



# ČNB

## po měsíci

## opět zvyšuje

## sazby.

## Bydlení se může

## prodražít.

více na straně 4-5



### Rychlý přehled



#### SRPEN 2018

##### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,64 %

85% LTV: ← 3,18 %

90% LTV: ↘ 3,27 %

##### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

##### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,17 %

Byty 2+1: 0,67 %

Byty 3+1: 0,43 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Co je dobré nepodcenit při prohlídce nemovitosti

Pořízení vlastního bydlení, ať už rodinného domu či bytu, patří k největším životním investicím. Bohužel, prohlídka vybrané reality proběhne většinou velmi rychle. Velkou měrou se na tom podílí současná situace, kdy převyšuje poptávka nad nabídkou. I přesto, že jsou se sejdou na nemovitost více zájemců, doporučujeme prohlídku nepodcenit. A na co si dát největší pozor?

Více čtěte na str. 6

### ■ Jak by měla vypadat úspěšná inzerce nemovitosti?

Mezi inzercí a kvalitní prezentací nemovitosti je velký rozdíl. Většina realitních makléřů dává zpravidla mnohem větší důraz na to, jak klienta získat než jakým způsobem následně prezentovat jeho nemovitost potenciálním zájemcům. Nebudeme si nic nalhávat, nejčastěji se pořídí několik fotografií, napíše stručný popis nemovitosti a začne se inzerovat.

Více čtěte na str. 9

### ■ Novostavby Brno: Růst cen bytů se zastavil

Ceny bytů na prodej v Brně rostou od roku 2012. Velká poptávka a malá nabídka učinila Brno jedním z měst, ve kterých rostly ceny bytů posledních 6 let nejrychleji. Z dat portálu realitymorava.cz vyplývá, že bylo možné v červenci 2012 pořídit v Brně průměrný byt 2+1 za 2 089 995 Kč.

Více čtěte na str. 11

# 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

#### Ceny bytů zůstaly stejné jako v červenci

Vážení čtenáři, letní horka nepolevují a ti co mohou, jedou raději k vodě, než aby vysedávali v práci. Vysoké teploty se dotkly téměř všech oborů, realitního nevyjímaje. Když se podíváme na data vývoje cen nemovitostí za poslední měsíc, tak zjistíme, že se vlastně nic nezměnilo. Ceny bytů zůstaly stejné jako v červenci. Otázkou zůstává, co se stane v září, až se opět rozjedou kola ekonomiky na plné obrátky. ČNB banka ovšem nelenila a hned dvakrát po sobě zvedla úrokové sazby, od kterých se mimo jiné odvíjí ceny



hypoték. Již nyní navíc Pražané vydělávají na své bydlení déle, než je tomu například ve Vídni či Berlíně. To vše, a ještě mnohem více, se můžete dočíst v aktuálním vydání našeho magazínu. Mějte se hezky a pořádně užijte zbytek léta. V zimě budete na teplé počasí rádi vzpomínat...

» Lucie Mazáčová



## z obsahu

#### STRANA 4 - 5

ČNB po měsíci opět zvyšuje úrokové sazby. Bydlení se může prodražit.

#### STRANA 6

Co je dobré nepodcenit při prohlídce nemovitosti

#### STRANA 8

Developeři prodali v Praze o pětinu bytů méně

#### STRANA 9

Jak by měla vypadat úspěšná inzerce nemovitostí?

#### STRANA 10

Novostavby Brno: Růst cen bytů se zastavil

#### STRANA 12

V Praze se vydělává na nový byt déle než ve Vídni či Berlíně

#### STRANA 13

V některých regionech se zastavil růst cen nemovitostí

#### STRANA 14

Zvýšily se úroky hypoték po změně sazeb ČNB?

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Ceny rostou, protože není kde stavět.

Alexej Veselý (Trikaya)

napsali o nás...

#### Za nájem víc než za hypotéku

**MF DNES / 21. 6. 2018** (kráceno)  
Kromě zvýšení cen nájmu ale mohou mít opatření ČNB na pražský trh s bydlením ještě jeden efekt. Oslabení poptávky po koupi vlastního bytu může zastavit růst cen

nemovitostí, který byl především v loňském roce výrazný. „Dostupnost bydlení je nyní v Praze nejhorší za posledních deset let,“ dodává Michal Pich ze 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](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.

# ČNB po měsíci opět zvyšuje úrokové sazby. Bydlení se může prodražit.

Bankovní rada České národní banky na svém jednání 2. 8. 2018 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu na 1,25 %. Současně rozhodla o zvýšení lombardní sazby na 2,25 % a diskontní sazby na 0,25 %. Nově stanovené úrokové sazby jsou platné od 3. srpna 2018. Co to znamená pro realitní trh?

Většina tuzemských kupujících si pořizuje nemovitost za pomoci hypotečního úvěru. Otázka na výši úrokové sazby bývá první, na kterou se klient zpravidla svého hypotečního specialisty zeptá. Čím nižší je sazba, tím více lidí o pořízení nemovitosti uvažuje a naopak.

