč	21,11
Plzeň	1 600 000 Kč	8 000 Kč	16,67	2 600 000 Kč	11 000 Kč	19,70
České Budějovice	1 500 000 Kč	7 500 Kč	16,67	2 300 000 Kč	10 000 Kč	19,17
Zlín	1 300 000 Kč	8 000 Kč	13,54	2 200 000 Kč	10 000 Kč	18,33
Hradec Králové	1 650 000 Kč	8 000 Kč	17,19	2 600 000 Kč	12 000 Kč	18,06
Ostrava	1 100 000 Kč	6 000 Kč	15,28	1 500 000 Kč	8 000 Kč	15,63

realityčechy.cz
realitní a spravovací server

realitymorava.cz
realitní a spravovací server

INZERCE



Tisíce klientů z České republiky koupili nebo se chystají koupit nemovitosti pro rekreaci či investice do letních bytů nebo domů na chorvatském pobřeží. Foto redakce

11. výroční konference

Hypotéka 2017



Jiří Beran
ředitel odboru
Finanční trhy II
vrchní ministerský rada
Ministerstvo financí



Jan Sadil
generální ředitel
Hypoteční banka



Jan Frait
ředitel samostatného
odboru finanční stability
Česká národní banka



Stanislav Beran
vedoucí pro externí
distribuční síť
Sberbank



Milan Roček
předseda
představenstva
Hyposervis

17. říjen 2017, Praha

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

www.smithnovak.cz/hypoteka

REALITNÍ RÁDCE



Nekupujete nemovitost i s nechtěnými spolubydlicími?

Naše stavby, ať už si to přejeme nebo ne, vyrůstají v přírodě. Ta tu byla dříve než lidé. Velká část živočišných druhů, s jejichž přítomností se musíme vypořádat, žila na místě, které jsme si vybrali pro stavbu domu, dávno před naším nastěhováním. Těžko vysvětlíme hmyzu, ptákům či hlodavcům, že když je pánem domu člověk, nemají tam dál co pohledávat. Fauna a bydlení, pokud pomineme nějaký speciální druh ekodomu, nejdou v našich představách dohromady. Lidé totiž touží po tichém a čistém domově, kdežto nezvaná zvířena znamená hluk, zápach i nemoci.



Nechtěnými spolubydlicími mohou být i větší zvířata, ptáci i savci. Holubi jsou klasický případ. Foto redakce

Některé živočišné druhy jsou spíše obtěžující na pohled – s pavouky, mravenci či jinými druhy hmyzu se doma setkal každý. Problémy s hmyzem však dokážou znepříjemnit život – pokud si necháte jídlo na kuchyňské lince a zjistíte, že do rána máte na talíři jen polovinu, rozhodně vám to na náladě nepříjde. A to se může stát i v šestém patře panelového domu. Rovněž pavouci mohou u části populace vzbuzovat odpor. Hmyz se vrací pravidelně, v určitých obdobích má své populační exploze a narazit na odpudivě vyhlížejícího brouka v prostorách obchodního centra či úřadu nemusí být pro návštěvníky příjemné. Přesto, že tento brouk nijak neškodí, vyplatí se zaplatit si chemický postřik.

Stejně tak u obcí, které mají problémy s přemnoženými hlodavci, je pro komfort bydlení nutná a účinná deratizace, zabírající šíření nákaz. Deratizace je podle definice „proces likvidace krys a jiných hlodavců (potkanů, myší, křečků) různými prostředky zejména v obytných prostorech. Deratizace se podle použitých prostředků dělí na mechanickou (užívající pasti na myši a podobné technické prostředky), chemickou (užívající jedy, nazývané rodenicidy), případně deratizaci dalšími metodami (rozšíření chorob mezi populaci hlodavců, eventuálně využití jejich přirozených nepřátel, např. koček).“

Nechtěnými spolubydlicími mohou být i větší zvířata, ptáci i savci. Holubi jsou klasický případ. Ovšem i takové jiříčky dovedou potrápit stavbou svých

hnízd na balkónech a výčnělcích fasád nejen u historických budov. Ještě horší je pro majitele nemovitosti situace, kdy ptáci poškozují zateplení a fasádu. Ptactvo je u nás chráněné a radikální zásah proti němu není možný. Existují mechanické zábrany, ultrazvukové a akustické plašiče, které by měly nezvané hosty od pohybu v okolí vaší nemovitosti odradit. Kdo měl doma na půdě kunu lesní, také si zrovna nevyskal. Toto zvíře obtěžuje nejen zápachem, ale i hlukem. Rachtotit bude zrovna tehdy, kdy se potřebujete vyspat, nemluvě o tom, že dokáže velice ošklivým způsobem řádit v motoru auta. Pokud si myslíte, že v centru města se kuně vyhnete, překousané kabely v motoru vás jednoho dne mohou vyvézt z omylu. Pak přicházejí na řadu sklopné pasti, spreje a odpuzovače. Je až neuvěřitelné, kolik rámusu dokáže na půdě chaty vyloudit i tak malé a zákonem chráněné stvoření jako je pich lesní.

