



## Přidatné

## spoluvlastnictví

## jasně a srozumitelně

více na straně 4 a 5

### Rychlý přehled



LEDEN - ÚNOR

## 2015

#### ÚROKOVÉ SAZBY

##### HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,35%

85% LTV: ↘ 2,53%

100% LTV: ↘ 3,48%

##### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,82 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,75%

Byty 2+1: 0,73%

Byty 3+1: 0,54%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Multifunkční komplexy zvyšují atraktivitu bydlení v Praze

Jen v roce 2014 obohatily pouze území Prahy 1 hned dva významné komerční projekty, a to komplex Quadrio a Florentinum. Obě stavby slouží nejen k administrativním a obchodním účelům, ale přispívají také k oživení veřejného prostoru. Multifunkční Quadrio nabízí nové kancelářské prostory, obchody a byty vyšší kategorie.

Více čtěte na str. 6

### ■ Zaměřeno na exekuce: Co znamená...?

Příčinou exekuce bývají nejčastěji nesplacené, mnohdy zbytečné dluhy. Exekuce představuje výkon soudního rozhodnutí a zapisuje se do katastru nemovitostí, tzn. na List vlastnictví. V praxi se často setkáváme s dotazy/námitkami nejrůznějšího charakteru. Podle Exekutorské komory patří tyto k nejčastějším.

Více čtěte na str. 9

### ■ Leden na čas zamrazil padající sazby hypoték

Po hektickém prosincovém finiši byl na trhu hypoték v lednu relativní klid. Většina novinek se týkala spíše doběhu nebo prodloužení akčních nabídek spuštěných na sklonku loňského roku. Změny v nastavení úrokových sazeb nebyly nijak výrazné a výsledkem je stagnace cenové úrovně nabízených hypoték.

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**



## GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

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

### EDITORIAL

#### Vážení obchodní partneři,

nový rok se nám pozvolna rozjíždí, proto je nezbytné neusnout na vavřínech a řádně se připravovat v mnoha směrech. Práce realitních makléřů je postavena na komunikaci s různými lidmi, řešení rozličných situací, odborných znalostech atd. Troufnu si tedy tvrdit, že se jedná o kreativní, zajímavé, leč náročné pole působnosti. Z toho titulu se, v rámci úspory vašeho času, realitní portály realitycechy.cz a realitymorava.cz snaží nejen o maximální podporu v prezentaci vámi nabízených nemovitostí, ale i informovanost o dění v rámci realitního trhu.

V druhém čísle magazínu jsme se zaměřili na spektrum novinek, přičemž stěžejní prostor zůstal věnován „přídavnému spoluvlastnictví“. Pojem je relativně mladý, neboť byl do legislativy zakomponován až s příchodem nového občanského zákoníku. Ten platí již rok a stále se setkáváme s komplikacemi v úpravách nemovitých věcí. Jak si například vyložit definici „nemovitě věci“, když paragraf 498 odst. 1 říká: „Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není



součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ Položme si otázku, jestli toto platí i za předpokladu,

kdy samotný občanský zákoník bude obsahovat specifikaci o tom, že nějaká věc není součástí pozemku a nelze s ní manipulovat bez narušení. Bude i tento statek hodnocen jako nemovitý?

Kromě občanského zákoníku jsou další témata věnována vývoji cen bytů v rámci České republiky nebo finančnímu trhu se zaměřením na hypotéky. Existuje-li problematika, o kterou byste se chtěli podělit, neváhejte kontaktovat některého z našich redaktorů.

Za celou redakci děkují a přejí mnoho úspěchů!  
» Hana Muchová



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Přídavné spoluvlastnictví jasně a srozumitelně

### STRANA 6

Multifunkční komplexy zvyšují atraktivitu bydlení v Praze

### STRANA 7

Zájem o nájemní bydlení? Neklesá, ani neroste

### STRANA 8

Povinnosti pro energetické průkazy při prodeji se zpřesňují

### STRANA 9

Zaměřeno na exekuce: Co znamená...?

### STRANA 10

Leden na čas zamrazil padající sazby hypoték

### STRANA 11

Výsledek potvrzen. Loni banky poskytly hypotéky za 154 mld. Kč. Bude rok 2015 rekordní?

### STRANA 12

Hypotéky letos slaví 20leté jubileum. Celkem již banky půjčily přes 1 bilion Kč

### STRANA 13

Air Bank vstupuje na trh hypoték

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Petr Holub (šance pro budovy)

„Realitka musí dle zákona, kvůli absenci průkazu v inzerátu, uvést nejhorší energetickou třídu G. Tím dojde ke znehodnocení majetku prodávajícího, protože reálně má být třeba nově zateplený a energeticky úsporný.“

### napsali o nás...

Levné hypotéky lákají k investicím do bytů čím dál více lidí

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY / KRÁCENO / 5. 2. 2015

„Golem Finance a portál REALITYCECHY.CZ plánují zveřejňovat index, který lidem napoví,

zda se jim investice do nemovitosti vyplatí. Index pracuje s daty přímo od investorů - tedy fyzických osob.“



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.

# Přídavné spoluvlastnictví **jasně a srozumitelně**

Spoluvlastnictví je upraveno jen několika ustanoveními, zahrnuje však rozsáhlou a složitou právní oblast. Vlastnický vztah více osob k určitému majetku představuje podílové vlastnictví, přičemž se vlastnictví nevztahuje ke konkrétní části, nicméně hovoříme o ideálním podílu. Od loňského roku se navíc setkáváme s přídavným spoluvlastnictvím. Jak vypadá v praxi?

**V** novém občanském zákoníku je uvedeno: „Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídavné spoluvlastnictví nemovitě věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídavné spoluvlastnictví.“

Bude-li tedy například předmětem přídavného spoluvlastnictví společná cesta, díky níž je zajištěn přístup k několika rekreačním objektům, měl by být zápis přídavného spoluvlastnického podílu

## DOPORUČENÍ:

Není zřejmé, zda přídavné spoluvlastnictví vzniká ze zákona, nebo na základě smlouvy. Z toho důvodu se doporučuje uzavřít písemnou smlouvu, v níž bude specifikováno, co je předmětem přídavného spoluvlastnictví.

na této cestě uveden na listech vlastnictví všech zainteresovaných nemovitostí.