Vysoké úrokové sazby s sebou nesou vyšší splátku a tím pádem větší nároky na příjem žadatelů. Bohužel, podmínky na získání hypotečního úvěru se od 1. října výrazně zpřísní, a tak může být dnešní zvýšení základní úrokové sazby pro mnohé důvodem, opuštění myšlenky pořízení vlastního bydlení. Je totiž velmi pravděpodobné, že se dříve nebo později propíše dnešní navýšení základní úrokové sazby do cen hypoték. Navýšení o 0,25 % se nemusí zdát nijak vysoké, ale před měsícem již došlo již k jednomu navýšení, také o 0,25 %.

Guvernér ČNB Jiří Rusnok navíc nevyloučil další zvýšení, a to ještě v průběhu letošního roku. I kdyby vše zůstalo beze změny a ČNB sazby dále nezvyšovala, tak i přesto zde máme navýšení 0,5 % za posledních 6 týdnů.

Případné navýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů o 0,5 % například znamená, že by u třímiliónové hypotéky se splatností 20 let došlo ke zvýšení měsíční splátky z 15 882 Kč na 16 623 Kč (+177 705 Kč za 20 let). Za tři miliony lze ovšem v Praze nyní pořídit stěží nový jednopokojový byt. Nezanebatelný rozdíl je ale také u hypotéky např. na 1,5 mil Kč se stejnou délkou dobou splatnosti (+88 853 Kč za 20 let).

téma  
měsíce



» Lucie Mazáčová

Čím nižší je sazba, tím více lidí o pořízení nemovitosti uvažuje a naopak. Vysoké úrokové sazby s sebou nesou vyšší splátku a tím pádem větší nároky na příjem žadatelů. Foto redakce

## REALITNÍ RÁDCE



## Co je dobré nepodcenit při prohlídce nemovitosti

Pořízení vlastního bydlení, ať už rodinného domu či bytu, patří k největším životním investicím. Bohužel, prohlídka vybrané reality proběhne většinou velmi rychle. Velkou měrou se na tom podílí současná situace, kdy převyšuje poptávka nad nabídkou. I přesto, že jsou se sejde na nemovitost více zájemců, doporučujeme prohlídku nepodcenit. A na co si dát největší pozor?



### Běže na prohlídku přes den

Ne vždy, se podaří sladit termín prohlídky kupujícího s prodávajícím a realitním makléřem na ideální čas. Kupující je ovšem ten, kdo by si měl vybírat termín jako první. Volit by měl pečlivě, a to zejména s ohledem na viditelnost. Vždy je lepší prohlédnout si nemovitost za denního světla než večer. Může být zbytečně přehlédnuto několik nedokonalostí (vlhkost, špatně osazená okna či zárubně, křivé podlahy apod.), které mohou nemovitost nečekaně prodražit. I přesto, že první prohlídka dopadne dobře, doporučujeme minimálně ještě jednu. Tu je dobré volit v jiný čas. Pokud první prohlídka proběhla odpoledne, druhou je lepší směřovat do dopoledních hodin a naopak. Nejde totiž jen o samotnou nemovitost, ale také o její okolí, popřípadě hlučnost (sousedů, výtahu, okolní sinice atd.). Zapomínat by se také nemělo na světové strany. Ranní a odpolední prohlídka nám mnohé sdělí o východu a západu slunce. Právě tyto faktory mohou velmi ovlivnit budoucí užívání nemovitosti. Např. být směřovaný na sever, nemusí vyhovovat každému.

### Veďte si odborníka

Jelikož jde u nemovitostí o statisícové či milionové částky, je dobré požádat o spolupráci odborníka, který se v nemovitostech vyzná. Nemusí jít

zrovna o soudního znalce či inspektora nemovitostí, většinou postačí pomoc stavaře. Ten by měl být schopen odhalit i skryté vady.

### Vše poznačte, nešetřete na právníkovi

Při koupi nového bydlení nejde pouze o stavebně-technickou stránku, ale také o právní záležitosti. Ty jsou mnohem důležitější než samotná nemovitost. Čím více dokumentů k nemovitosti se vám podaří od prodávajících získat, tím lépe. A nejde jen o výpis z katastru nemovitostí, ale také o původní nabyvací titul, znalecký posudek (pokud je k dispozici) či účty za odběr energií. U bytů doporučujeme zjistit výši plateb do fondu oprav, jeho současný finanční stav, popřípadě nesplacené úvěry a plánované investice. Zejména při financování hypotečním úvěrem se doporučuje tyto další měsíční platby popřít u současných vlastníků. Pokud by se např. vlastníci bytových jednotek rozhodli, že zrekonstruují výtahovou šachtu a bude potřeba využít financování z cizích zdrojů, tak se může platba do fondu zvednout i na několik tisíc za měsíc. A to je pak na rodinném rozpočtu, jehož nedílnou součástí je každoměsíční splátka hypotéky, znát.