Tím, že člověk okupuje čím dál větší prostor, zvířata se nemají kde ukrývat a zabývají se i v našich domech. Při nákupu nemovitosti se původního majitele ptejte, zda se zvířenou má nebo nemá problémy. Je fér, pokud potíže přizná. Některé problémy lze vyřešit jen z části, je potřeba se však zamyslet nad tím, do jaké míry vám soužití s živou přírodou vadí. Jsou totiž určité věci, které na nemovitosti objektivně nezměníte – povahu sousedů, křik dětí, provoz na ulici. A patří k nim i živočišnové. » Veronika Fiedlerová

Peníze zdražují. Hypotéky zlevňují. Tady něco nehraje

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Bankovní rada ČNB zvedla minulý týden 2týdenní repo sazbu z 0,05 % na 0,25 %. Trh chápe nárůst sazeb jako bod zlomu oznamující konec levných peněz a očekává se, že budou růst i úrokové sazby hypoték. Je to reálné a jak se taková změna může promítnout v zájmu o hypotéky?

Bankovní rada ČNB zvedla minulý týden 2týdenní repo sazbu z 0,05 % na 0,25 %, a i když v doprovodném komentáři zaznělo, že toto rozhodnutí nezakládá předpoklad pro sérii dalších zvyšování, trh chápe nárůst sazeb jako bod zlomu oznamující konec levných peněz a zároveň z publikovaných komentářů bylo zřejmé, že bankovní komunita vidí nyní rovnítko mezi růstem sazeb ČNB a růstem sazeb spotřebitelských či hypotečních úvěrů. Sice to tak vždy být nemusí, jak jsme se snažili ukázat v našem posledním komentáři: Zvýší ČNB zítra své sazby? A co to udělá se sazbami hypoték? Ovšem s ohledem na stávající situaci na trhu, kde na jedné straně bankám rostou ceny zdrojů, z kterých se banky financují a na druhé straně sazby hypotečních úvěrů do 70 % ale i 80 % LTV zůstávají prakticky neměnné resp. v posledních dvou měsících dokonce klesají, obrát v cenách je vysoce pravděpodobný.

Peníze zdražují. Hypotéky zlevňují. Tady něco nehraje

Průměrná nabídková sazba hypoték s LTV do 70 % (index GOFI 70) v červenci klesla z 2,11 na 2,09 % a hypotéky do 80 % LTV (GOFI 80) dokonce zlevnily z 2,04 na 2,01 %. Zároveň cena pětiletých peněz se nyní pohybuje okolo 1,1 %. Bankám tedy zbývá zhruba necelé 1 procento na pokrytí rizikové marže a generování zisku. Přitom před rokem to bylo zhruba 1,7 procenta (index nabídkových sazeb hypoték GOFI 70 byl na 1,95 %, ale cena peněz byla na rekordních minimích pohybujících se okolo 0,25 %) Banky budou chtít stávající situace s vysokou pravděpodobností využít pro zpětné navýšení marží a hypotéky tím pádem podraží.

„Krok ČNB hodnotím velmi kladně, růst sazeb přispěje k otočení trendu růstu cen nemovitostí. Podle mého názoru však půjde o velmi pozvolný proces, neboť hypotéky zůstanou stále levné, a to minimálně tento a očekávám, že i příští rok. Pokud se úroková sazba nepřehoupne přes 4 %, a pokud se bude českým domácnostem dařit tak jako dosud, bude poptávka stále velmi slušná“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.

Zvýšení sazeb zvedne poptávku po hypotékách

Hypotéky a kroky ČNB jsou v letošním roce jedním z nejlépe sledovaných témat. Nárůst sazeb ČNB a následně i hypoték bude mít bezpochyby velkou publicitu. A očekávání dalšího růstu sazeb bude podle našeho názoru akcelarovat poptávku po „zatím ještě levných“ hypotékách. Jestliže v první polovině roku tuzemské banky poskytl hypotéky za 118,5 mld. Kč (data hypoindeu), v druhé polovině roku jsme dosud odhadovali, že tempo růstu vlivem regulace úvěrů nad 80 % mezitím zpomalí. Trh sice zpomalí, oproti minulému roku bude druhé pololetí horší, přesto bude letošní výsledek atakovat loňský rekord. Očekáváme, že celkový objem sjednaných hypoték vyšplhá na 226 mld. Kč, nicméně překročení loňského rekordu 229 mld. Kč zatím není vyloučeno, záležet bude především na posledním čtvrtletí, které bylo loni z pohledu bank nadprůměrně úspěšné.

Aktuální situace do jisté míry připomíná situaci z roku 2005, kdy rostly ceny nemovitostí a přidal se i růst sazeb hypoték. V následujících 2 letech poptávka po nemovitostech a tím i hypotékách velice rychle přepisoval tehdejší rekordy a vše vyvrcholilo v roce 2008, kdy vlivem prasknutí hypoteční bubliny v USA došlo i u nás k prudkému přiškrtnutí hypoték, zchlazení cen nemovitostí a vstupem do období ekonomické recese. V tuto chvíli je celý trh objemově téměř na dvojnásobku let 2005 – 2007 a mnohem intenzivnější je i trend refinancování. Na druhé straně je však potřeba vypíchnout, že sazby hypoték jsou mnohem nižší, bankéři i ti centrální mají mnohem více zkušeností s minulou krizí a hlavně globální prostředí je diametrálně odlišné, než bylo před 12 lety, kdy hypoteční horečka kulminovala. » Luboš Svachna



Hypotéky a kroky ČNB jsou v letošním roce jedním z nejlépe sledovaných témat. Foto redakce

1 000 NOVINEK DENNĚ

Na realitních a zpravodajských portálech realitycechy.cz a realitymorava.cz vyhledává bydlení čím dál více lidí. Inzerující realitní kanceláře si to uvědomují a prezentují více než 1 000 nových nabídek nemovitostí každý den. Pokud hledáte bydlení, už nemusíte jít jinam...