## Co je nutné splnit, aby vzniklo přídavné spoluvlastnictví?

Jedná se o zvláštní typ spoluvlastnictví, jenž může vzniknout pouze za předpokladu, že se splní tři podmínky – 1) musí existovat minimálně dvě samostatné věci, které vytvářejí místně a účelem vymezený celek (př. stavby v chatové osadě, budovy ve výrobním/provozním areálu); 2) navíc se musí jednat o statek sloužící společnému účelu všech vlastníků samostatných věcí (př. příjezdová cesta, společné parkoviště, vodovodní přípojka); 3) bez existence věci, která je využívána ke společnému účelu všech vlastníků individuálních předmětů, není dobře možné samostatně věci užívat.

**PŘÍKLAD:** Pánové Novák, Malý a Bílek jsou sousedé, kteří si v ulici mezi domy postavili společné parkoviště. To současně slouží jako příjezdová cesta ke všem nemovitostem. Pozemek, na němž je parkoviště vybudováno, náleží do jejich přídavného spoluvlastnictví.

Vlastnictví k podílu na statku v přídavném spoluvlastnictví je podmíněno vlastnictvím věci, k jejímuž užití slouží věc v přídavném spoluvlastnictví. Podle práva není možné samostatně převádět takové věci nebo podíl na věci v přídavném spoluvlastnictví, což podobně platí i v případě

zatížení předkupním právem, právem zpětné koupě, zřízením zástavního práva.

## Práva a povinnosti zúčastněných stran

O běžné úkony spojené se správou věci v přídavném spoluvlastnictví se stará zvolená osoba (tzn. správce), přičemž právní jednání v souvislosti s běžnou správou jsou spoluvlastníci i pověřená osoba oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně. O náklady související s údržbou této věci se spoluvlastníci dělí podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Tyto se určují poměrem výměry jednotlivých pozemků.

Spoluvlastníci nemají možnost společnou věc odejmout proti vůli některého ze zainteresovaných jedinců a užít ji za jiným účelem (např. na pozemku místo parkoviště postavit zahrádku); záměr vzniku přídavného spoluvlastnictví musí být stejný. Žádný ze spoluvlastníků není ani oprávněn prodat podíl na pozemku samostatně, tzn. bez svého domu. Zákon však umožňuje, aby se člověk svého práva na účasti na využití společného statku vzdal. Tím však nezaniká spoluvlastnické právo. Přídavné spoluvlastnictví pomine v momentě, kdy není navrhovaná změna účelu využití společného statku akceptována všemi spoluvlastníky.

Obdobně je řešeno i spoluvlastnictví k pozemku, na němž je postaven bytový dům. Na vztah ke společným částem domu však nejsou užitá ustanovení o přídavném spoluvlastnictví, nýbrž zvláštní ustanovení o bytovém spoluvlastnictví.

» Hana Muchová

## PŘÍKLAD:

Pánové Novák, Malý a Bílek jsou sousedé, kteří si v ulici mezi domy postavili společné parkoviště. To současně slouží jako příjezdová cesta ke všem nemovitostem. Pozemek, na němž je parkoviště vybudováno, náleží do jejich přídavného spoluvlastnictví.



Vlastnictví k podílu na statku v přídavném spoluvlastnictví je podmíněno vlastnictvím věci, k jejímuž užití slouží věc v přídavném spoluvlastnictví. Foto redakce

# Multifunkční komplexy zvyšují atraktivitu bydlení v Praze

## PRAHA

Jen v roce 2014 obohatily pouze území Prahy 1 hned dva významné komerční projekty, a to komplex Quadrio a Florentinum. Obě stavby slouží nejen k administrativním a obchodním účelům, ale přispívají také k oživení veřejného prostoru.

**M**ultifunkční Quadrio nabízí nové kancelářské prostory, obchody a byty vyšší kategorie. Obchodní galerie se rozprostírá na celkové ploše 8 500 m<sup>2</sup> a kancelářské prostory na ploše 16 400 m<sup>2</sup>. Komplex doplňuje rezidenční dům s 18 luxusními byty, podzemní parkování pro 250 aut a náměstí s nabídkou gastronomických služeb a zelení. Quadrio je architektonicky řešeno 6 budovami, což při pohledu shora vytváří tvar čtyřlístku.

Moderní a nadčasové prostory poskytuje administrativní centrum Florentinum. Projekt tvoří kancelářské prostory (hrubá plocha 49 000 m<sup>2</sup>), obchodní pasáž s fontánou (3 500 m<sup>2</sup>), piazza s odpočinkovou zónou pro nájemce i návštěvníky (3 000 m<sup>2</sup>) a rekvizitovaná Desfourská zahrada s parkovou plochou (2 000 m<sup>2</sup>). V objektu sídlí také Britská škola a jesle.

## Největší zájem je o menší byty

Podle Tomáše Kuňáka, jednatele realitní kanceláře simplyHOME.cz, lze stále pozorovat největší poptávku po menších bytech typu 1+kk a 2+kk s požadavkem na dobrou lokalitu a dostupnost MHD. Pro mnoho zájemců jsou tyto byty nejen investicí do vlastního bydlení, ale zároveň i bezpečným vkladem financí s potenciálem výnosu kolem 5 % ročně. Dalšími častými vyhledávanými byty jsou 3+kk a 4+kk, přičemž klienti upřednostňují tyto nemovitosti v hodnotě do 2 – 3,5 milionů korun. Jako atraktivní se jeví byty na Praze 1, a to například s terasou a zajímavým výhledem.

V posledních třech letech je zvýšený zájem také po nízkoeenergetických domech na klíč, s čímž souvisí

i výrazná poptávka po pozemcích v okolí Prahy. Obecně lze tyto domy specifikovat do cca 5 milionů korun plus hodnota pozemku. U stávajících domů se částka pohybuje do 8 milionů korun.

## Jak si v současné době vedou jednotlivé druhy nemovitostí?

„Zájem se jednoznačně zvýšil ve všech oblastech rezidenčního i komerčního segmentu.“

Vzrostla poptávka nejen po vlastním bydlení, výrazně se oživil i trh se středními investicemi, kteří nakupují větší portfolia bytů nebo i celé činžovní domy. Toto platí především pro centrum Prahy,“ dodal Tomáš Kuňák. V oblasti komerčních prostor převyšuje nabídka dlouhodobě poptávku. Ta situace je již delší dobu dána požadavky nájemníků po moderních prostorách, zázemí objektů a kvalitní dopravní dostupnosti.