Ať už se rozhodnete pro jakýkoliv typ nemovitosti, nikdy se zbytečně neukvapujte, a vše pečlivě zvažte. Špatný spotřebič vám v elektro prodejně vymění prodáváč za nový, u nemovitostí takto postupovat nelze. Vybírejte pečlivě a s chladnou hlavou. Jde přeci o vaše peníze. » Lucie Mazáčová



# VRK ACADEMY

BLIŽŠÍ INFORMACE NA [WWW.VRKACADEMY.CZ](http://WWW.VRKACADEMY.CZ)



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

# Developeři prodali v Praze o pětinu bytů méně

Klesající tendence na pražském trhu s novými byty zatím pokračuje. Meziroční pokles za první pololetí letošního roku činí 19 procent, což odpovídá 2 452 prodaných bytů. Letošní rok tedy zatím není pro developeře příliš optimistický. Za prvních 6 měsíců loňského roku přitom developeři v Praze prodali celkem 3 027 nových bytů. Ceníková hodnota bytů prodaných v prvním pololetí dosáhla na 16,5 miliardy korun. Vyplývá to z podrobných analýz společnosti Ekospol, která monitoruje trh s novými byty v Praze už více než 11 let.

„Ve druhém čtvrtletí se sice prodeje nových bytů v porovnání s prvními třemi měsíci roku mírně zvýšily na 1292 prodaných jednotek v celkové ceníkové ceně 9,5 miliardy korun, ale jamí nárůst je každoročním pravidlem. Souvisí to s tím, že developeři po zimní pauze přidávají do nabídky více projektů. I tak ale letošní prodeje výrazně zaostávají za minulými roky,“ říká hlavní analytik společnosti Ekospol Matyáš Hančíl a upozorňuje, že ceníková cena nezahrnuje poplatky za sklepy či parkovací stání. „Na druhou stranu nezohledňuje ani případné individuální slevy,“ doplňuje Hančíl.

„Prodejní statistiky jsou v letošním roce smutným čtením. Jen potvrzují krizi, do které se pražský rezidenční trh kvůli zablokovanému povolování nových staveb a extrémnímu nedostatku nových pozemků vhodných k výstavbě v minulém období dostal. Poptávku po novém bydlení může v letních měsících paradoxně krátkodobě zvýšit Česká národní banka (ČNB), která od října výrazně přitvrdila v pravidlech pro získání hypotéky. Zájemci o nový byt, kteří ho chtějí financovat hypotečním úvěrem, proto budou spěchat, aby smlouvu uzavřeli ještě za současných mírnějších podmínek. Tento efekt však na podzim skončí a povede jen k ještě většímu propadu v následných měsících,“ předpovídá další vývoj Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

## Dostupných bytů je stále extrémně málo

Neradostný pohled nabízí také ceníky developeřů, které jsou velmi prořídle. Už sedmé čtvrtletí v řadě se totiž počet dostupných nových bytů pohybuje kolem třítisícové hranice a nemůže se od ní odrazit. Developeřské firmy jsou tak v současnosti schopné pokrýt pouze zhruba půlroční poptávku. „Ideální přítom je, když je nabídka srovnatelná s prodeji za celý rok. Jen tak mají zájemci o nový byt dostatečnou možnost vybrat si opravdu podle svých představ. V současnosti se totiž musí z nouze často spojit i s takovým bytem, který jim nemusí zcela vyhovovat. S nedostatečnou nabídkou navíc neúměrně roste také cena,“ upozorňuje Korec. Jediné, co může současný nepříznivý stav podle něj změnit, je urychlené povolení několika větších konkurenčních rezidenčních projektů, nejlépe v okrajových částech Prahy. „Do té doby se nedostatek na pražském rezidenčním trhu a s tím související růst cen nezastaví,“ zdůrazňuje Korec.

» Lucie Mazáčová



# Jak by měla vypadat úspěšná inzerce nemovitosti?



Kvalitní fotografie je to první, čeho si zájemce při prohlížení inzerátů většinou všimne. Pro první oslovení je dokonce fotografie důležitější než název inzerátu či cena dané nemovitosti. Foto redakce

**M**ezi inzerací a kvalitní prezentací nemovitosti je velký rozdíl. Většina realitních makléřů dává zpravidla mnohem větší důraz na to, jak klienta získat než jakým způsobem následně prezentovat jeho nemovitost potenciálním zájemcům. Nebudeme si nic nalhávat, nejčastěji se pořadí několik fotografií, napíše stručný popis nemovitosti a začne se inzerovat. Je ovšem tento postup v dnešní době dostačující? Nezasloužili by si klienti vyšší standard?