» Markéta Szarowská



Moderní prostory poskytuje centrum Florentinum. Projekt tvoří kancelářské prostory, obchodní pasáž, piazza a rekvizitovaná Desfourská zahrada. Foto www.ciglermarani.cz

## DEVELOPMENT

### V Praze se vloni prodalo nejvíce nových bytů o dispozici 2+kk

Nové byty kategorie 2+kk zůstaly v loňském roce nejvíce poptávanou i prodávanou dispozicí v Praze. Developeři prodali celkem 2 249 těchto bytů, což bylo o 10,6 procenta více, než v roce 2013. Na celkových prodejních číslech se byty 2+kk podílely 37,8 procenty.

Další hojně poptávanou dispozicí byly byty 3+kk (27,6%) a 1+kk (21,7%). Nejvíce nových bytů se loni prodalo na území Prahy 9, za níž následovala Praha 10, Praha 5 a Praha 4. Vyplyvá to ze společ-

ných dat společností Ekospol, Trigema a Skanska Reality, které na jaře loňského roku spojily své síly s cílem poskytnout objektivně co nejpřesnější údaje o situaci na trhu v Praze.

Za celý loňský rok prodali všichni developeři v Praze celkem 5 950 nových bytů, což bylo meziročně o 935 bytů více. Prodej nových bytů v Praze tak poprvé překonal předkrizový rok 2007, v němž se v české metropoli prodalo 5 356 bytů.

Evžen Korec ze společnosti Ekospol hodnotí loňský rok jako mimořádně úspěšný. „Číslo o prodejích jsou důkazem toho, že česká ekonomika konečně roste a přibývá lidí, kteří se nebojí pořídit si vlastní bydlení. Za růstem počtu prodaných bytů

v Praze stojí i rekordně levné hypotéky a neustále doplňovaná nabídka takzvaných superlevných bytů,“ dodává Korec.

Levné hypotéky potvrzuje i Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem finance s.r.o., který dodává: „Úrokové sazby hypoték v loňském roce průběžně přepisovaly jeden rekord za druhým, když padaly 12 měsíců v řadě a na konci roku se průměr nabídkových sazeb zastavil na 2,36%. Vzhledem ke zlevňování peněžních zdrojů na mezibankovním trhu a vytrvalému konkurenčnímu soupeření o velikost tržního podílu, očekáváme, že klesající trend bude pokračovat i v úvodu letošního roku.“

» Lucie Mazáčová

# Zájem o nájemní bydlení? Neklesá, ani neroste

## NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Dříve bylo téměř standardem, že se k životu v nájmu uchýlovali lidé zpravidla jen na omezenou dobu - např. při nástupu do nového zaměstnání. Nyní je nájemní bydlení vyhledáváno i na několik let. Najdou se i tací, pro které je nájem mnohem lepší než vlastní bydlení.

Mezi jeden z nejčastějších důvodů, proč hraje ve prospěch nájmu, patří obava z možného stěhování za novou práci. „Uvázat“ se na jedno místo hypotékou na 20 let nemusí vyhovovat zrovna každé-

mu. I proto si nájmy velmi dobře drží svoji cenu i při vzestupu poptávky po vlastním bydlení. Zejména univerzitní města nemají o zájemce nouzi. To si samozřejmě uvědomují i investoři, pro které se tato oblast stala velmi zajímavou, neboť se jedná o možnost, jak se zajistit na stáří. Člověk si jen nesmí připouštět, že má závazek u banky spojený s hypotečním úvěrem. Takový byt se musí co nejdříve obsadit solventním nájemníkem, jenž bude mít o tento typ bydlení zájem co nejdéle.

Po roce 2008 sice poptávka po nájemním bydlení stoupla (banky se nechtěly moc pouštět do posky-

tování hypotečních úvěrů), ale ani to neznamenalo rapidní navýšení nájemného. Dokonce ani ukončení regulace nezpůsobila na trhu s nájmy zásadní výkyvy, o čemž svědčí i následující čísla realitních portálů realitycechy.cz a realitmorava.cz – počet nabídek pronájmů k poslednímu dni daného roku (2010: 6 821; 2011: 7 229; 2012: 7 125; 2013: 6 533; 2014: 6 218).

Stabilita trhu je z výše uvedeného patrná. Aktuální nájemné je jen s minimálním rozdílem shodné s výší průměrného nájmu v roce 2010. Ani v dalších letech neočekáváme zásadní výkyvy.

» Redakce

## PRŮMĚRNÉ NÁJEMNÉ, ZDROJ: REALITYCECHY.CZ A REALITYMORAVA.CZ

Praha	12.10	9.14	12.14	Olomouc	12.10	9.14	12.14	Ostrava	12.10	9.14	12.14
1+1		9 461 Kč	9 457 Kč	1+1		6 318 Kč	6 181 Kč	1+1		5 935 Kč	5 836 Kč
2+1		13 256 Kč	13 540 Kč	2+1		8 740 Kč	8 553 Kč	2+1		7 797 Kč	7 556 Kč
3+1		19 397 Kč	21 008 Kč	3+1		10 043 Kč	10 262 Kč	3+1		9 960 Kč	9 953 Kč
4+1		34 353 Kč	30 082 Kč	4+1		14 062 Kč	13 636 Kč	4+1		10 258 Kč	10 335 Kč
Průměr		19 117 Kč	18 522 Kč	Průměr		9 791 Kč	9 658 Kč	Průměr		8 488 Kč	8 420 Kč
Celkem ČR									12.10	9.14	12.14
									10 225 Kč	10 348 Kč	10 416 Kč

INZERCE

## Stále něco nového ADOL GROUP

ADOL  
GROUP

- přidáno 8 nových regionálních zdrojů
- nové funkce ve vyhledávání
- osobní školení ve Vaší kanceláři

Naše školení makléřům napoví, jak vytěžít z monitoringu maximum informací a ty následně využít v hovoru. V roce 2014 proškoleny 643 makléřů. Reference na našem FB profilu.

### NOVINKA!

Zkuste exkluzivně naší novou službu a oslovte klienty, kteří vlastní nemovitost ve Vašem regionu, ale žijí v jiném, a je tak vysoká pravděpodobnost, že je budou chtít pronajmout nebo výhodně prodat.