Kvalitní fotografie je to první, čeho si zájemce při prohlížení inzerátů většinou všimne. Pro první oslovení je dokonce fotografie důležitější než název inzerátu či cena dané nemovitosti. Lidé, kteří prochází realitní servery či inzerční časopisy, se totiž před začátkem vyhledávání nového bydlení zajímají hlavně o lokalitu, typ nemovitosti a její cenu. Jenže, to vše je racionální pohled. Zapomínat by se nemělo na emoce, které v drtivé většině případů přimějí zájemce k detailnějšímu prostudování daného inzerátu. Čím více nabídek zájemce projde, tím více jej může upoutat hezká fotografie mnohem více než nějaká šedá, nic neříkající stěna se špinavým oknem. Základem kvalitní prezentace by tedy měly být fotografie. A ruku na srdce, ať už máme sebelepší chytrý telefon, kvalitním fotoaparátům uděláme vždy lepší fotografie. Nejde ovšem pouze o techniku, nýbrž také o to, jak nemovitost správně nafotit. Schopný realitní makléř by tedy měl znát alespoň základní pravidla fotografování. Klient realitní kanceláře nic nepokazí tím, když si nechá od makléře ukázat, jak vypadá prezentace jiných nemovitostí v nabídce dané kanceláře.

Správně zvolená cena Jednou z nejtěžších otázek bývá stanovení správné prodejní ceny nemovitosti. Zkušený realitní makléř by měl po prohlídce, a prostudování všech získaných informací, určit reálnou prodejní cenu nemovitosti. A to v závislosti na tom, zdali klient na prodej spěchá či nikoliv. Bohužel, často se setkáváme s opakem. Makléř se klienta zeptá, za kolik by chtěl nemovitost prodat. Jenže klient se jen zřídka pohybuje na trhu s nemovitostmi. Pokud se ovšem nejedná o „analytika,“ který před návštěvou realitního makléře strávil desítky či stovky hodin studováním nemovitostí v jeho okolí. Takový klient má většinou jasnou představu o tom, za kolik by chtěl nemovitost prodat. Ovšem i v těchto případech by měl být makléř schopen sdělit reálnou prodejní cenu. A pokud požaduje klient cenu extrémně vysokou, za kterou není možné nemovitost prodat, měl by se makléř tomuto obchodu spíše vyhnout. Předražené nemovitosti se musí po čase zlevňovat, což nepůsobí příliš důvěryhodně.

## Popis nemovitosti

Pokud máme k dispozici kvalitní fotografie a správně nastavenou prodejní cenu, přichází čas na popis nemovitosti. Zde neexistuje přesná pomůcka, jak dlouhý by měl popis být. Někteří realitní makléři preferují kratší texty, jiní se snaží reality popsat do nejmenších detailů. Popis by měl být napsán tak, aby vzbudil v klientovi zájem. Zájem, který povede ke kontaktování realitního makléře za účelem domluvení prohlídky. V průměru bývá popis v rozmezí 1000–1500 znaků.

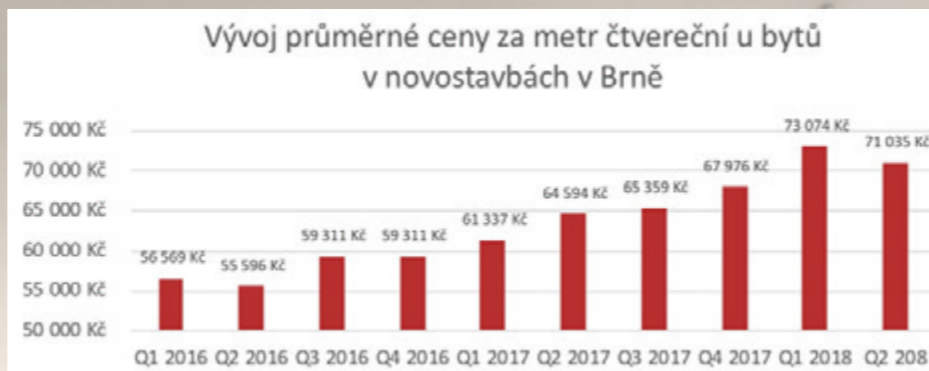
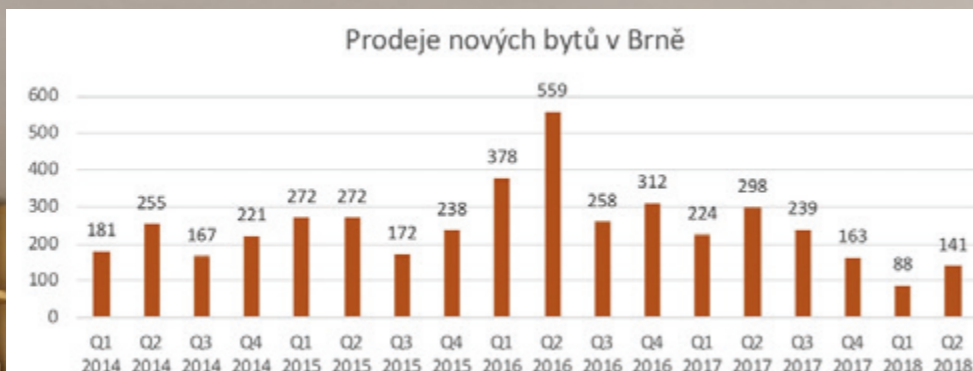
## Inzerce

O tom, na jakých realitních serverech, popřípadě v jakých tištěných médiích budou realitní makléři prezentovat nemovitosti svých klientů, zpravidla rozhoduje vedení dané realitní kanceláře. Makléři mívají většinou jen malou pravomoc v rozhodování, do kterých médií se bude investovat a které naopak využívány nebudou. Jenže méně je někdy více. Běžně se stává, že makléř při nábore nemovitosti sdělí klientovi, že bude jeho nemovitost vidět na několika desítkách, ne-li stovkách serverů. Když se ho však klient zeptá na kterých, tak bývá problém vyjmenovat alespoň deset. Čím dál tím více majitelů realitních kanceláří začíná v posledních několika letech dbát spíše na kvalitu než kvantitu inzerčních serverů. Vyberou si maximálně 10 partnerů, se kterými se bude v oblasti inzerce spolupracovat. Makléři pak nebudou mít problém jednotlivé servery či magazíny prezentovat přímo před klientem, např. pomocí tabletu. Klient tak hned uvidí, kde všude může být jeho nemovitost k nahlédnutí. Což působí mnohem seriózněji, než sdělení „ohromujícího, nic neříkajícího čísla.“

Prodej nemovitosti je dobré svěřit ověřenému realitnímu makléři s praxí a dobrými referencemi. Nebojte se zeptat přátel či známých, kteří v minulosti řešili nové bydlení. Pokud získáte doporučení na vhodného makléře, podívejte se na www stránky kanceláře, ve které působí, shlédněte prezentaci jednotlivých nabídek a nebojte se zeptat na rozsah inzerce. Jde o vaši nemovitost, tak ji svěťte tomu, kdo ji bude prodávat, jako by to byla jeho vlastní.

» Lucie Mazáčová

# Novostavby Brno: Růst cen bytů se zastavil



Velká poptávka a malá nabídka učinila Brno jedním z měst, ve kterých rostly ceny bytů posledních 6 let nejrychleji. Foto redakce

## BRNO

Ceny bytů na prodej v Brně rostou od roku 2012. Velká poptávka a malá nabídka učinila Brno jedním z měst, ve kterých rostly ceny bytů posledních 6 let nejrychleji. Z dat portálu realitomorava.cz vyplývá, že bylo možné v červenci 2012 pořídit v Brně průměrný byt 2+1 za 2 089 995 Kč. V červenci letošního roku bylo potřeba vynaložit na koupit brněnského bytu stejné kategorie již 3 262 494 Kč. Jedná se tak o navýšení větší než 50 %. Zdražení se ovšem týkalo také novostaveb. U těch nyní došlo dokonce k zastavení růstu.

V letošním druhém čtvrtletí se poprvé od roku 2016 zastavil růst cen nových bytů v Brně, a dokonce i mírně zlevnily. Zájemci o bydlení teď za metr čtvereční zaplatí v průměru necelých 71 500 Kč, což je o 1 500 korun méně než v předchozím čtvrtletí. Přesto jsou prodeje nových bytů v Brně stále nízké, za druhé čtvrtletí se jich prodalo jen 141. Ačkoliv je v Brně po nových bytech stále velký hlad, problémy s územním plánováním brzdí nové stavby. Situace se ale mírně zlepšila, aktuálně mohou lidé vybírat z více než sedmi stovek nových bytů, vyplývá z analýzy společnosti Tri kaya. Další komplikace navíc lidem přináší zprůsvětlení pravidel pro hypotéky. Jak jsme vás již informovali, získat hypotéku bude ještě těžší. ČNB zpřísnila podmínky.

## Brno nutně potřebuje větší bytové projekty

Za poklesem průměrných cen stojí spuštění prodeje velkých bytových projektů, jako jsou například Kamechy. To mělo na ceny okamžitý vliv. „Zatímco v uplynulých třech měsících byla průměrná cena za metr čtvereční 73 tisíc korun, nyní je to díky výstavbě nových levných bytů necelých 71,5 tisíce korun. Pokles ceny dokládá, že Brno nutně potřebuje velké projekty sídlištního typu, které by uspokojily požadavky lidí po levném bydlení. To v Brně chybí,“ vysvětluje Alexej Veselý, ředitel společnosti Tri kaya. Hlavní bariérou výstavby nových projektů je zastaralý územní plán. Ten pochází z roku 1994 a za posledních sedm let nebyla schválena jediná změna, která by pro výstavbu poskytla nové pozemky.