10 z 10 úspěšných realitáků doporučuje ADOL!

Pro bližší informace volejte ADOL Group 734 404 362.

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

## LEGISLATIVA

## Tisíce energetických průkazů je zpracováno špatně, budou padat pokuty

Celkem 170 případů nekvalitně zpracovaných průkazů energetické náročnosti budov odhalila v roce 2014 při kontrolách Státní energetická inspekce. Celkem bylo provedeno 3774 kontrol, chyby tedy obsahovala 4,5 procenta průkazů.

Nejčastějším prohřeškem bylo, že chyběly některé zákonné náležitosti nebo byl průkaz špatně spočítán. „Právě řešíme případ jednoho zpracovatele z Opavy, který měl špatně spočítaných osm průkazů z deseti, na konci mu vyšla úplně jiná energetická třída, než daná budova měla. Zahájili jsme správní řízení a tento zpracovatel může být pokutován až do výše 5 milionu korun,“ uvedl ředitel Státní energetické inspekce Pavel Gebauer.

Podle Gebauera není výjimkou, kdy zpracovatel vychází pouze ze zastaralé dokumentace a neověří si skutečný stav na místě. Výsledná energetická třída pak neodpovídá realitě. Podle Ministerstva průmyslu a obchodu bylo za loňský rok zpracováno celkem 18 122 průkazů. Je tedy pravděpodobné, že tisíce z nich obsahují vážná pochybení. SEI se chce proto v letošním roce na nekvalitní zpracovatele ještě více zaměřit. „Školíme naše pracovníky na software, který dokáže PENB zkontrolovat na konzistenci zpracovaných dat. U koho se najdou nesrovnalosti, zahájíme kontrolu zpracovatele,“ dodal Gebauer.

Podle Petra Holuba z aliance Šance pro budovy na špatně spočítané průkazy doplácí především kupující. „Údaje na energetickém průkazu poskytne kupujícímu důležitou informaci o tom, jak je dům energeticky náročný. Například rozdíl mezi energetickými třídami B a E může u rodinného domu činit i 30 tisíc korun na platbách za energie ročně. Pokud je tedy průkaz zpracován špatně, nového majitele domu může čekat nepřijemné překvapení v podobě účtu za energie,“ říká k tomu ředitel Šance pro budovy Petr Holub.

A jak nekvalitního zpracovatele poznat? Podle Petra Kořky z Asociace energetických specialistů (AES) by si lidé měli dát pozor především na cenu průkazu a rychlost zpracování. „Zpracovatel by se měl na budovu vždy přijet podívat osobně, a proto je dobré vybírat zpracovatele ze svého okolí a nedat na nejlevnější nabídky na internetu,“ říká Kořka. Kupující má navíc právo reklamovat až 5 let zpětně a prodávajícímu se tak nekvalitní PENB může vrátit a mít z toho nepřijemnosti.

Průkaz energetické náročnosti budov by měl mít každý, kdo staví nebo provádí větší stavební úpravu, ale také každý, kdo chce prodat či pronajmout svou nemovitost. Povinnost zpracovat PENB budou mít postupně i všechny veřejné budovy i bytové domy. Realitní kanceláře budou muset dbát na to, aby si prodávající průkaz zajistil. Jinak se vystavuje hrozbě sankcí nejen on, ale i realitní kancelář. » Lucie Mazáčová

# Povinnosti pro energetické průkazy při prodeji se zpřesňují



Novela zákona o hospodaření energií přinese změny například v průkazech energetické náročnosti pro prodávané budovy. Foto redakce

## LEGISLATIVA

Poslanecká sněmovna dnes schválila návrh ministerstva průmyslu a obchodu upravující problematiku energetické účinnosti v ČR. Novela zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií přinese změny například v průkazech energetické náročnosti pro prodávané budovy a pomůže zjednodušit program Nová zelená úsporám.

Novela například upravuje pravidla pro průkazy energetické náročnosti budov (PENB). Ruší povinnost prodávajícímu předkládat tyto průkazy pro domy postavené a naposledy zrenovované před rokem 1947, pokud s tím kupující souhlasí. „Považujeme to za logický krok, protože u nemovitostí postavených před rokem 1947, které ani později neprošly žádnou významnou rekonstrukcí je zřejmé, že jsou velmi nevhodné (mohou být tedy automaticky považovány za nejhorší kategorii G). Staré budovy se také často prodávají na demolici nebo k rekonstrukci. Vypracování průkazu energetické náročnosti je v těchto případech nadbytečné,“ říká ředitel aliance Šance pro budovy Petr Holub.

Další změnou je zpřesnění povinností pro realitní kanceláře, které musí zveřejňovat v inzerátech na nemovitosti energetickou třídu budovy. Podle nedávného průzkumu ŠPB to v současnosti činí pouhých tři procenta z nich. Povinnost vypracování průkazu energetické náročnosti ze zákona vyplývá už nyní. Některé realitní kanceláře však zákon obchází. Tvrdí, že jsou pouze zprostředkovateli prodeje, nikoliv přímo

prodejci. Připravovaná novela povinnost zveřejňovat průkazy uvaluje jmenovitě na realitní kanceláře. Pokud realitní kanceláře od vlastníka nemovitosti neobdrží průkaz, budou podle novely muset v nabídce uvést nejhorší energetickou třídu G, jinak se vystaví sankcím nejen prodejce, ale i ony.

Ve sněmovně dnes ale prošlo také poslancem Adamcem navrhované zrušení časové povinnosti pro bytové domy mít průkaz energetické náročnosti. To znamená, že při prodeji bytů nastane komplikovaný proces, kdy majitel požádá sdružení vlastníků jednotek (SVJ), které má pod pokutou do 200 tisíc korun povinnost průkaz zpracovat. Pokud ho majitel bytu přesto nedostane, bude moci vykázt faktury za energie. Jak ale upozorňuje Petr Holub, problém může nastat při prodeji bytu přes realitní kancelář. „Realitka musí dle zákona kvůli absenci průkazu v inzerátu uvést nejhorší energetickou třídu G. Tím dojde ke znehodnocení majetku prodávajícího, protože reálně má být třeba nově zateplený a energeticky úsporný,“ varuje Holub.

Dále zákon zjednodušuje podmínky pro program Nová zelená úsporám. Dává poskytovateli dotací možnost nechít od žadatelů energetický posudek od auditora. Nově bude moci vyžadovat pouze posouzení od zpracovatele průkazů energetické náročnosti budov. „Problém je, že auditorů je v Česku jen 400 a aktivně jich v oblasti budov pracuje odhadem tak 150. Energetických specialistů je ale 1400. To umožní jednodušší přípravu žádostí například u rodinných domů nebo u výměny zdroje, kde je podrobnější dokumentace zbytečnou bariérou,“ komentuje změnu Holub. Zákon ještě poputuje do senátu a k prezidentovi, platný by měl být od 1. července 2015. » Lucie Mazáčová

# Zaměřeno na exekuce: Co znamená...?

Příčinou exekuce bývají nejčastěji nesplacené, mnohdy zbytečné dluhy. Exekuce představuje výkon soudního rozhodnutí a zapisuje se do katastru nemovitostí, tzn. na List vlastnictví. V praxi se často setkáváme s dotazy/námitkami nejrůznějšího charakteru. Podle Exekutorské komory patří tyto k nejčastějším.

## EXEKUCE

Obvyklé vybavení domácnosti nemusí představovat věci nezbytně potřebné, proto se každý případ posuzuje individuálně, a to s přihlédnutím ke skutečnosti, zda je daná věc nepostradatelná k uspokojení hmotných potřeb. Exekutor určuje, které předměty budou pojaty do soupisu, přičemž existuje i zákonný institut obrany - návrh na vyškrtnutí ze seznamu, popř. následně vylučovací žaloba.

Přiměřenost postižení majetku znamená zabavení majetku dlužníka v míře a takovými zákonnými způsoby, aby bylo bezpečné a s jistotou dosaženo uspokojení pohledávky věřitele, včetně úhrady nákladů exekuce.

Vydání exekučního příkazu nutně neznamená provedení exekuce. Po doručení vyznamenání o zahájení exekuce je dlužníkovi zakázáno nakládat s veškerými hmotnými i nehmotnými statky. Vydání exekučního příkazu představuje v první fázi zajišťovací úkon. Provedení exekuce se rozumí žádost bance o přeposlání blo-

kovaných částek, žádost zaměstnavatele o přeposlání dosud sražených částek nebo prodej (ne)movitých věcí v dražbě. K provedení exekuce dochází v okamžiku, kdy marně uplyne lhůta 30 dnů, během nichž může dlužník dobrovolně uhradit svůj závazek.

Plnění povinného v exekuci – soudní exekutor je podle platné právní úpravy povinen vyzvat dlužníka k poslední možnosti uhradit celou pohledávku, a to včetně nákladů exekuce, do 30 dnů od doručení obsílky. Podal-li se povinnému splnit tuto lhůtu, znamená to pro něj určitý benefit ve formě snížené odměny soudního exekutora až o 70 %.

## POZOR: Vymahač není soudní exekutor!

Soudní exekutor je osoba plně způsobilá k právním úkonům s vysokoškolským vzděláním v oboru právo v magisterském studijním programu na vysoké škole v České republice. Další povinností je bezúhonnost, složení exekutorské zkoušky (po absolvování tříleté exekutorské praxe) a psychologický test. Soudní exekutor při své činnosti postupuje podle zákonných předpisů, zejména podle zákona o soudních exekutorech a exekuční činnosti, dále podle občanského soudního řádu.

Právě exekuční řád obsahuje podstatnou informaci, o níž mnozí lidé nevědí: „Ten, kdo neprovádí na základě zákona nucený výkon exekučních titulů, není oprávněn označovat svoji činnost jako „výkon rozhodnutí“, „exekuci“ nebo „exekuční činnost“, tvary slov od nich odvozené, ani označení způsobilé přivodit nebezpečí záměny s uvedenými označeními.“

I přesto se nemálo dlužníků setkala s výzvami různých vymahačských společností, na nichž bylo tučně uvedeno slovo „exekuce“. Tyto společnosti však nemají s exekuční činností upravovanou exekučním řádem nic společného; bohužel zneužívají institucionalizovaného postavení soudního exekutora jako úřední osoby. Důvod je prostý - psychologický nátlak na dlužníka, aby svůj dluh obratem umohl.

» Hana Muchová



# Realitní kanceláře přijímají makléře

## REALITNÍ KANCELÁŘE

Síť realitních kanceláří CENTURY 21 zahájila výraznou expanzi po celé České republice. Rozšiřovat pobočkovou síť se chystá nejen ve velkých městech jako je Plzeň, Brno, Zlín, Ostrava, ale i v menších městech s počtem obyvatel nad 20 000. Pro své kanceláře proto hledá nové makléře, kteří se budou podílet na rozvoji světové značky CENTURY 21 na českém realitním trhu. Jen v letošním roce chce česká síť CENTURY 21 přijmout 200 nových makléřů, v roce 2016 dalších 300, do pěti let plánuje nabídnout práci celkem zhruba tisícovce makléřů.

„Hledáme nejen zkušené makléře, ale i naprostě nováčky v oboru, lidi s obchodním duchem, kteří mají

zájem vzdělávat se v realitním oboru, umějí jednat s lidmi a dobře znají svůj region. Nabízíme zázemi přední světové realitní síti s více než čtyřicetiletou tradicí a sérii odborných školení s předními českými kouči“ uvedl Lubomír Mílek, generální ředitel CENTURY 21 Česká republika. Podle něho je právě nyní ideální doba pro tuto profesi, protože realitní trh čeká v příštích letech růst.

„Už v loňském roce jsme v celé síti zaznamenali zvýšenou poptávku po nemovitostech, a to jak po bytech v novostavbách, tak i po rodinných domcích a pozemcích. Prodeje dosahují úrovně z rekordních let 2007-2008 a my očekáváme, že díky historicky nejnižším úrokovým sazbám bude hlad po nemovitostech ještě větší. To je obrovská příležitost

pro realitní kanceláře a jejich makléře. A zejména velké realitní řetězce očekávají silný růst,“ vysvětluje Lubomír Mílek.