## Ani v příštím čtvrtletí by ceny neměly růst

„Ceny rostou, protože není kde stavět. Jakmile se objeví nové byty v Brně na prodej, brzy je lidé rozeberou. To ale neustále tlačí na růst cen. Teď se permanentně zdražování průměrných cen na chvíli zastavilo, ale je důležité si uvědomit, že průměr ovlivnilo několik málo

konkrétních projektů. Cenový pokles zatím nenaznačuje trend. Byty na trhu za pár měsíců zase dojdou a ceny se opět zvednou. Pokud se pro zlepšení bytové výstavby neudělají patřičné změny, situace jiná nebude. V Brně je několik větších projektů připraveno, pouze se jejich stavba už roky odkládá. I to investorům zvyšuje náklady, které se pak do ceny bohužel promítají,“ doplňuje Veselý.

## Pro lidi se středními příjmy jsou byty méně dostupné

V těžké situaci se v nejbližších měsících ocitnou lidé se středními příjmy. Právě jim hrozí, že kvůli meziročnímu růstu cen a zdražení hypoték nedosáhnou na bydlení v novostavbách, které staví soukromí investoři. A zároveň bohužel nedosáhnou ani na městské sociální bydlení, jež je vyhrazeno především pro pomoc potřebným s velmi nízkými příjmy. „Situaci lidí se středními příjmy vyřeší jediná věc. Větší množství bytových projektů sídlištního typu, které budou ideálně na velkých plochách brownfieldů nebo třeba i na okrajích města a kde budou cenově přijatelné byty. Jinak tyto lidé odejdou za hranice města a najdou si bydlení v jeho dojezdové vzdálenosti. Tím se ale dál prohloubí suburbanizace, která Brno nic dobrého nepřináší. Místo aby lidé žili ve městě, ve kterém chtějí být, nutí je situace hledat bydlení za jeho hranicemi,“ dodal Alexej Veselý.

## Prodeje nových bytů klesly o polovinu

Prodeje bytů letos oproti loňsku klesly na polovinu. Zatímco v druhém čtvrtletí roku 2017 se prodalo téměř 300 bytů, ve stejném období letošního roku je jich pouze 141. „Největší zájem byl v uplynulých třech měsících o třípokojové byty, což je poměrně nezvyklé. Opět to dokazuje, že nabídka luxusnějších nemovitostí je dostatečná a odpovídá poptávce, zatímco nové levné byty nejsou vůbec a střední cenový segment se prodává méně než dřív,“ analyzuje Veselý. V loňském roce se metr čtvereční v garsoniě prodával za 57 500 korun, nyní je to přes 84,5 tisíce, což představuje nárůst o 47 %.

Pro lidi se středními příjmy jsou byty méně dostupné. V těžké situaci se v nejbližších měsících ocitnou lidé se středními příjmy. Právě jim hrozí, že kvůli meziročnímu růstu cen a zdražení hypoték nedosáhnou na bydlení v novostavbách, které staví soukromí investoři. A zároveň bohužel nedosáhnou ani na městské sociální bydlení, jež je vyhrazeno především pro pomoc potřebným s velmi nízkými příjmy. „Situaci lidí se středními příjmy vyřeší jediná věc. Větší množství bytových projektů sídlištního typu, které budou ideálně na velkých plochách brownfieldů nebo třeba i na okrajích města a kde budou cenově přijatelné byty. Jinak tyto lidé odejdou za hranice města a najdou si bydlení v jeho dojezdové vzdálenosti. Tím se ale dál prohloubí suburbanizace, která Brno nic dobrého nepřináší. Místo aby lidé žili ve městě, ve kterém chtějí být, nutí je situace hledat bydlení za jeho hranicemi,“ doplnil Alexej Veselý.

» Lucie Mazáčová

PRŮMĚRNÉ CENY AKTUÁLNĚ DOSTUPNÝCH BRNĚNSKÝCH BYTŮ			
Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m <sup>2</sup> s DPH
1+kk	2 750 000 Kč	36,6 m <sup>2</sup>	75 100 Kč
2+kk	3 800 000 Kč	54,5 m <sup>2</sup>	69 500 Kč
3+kk	5 520 000 Kč	78,9 m <sup>2</sup>	69 900 Kč
4+kk a více	7 750 000 Kč	110,5 m <sup>2</sup>	70 400 Kč

# V Praze se vydělává na nový byt déle než ve Vídni či Berlíně



V Praze vydělává domácnost se středním příjmem na 90metrový byt 17,09 let, v hlavních městech našich sousedních států je to o poznání méně. Foto redakce

O rostoucích cenách bytů nejen v Praze, ale v ostatních českých městech, toho již bylo napsáno mnohé. Vysoká poptávka po vlastním bydlení a malá výstavba bytů, až na pár výjimek, se týká de facto všech měst. Koupit nový byt v Praze či Brně aktuálně znamená počítat s vysokou cenou a malým výběrem. Pro kupující nic optimistického. To vše se podepisuje na nejhorší dostupnosti bydlení za posledních 5 let. Obyvatel Prahy musí na byt šetřit dokonce déle než lidé ve Vídni, Berlíně či Bratislavě.