CENTURY 21 nemá jen volné pozice pro realitní makléře, ale také specialisty na prodeje developer-ských projektů, komerčních nemovitostí, ale i zemědělské půdy a pozemků. Společnost bude oslovovat také zkušené makléře s dlouholetými zkušenostmi, kteří budou moci ihned převzít vedení makléřských týmů či celých kanceláří.

„Díky expanzi nabízíme práci také na pozice vedoucích týmů i ředitelů realitních kanceláří. Nabízíme perspektivní práci a zázemi světové značky CENTURY 21,“ dodává generální ředitel Lubomír Mílek.

» Lucie Mazáčová

# Leden na čas zamrazil padající sazby hypoték



Leden na trhu hypoték bývá zpravidla obdobím, kdy banky rekapitulují uplynulý rok a pilují strategii pro nadcházející období. Úrokové sazby se proto v tomto období příliš nemění. Foto redakce

## FINANCOVÁNÍ BYLDENÍ

Po hektickém prosincovém finiši byl na trhu hypoték v lednu relativní klid. Většina novinek se týkala spíše doběhu nebo prodloužení akčních nabídek spuštěných na sklonku loňského roku. Změny v nastavení úrokových sazeb nebyly nijak výrazné a výsledkem je stagnace cenové úrovně nabízených hypoték.

Leden na trhu hypoték bývá zpravidla obdobím, kdy banky rekapitulují uplynulý rok a pilují strategii pro nadcházející období. Úrokové sazby se proto v tomto období příliš nemění. A výjimkou není ani letošní rok. V rámci našeho průběžného monitoringu vývoje nabídkových úrokových sazeb, jehož výstupem jsou úrokové indexy GOFI, jsme zaznamenali změnu v nastavení úrokových sazeb u Wüstenrot hypoteční banky, Oberbank, Expobank, Hypoteční banky.

Titulní index GOFI70 však meziměsíčně klesl o pouhou 1 setinu procentního bodu na 2,35 %. V porovnání s loňským lednem však hodnota indexu klesla již o 0,77 %, neboť loni touto dobou hodnota indexu činila 3,08 %. V korunovém vyjádření tento propad sazeb znamená úsporu na měsíční splátce v řádu stovek až jednotek tisíc korun. V případě

modelové 2milionové hypotéky s 20letou splatností rozdíl v splátce činí 719 Kč (leden 2014: 11172 Kč vs. leden 2015: 10453 Kč).

Shodně o jednu setinu procentního bodu klesly meziměsíčně také indexy s vyšším LTV. GOFI85 se zhoupl z 2,54 % na 2,53 %. Hodnota indexu GOFI100 poklesla na 3,48 %. Zatímco v meziměsíčním srovnání indexy stagnují, při pohledu 12 měsíců na zpět je situace naprosto odlišná. Loni touto dobou totiž index 100% hypoték čněl o procento výš na 4,42 %. Optikou výše měsíční splátky modelové hypotéky klient letos zaplatí o 1235 korun méně.

## Variabilní sazby stále mimo hlavní proud

Nulovou aktivitu vykazují variabilní úrokové sazby. Index GOFI 70 VAR stagnuje na úrovni 2,51 % a v porovnání s indexem průměrných fixních sazeb GOFI 70 je nyní o 16 setin procentního bodu výše. Tato nadměrně neobvyklá situace je odrazem mizivého zájmu bank tento typ sazeb poskytovat. Gró nyní představují hypotéky s fixní úrokovou sazbou a naopak roste nabídka hypoték s dlouhými (7, 10, 15letými) fixacemi. Variabilní sazby vzhledem k stabilnímu makroekonomickému prostředí mohou být pro určitý segment klientů zajímavou alternativou a z pohledu bank jednou z cest jak navýšit svůj tržní podíl, alfoa a omegou je ovšem výše marže.

» Luboš Svachna

## Kam zamíří sazby v první polovině roku 2015?

Loňský leden odstartoval pokles úrokových sazeb, který přetrvává do dnes. V únoru očekáváme další pokles úrokových sazeb zhruba v intencích posledních měsíců loňského roku. A markantní změnu trendu neočekáváme ani v první polovině letošního roku.

Základním kamenem, na kterém stavíme náš odhad, je vyjádření ČNB, která navzdory oživující ekonomice deklarovala, že bude i nadále intervenovat za slabší korunu a neplánuje změnu nastavení úrokových sazeb. K tomu je však třeba přičíst neutuchající apetit bank po nových hypotékách, které jsou pro ně atraktivní jak svou nízkou úrovní rizika, tak možností křížového prodeje dalších produktů. V důsledku vzájemné konkurence bank proto předpokládáme, že sazby budou v prvním pololetí vykazovat pozvolný klesající trend. Indexy budou směřovat k hranici 2 procent, nicméně v individuálních případech - a ve spolupráci se zkušeným hypotečním specialistou - se bude klientům pozvolna otvírat příležitost dosáhnout na sazbu okolo 1,50 %.

Očekávanou událostí letošního roku je rozšíření počtu poskytovatelů hypoték o Airbank, která slíbila představit unikátní koncept hypotéky s odlišnou cenovou strategií, což může sazbami opět zamíchat.

# Výsledek potvrzen. Loni banky poskytly hypotéky za 154 mld. Kč. Bude rok 2015 rekordní?

## FINANCOVÁNÍ BYLDENÍ

V loňském roce tuzemské banky poskytly hypotéky v hodnotě 154,2 mld., což je druhý nejvyšší výsledek v historii. Oproti roku 2013 rostl objem nových hypoték, naopak refinancování meziročně pokleslo. Příčinou je jednak růst realitního trhu, ale také snaha bank udržet si stávající klienty.

Objem sjednaných hypoték v posledním měsíci loňského roku vystoupal podle dat serveru hypindex.cz na 14,4 miliardy korun, což je nejvyšší prosincová hodnota v dosavadní historii a druhý nejúspěšnější měsíc za celý loňský rok. Celkově v prosinci bylo podepsáno 7995 hypoték, takže průměrná výše sjednaného hypotečního úvěru skokově narostla na 1,8 milionu korun. K této hranici se ukazatel průměrné výše úvěru vyšplhal naposledy v prosinci 2008 a od té doby jen zřídka průměr vystoupal na 1,7 mil. Kč.