## EVROPA

Portál numbeo.com, který uvedené data zveřejnil, srovnává náklady na pořízení stejně velkého bytu ve vybraných městech ve vztahu k úrovni příjmů v daném místě. Zjednodušeně řečeno pracuje s kupní silou místních lidí. Počítá se s mediánovou cenou za byt o ploše 90 metrů čtverečních, což je na západ od nás rozměr průměrného bytu. Za disponibilní měsíční příjem domácnosti počítá 1,5násobek mediánového příjmu jednotlivce v daném místě.

V Praze vydělává domácnost se středním příjmem na 90metrový byt 17,09 let, v hlavních městech našich sousedních států je to o poznání méně: v Berlíně 10,56 let, ve Varšavě 11,94, v Bratislavě 12,83 a ve Vídni 13,30. Komplikovaná výstavba a nedostatek pozemků vhodných k výstavbě tak učinily bydlení v našem hlavním městě výrazně dražší a nedostupnější než v okolních metropolích.

Podobná čísla jako Praha vykazuje v regionu pouze německý Mnichov, domácnost zde na devadesátimetrový byt vydělává 16,44 let. To může být zarážející zejména ve srovnání s hodnotami Berlína (10,56 let).

V Mnichově je však odlišná situace než v německém hlavním městě, protože zde jsou nejdražší nemovitosti v celém Německu. Tamní opozice i odborníci to kladou za vinu hlavně vedení města. Argumentují tím, že pozemky pro nové bytové projekty se vedení města snažilo prodávat za co nejvyšší ceny (na rozdíl od jiných německých měst, která více brala ohled na sociální situaci a nešroubovala ceny pozemků za každou cenu nahoru). Vysoká cena pozemků se pak logicky promítá do cen bytů, které na nich stojí. Podíl na vysokých cenách bydlení je mnichovské radnici připisován také proto, že nové bytové stavby protlačila, často přes odpor místních, do nezastavěných oblastí uvnitř města. Takové plochy poblíž centra jsou samozřejmě výrazně dražší, a i to vyhnalo ceny bytů v Mnichově vysoko.

„Toto by mělo být varováním pro hlavně Prahu, která pracuje ve svém připravovaném Metropolitním plánu s představou, že budou zastavovány jen

nevyužitá plocha uvnitř města. Situace Mnichova však jasně ukazuje, že soustředění výstavby pouze uvnitř města vede kvůli k vyšším cenám pozemků blíže centru k dalšímu zdražování bytů. Před tímto jsem již ve svých komentářích k návrhu Metropolitního plánu varoval a Praha by se měla takové situace vyvarovat. Proto se musí zároveň rozrůstat po svém okraji. Tyto oblasti jsou mezi zájemci o nové bydlení nejžádanější, jak kvůli svým nižším cenám, tak zároveň dobré dopravní dostupnosti i plně občanské vybavenosti,“ uvedl Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

„Cenový růst bytů v Praze pak může zastavit jen urychlené zahájení výstavby nejlépe několika konkurenčních rezidenčních projektů v různých oblastech Prahy. To je potřeba provést skutečně co nejrychleji. Čekat na nový Metropolitní plán, který by měl začít platit nejdříve od roku 2023, není možné,“ doplnil Korec.

» Lucie Mazáčová

## REGIONY

### V některých regionech se zastavil růst cen nemovitostí

Realitní trh v některých částech České republiky narazil na své možnosti. Ceny za nemovitosti už nerostou zejména v Moravskoslezském kraji, v Olomouckém kraji nebo například na Vysočině. „Další zdražování v těchto oblastech je spíše přáním prodávajících, my očekáváme stagnaci a koncem roku mírné zlevňování. Naopak cena za metr čtvereční ve velkých městech ještě do konce roku poroste,“ předpovídá Martin Fojtík, provozní ředitel společnosti Fincentrum Reality.

Částečný vliv na ochlazení cen má Česká národní banka, která přitvrzuje v regulaci hypoték. Zájemci budou od 1. října pod detailnějším zkoumáním jejich finančních možností. Faktorů je ale podle Fincentrum Reality více. „Ubývají kupující, kteří jsou ochotni a schopni takto vysoké ceny za nemovitosti akceptovat. Studna prostě není bezdná,“ tvrdil Martin Fojtík.