Růst průměrné výše úvěrů souvisí jednak s nárůstem cen nemovitostí, ale především s rekordně nízkými úrokovými sazbami. Klienti nyní jednak

dosáhnou na vyšší částky a zároveň v menší míře zapojují vlastní prostředky, které při stávajících nízkých sazbách investují raději jiným způsobem, nebo si je ponechávají v rezervě.

## 150 + 4,5 miliardy za nereportující banky

V součtu za celý loňský rok banky podle dat serveru hypindex.cz poskytly 88 810 hypoték v celkovém objemu 149,7 miliardy korun. Necelých 150 mld. Kč však není kompletní výsledek celého trhu, neboť v tomto čísle není započtena produkce mBank, Oberbank, Fio banky a WSPK. Po započtení i těchto poskytovatelů, jejichž produkci odhadujeme na 4,5 mld. Kč, činí celková suma sjednaných hypoték avizovaných 154,2 miliard korun. Tento výsledek je nejrelevantnější za celý hypoteční trh, neboť

je složen z kompletních dat všech poskytovatelů hypoték působících na českém trhu.

Do výše uvedených čísel je třeba ještě zasadit výsledek publikovaný Ministerstvem pro místní rozvoj, které spočítalo, že banky v loňském roce rozpůjčovaly prostřednictvím hypoték 143,4 miliard korun. Rozdíl 6,3 miliard, který je mezi statistikami MMR a Fincentrum Hypoindexu, vyplývá ze skutečnosti, že v datech MMR kromě výše uvedené čtveřice bank (mBank, Oberbank, Fio banky a WSPK) chybí ještě Expobank (dříve LBBW Bank) a Equa Bank.

## Refinancování na ústupu

V loňském roce jednoznačně oslaboval trend refinancování. Podle našeho odhadu, který vychází z dat České národní banky, míra refinancování dosahovala zhruba 23 %, což v celoroční produkci znamená zhruba 35 miliard korun. V roce 2013 při odhadované 35% míře refinancování objem refinancovaných úvěrů dosahoval více než 55 miliard korun. Pro banky, ale obecně i ekonomiku jako celek jsou to pozitivní čísla, která reflektují oživení na realitním trhu a menší fluktuaci klientů na trhu hypoték.

» Luboš Svachna

INZERCE



projekt  
**REBS**

Nejrozšířenější realitní software Realco a nejsilnější nebankovní zprostředkovatel hypotečních úvěrů Partners Vám nabízí možnost výhodné spolupráce ve společném projektu REBS.

## Co je projekt REBS

- sdílení vybraných klientů mezi RK a společnostmi Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

## Co získáte

- realitní software Realco zcela ZDARMA
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na [www.realco.cz](http://www.realco.cz)

## HYPOTÉKY

Rok 2015: Banky se letos opět přiblíží 200 mld. Kč



Stavební spořitelny v letošním roce opět budou pod tlakem rekordně levných hypoték a je otázkou, jestli se jim podaří najít nové cesty, jak své úvěry klientům nabídnout. Vzhledem ke stávající situaci na trhu hypoték a chování stavebních spořitelny se však odhadujeme, že objem sjednaných úvěrů se bude pohybovat zhruba na úrovni 40 miliard korun.

V oblasti hypoték náš odhad vývoje v roce 2015 stavíme jako obvykle na dvou scénářích – konzervativním a optimistickém. V konzervativním scénáři, který počítá se stagnací reálné ekonomiky, očekáváme objem poskytnutých hypoték zhruba na úrovni 145 miliard korun. V optimistickém scénáři předpokládáme meziroční nárůst objemu sjednaných hypoték až k 160 miliardám korun. Což by znamenalo posunutí dosavadního objemového maxima z roku 2013. V tuto chvíli počítáme v našem odhadu se střední hodnotou 152,5 miliard korun, kterou budeme v průběhu roku upřesňovat.

Hlavními předpoklady pro naplnění optimistického scénáře a dosažení rekordních hodnot je pokračující oživení reálné ekonomiky, růst realitního trhu a výstavbe, zachování stávajících rekordně nízkých sazeb a ochota bank půjčovat. Vzhledem k tomu, že banky mívají v současnosti problém s umístěním likvidity, očekáváme, že hypotéky pro ně budou prioritou i v roce 2015.

» Luboš Svačina

## Hypotéky letos slaví 20leté jubileum. Celkem již banky půjčily přes 1 bilion Kč

## HYPOTÉKY

Letos v září to bude 20 let od okamžiku, kdy Českomoravská hypoteční banka jako první na českém trhu získala licenci pro poskytování hypoték. Nyní své služby v oblasti financování bydlení prostřednictvím hypoték nabízí 15 bank, které za necelých 20 let v součtu poskytnuly hypotéky za 1,3 bilionu korun.

Letos uplyne 20 let od udělení první licence na poskytování hypotečních úvěrů, kterou získala v září 1995 Českomoravská hypoteční banka. Za tu dobu se hypotéka stala běžným prostředkem financování bydlení a počet poskytovatelů hypoték rozšířil na stávajících 15 bank, které v součtu za necelých 20 let fungování trhu poskytnuly hypotéky za 1,3 bilionu korun.

Za uplynulých 20 let prošel český trh neuvěřitelným vývojem a to téměř ve všech kategoriích, ať už se jedná o úrokové sazby, které tehdy začínaly na 14 % a nyní jsou na úrovni kolem 2,5 %, nebo dostupnosti hypoték a rychlosti vyřízení úvěru. Na co měly bankéři v západní Evropě několik desetiletí, vyvinulo se v České republice za třetinu času.

### Vývoj trhu v pětiletých fázích

Před pěti lety publikovala společnost Golem Finance s.r.o. ve spolupráci s odborným serverem hypindex.cz pětidílnou sérii článků k 15letému výročí

hypoték v České republice. Vývoj na trhu hypoték jsme tehdy rozčlenili do 3 fází, přičemž každé období mělo svou specifičnost.

První fáze od roku 1995 do roku 1999 byla faktickým zrodem hypoték. Banky se učily jak hypotéky „konstruovat“, jak je distribuovat, zpracovávat a jaká jsou s nimi spojená primární rizika. V tomto období byly uvedeny do života státní podpory, které pomohly k pozvolnému rozjezdu hypoték.