V některých lokalitách České republiky ceny na realitním trhu s nejvyšší pravděpodobností neporostou. V současné době spíše stagnují. „Předpokládali jsme, že se tak bude dít koncem roku, ale nerůst cen registrujeme už teď. A to hlavně v Moravskoslezském a Olomouckém kraji nebo na Vysočině. Myslím, že by zde do konce roku mohly jít ceny dokonce dolů,“ prohlásil Martin Fojtík, podle kterého se očekávání lokálních developerů v těchto oblastech dlouhodobě vezla na pozitivní vlně prodeje. „Jenže v některých případech jsou ta očekávání přehnaná a banky jim svými odhady pro výpočet hypoték dávají za pravdu. Regulaci tak nenazýváme tvrdým omezením, ale jako zdravý krok.“

Podle analytiků společnosti Fincentrum se regulace hypoték dotkne zejména nízkopříjmových skupin. Lidé s menšími finančními možnostmi aktuálně zvažují, zda si vzít hypoteční úvěr před začátkem října. „Vysocí bonitní klienti regulaci tolik neřeší. Zároveň ale také nepociťují mírné zlevňování nemovitostí probíhající zejména v regionech. Kvůli růstu úrokových sazeb by totiž zájemce stejně moc neušetřil,“ prohlásil Zdeněk Prim, exkluzivní poradce společnosti Fincentrum.

### Ceny v Praze naopak ještě porostou

Zlevňovat v první řadě budou byty před rekonstrukcí, bez výtahů a zejména v okrajových částech měst s horší dostupností. To se však netýká Prahy. Tam Fincentrum Reality očekává meziroční růst v řádu vyšších jednotek procent, a to především v atraktivních lokalitách. „Obávám se, že Praha na vlně z realitní bubliny ještě chvíli pojede. Také Brno nebo Plzeň jsou známé svým dlouhým setrvačným efektem. Pokud se bude dále ekonomice dařit a tato města dále porostou v počtu nově zde fungujících zahraničních firem a nárůstu turismu, tak očekáváme i v příštím roce mírné zdražování.“

O tom, že realitní trh není zdravě nastaven, svědčí také momenty z běžné praxe makléřů. „Prodávající mají neobvykle vysoká očekávání od realitních makléřů na prodejní cenu. Když ale následně získají peníze a kupují jinou nemovitost, nestačí se divit, kolik že to vlastně všechno stojí,“ doplnil Martin Fojtík z Fincentrum Reality.

» Lucie Mazáčová



## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Zvýšily se úroky hypoték po změně sazeb ČNB?



Český realitní trh je velmi citlivý na výši úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Český národní banka (ČNB) dva měsíce po sobě rozhodla o zvýšení sazeb, které by se měly promítnout do cen hypoték. Mnoho kupujících tak v těchto dnech spěchá s vyřízením hypotéky, popřípadě se snaží sjednat co nejdříve dobu fixace. Během necelých dvou měsíců zvýšila ČNB sazbu o 0,5 % a je tedy jen otázkou času, kdy se toto navýšení projeví u bank.

**A**čkoliv ČNB na konci června rozhodla pro zvýšení úrokových sazeb, hypoteční sazby zůstaly v červenci prakticky na červnových hodnotách, nebo dokonce mírně poklesly. Tento vývoj je neobvyklý, banky zpravidla na růst sazeb a zdražení zdrojů reagují zvyšováním sazeb komerčních úvěrů poskytovaných klientům, jak ilustruje následující graf. Tentokrát to bylo jinak. Několik málo bank sazby zvýšilo, většina však ponechala hypoteční sazby bez změny a pár bank dokonce hypotéky zlevnilo.

## Hypotéky s nízkým LTV v červenci mírně zlevnily

Titulní index GOFI 70 mapující napříč trhem průměrnou nabídkovou sazbu hypoték s LTV do 70 % v červenci meziměsíčně klesl z 2,54 % na 2,52 %. Podobně tomu bylo i v případě hypoték s 80% LTV. Index GOFI 80 klesl z 2,57 % na 2,55 %. Vedle toho index GOFI 85 stagnoval na 3,21 % a GOFI 90 stoupl z 3,30 na 3,32 %. Důvodem této rozkolísanosti je nové doporučení ČNB, které od října zavádí striktní pravidla pro posuzování příjmů žadatelů o hypotéku a některé banky se snaží přechodného období využít k navýšení tržních podílů – sazby hypoték nemění, nebo dokonce v rámci akcí snižují – a konkurenty tím tak trochu drží v šachu.

## ČNB opět zvedla sazby. Jak zareagují hypotéky?

Na začátku srpna ČNB opět zvýšila sazby, což se negativně propsalo do ceny zdrojů, jak ilustruje následující graf vývoje 3 a 5letých úrokových swapů (IRS), které je možné vnímat jako benchmark ceny, za kterou si banky mohou na mezibankovním trhu dlouhé peníze obstarat. Tlak na udržení marží bude v nynějším velmi silném konkurenčním prostředí ještě větší a o tom, kam se hypoteční sazby posunou dál, bude rozhodovat to, jak se jednotlivým poskytovatelům podaří naplnit jejich pololetní cíle. Pokračující dvojí přístup v cenotvorbě – zdražování, zlevňování (skrze časově omezené akční nabídky) – proto není vyloučený.

» **Luboš Svachina**



# NEJLIPŠÍ NEJVÍCE ZPRAVODAJSKÝ SERVÉR

Již od roku 2006 je součástí portálů **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** zpravodajství, které nepřebíráme, ale sami jej vytváříme. 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.