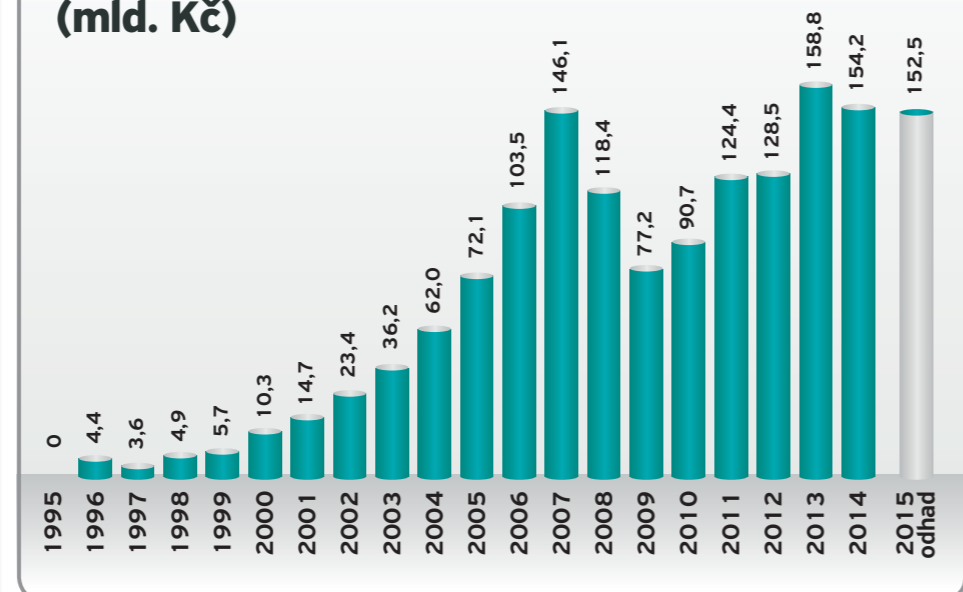
V druhé fázi od roku 2000 do roku 2005 vznikl hypoteční trh a konkurence. Nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce. Dostupnost hypoték se pro klienty výrazně zvýšila.

Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010 byla obdobím hypotečního boomu a recese, kdy byl růst v řádu desítek procent vystřídán na podzim 2008 recesí a následným propadem trhu, který trval prakticky dosud, tedy až do září 2010. Dostali jsme se do nové situace ve financování bydlení.

Čtvrtou fází, která začala v roce 2011, lze definovat jako post-krizové období, období konjunktury hypotečního trhu a období nízkých úrokových sazeb. Trh si v letech 2006 – 2010 prošel zatěžkávací zkouškou, ve které uspěl a dozrál. Posledních pět let je typické zesílenou konkurencí a střety zejména v oblasti cenotvorby. Vlivem levných peněz a konkurenčních tlaků dochází k vytrvalému poklesu úrokových sazeb. K tomu se přidal také nový fenomén klientských iniciativ proti poplatkům za správu hypotečního úvěru. Výsledkem je razantní zlevnění hypoték. Významnou roli v posledních letech hraje také refinancování dříve poskytnutých hypoték, které v roce 2013 dosáhlo více než 1/3 všech sjednávaných hypoték.

» Luboš Svačina

### Objem poskytnutých hypoték v letech 1995 - 2014 (mld. Kč)



## Air Bank vstupuje na trh hypoték



Detaily nabídky odtajňuje Air Bank velice pozvolna, proto na kompletní rozbor je příliš brzy. Nicméně už nyní je patrné, že hypotéka Air Bank přináší několik nových pohledů jak v oblasti cenotvorby, tak avizované flexibility produktu. Foto redakce

Air Bank začala v pilotním provozu poskytovat hypotéky. Banka má ambici změnit vnímání hypoték na českém trhu a její nabídka je podle prvních informací v mnoha ohledech jedinečná. Na co se mohou klienti těšit a co nového banka na český hypoteční trh přináší? Vybrali jsme 4 důvody, proč věnovat nabídce Air Bank pozornost.

**A**ir Bank 11. února oficiálně zahájila poskytování hypoték. V první fázi zaměřuje na klienty s hypotékou, kterým nabízí možnost refinancování stávajícího úvěru. Jedná se o relativně běžnou „market-entry“ strategii. Po ukončení pilotního provozu na pražské a brněnské pobočce, kde si otestuje funkčnost systémů a fungování produktu, plánuje banka zhruba v březnu rozšířit prodej hypoték do celé pobočkové sítě. To by mělo být někdy v březnu.

Detaily nabídky odtajňuje Air Bank velice pozvolna, proto na kompletní rozbor je příliš brzy. Nicméně už nyní je patrné, že hypotéka Air Bank přináší několik nových pohledů jak v oblasti cenotvorby, tak avizované flexibility produktu. Z dosavadních materiálů nás zaujaly následující 4 parametry, které mají potenciál odlišit Air Bank od konkurence a přinést klientovi další přidanou hodnotu.

#### ODLIŠNOST #1:

Možnost mimořádných splátek a předčasné splacení hypoték bez sankcí. Stávající banky tuto možnost v drtivé většině nabízejí jako zpoplatněnou službu navíc. V případě Air Bank je tento parametr základem stavebním kamenem nabídky. V komunikaci banka avizuje, že v průběhu splácení bude rovněž

možné libovolně a bez sankcí měnit v internetovém bankovníctví výši splátky a dobu splatnosti úvěru.

#### ODLIŠNOST #2:

Variabilní úroková sazba jako základní součást nabídky. Air Bank kromě 3leté fixace nabízí také variabilní sazbu navázanou na 3měsíční PRIBOR se zastropováním na 2,80 %. Variabilní úrokové sazby jsou v západní Evropě standardem. V České republice svých pár minut slávy zažily před pěti lety. V tuto chvíli je má sice v nabídce 10 bank, ale jsou okrajovým produktem, který banky nijak aktivně nenabízejí a díky vysoké marži jsou prakticky neprodejné. U Air Bank je variabilní sazba pilířem nabídky, což v kombinaci s možností předčasného splacení je odvážné a maximálně vítané oživení, které může výhledově znovunastartovat trh floatových hypoték.

#### ODLIŠNOST #3:

Možnost zpětného výběru uhrazených splátek. Tato formulace dává tušit, že hypotéka umožní využívat bilančního mechanismu či offsetu, který v minulosti nabízela například mBank. V tuto chvíli možnost čerpání dříve uhrazených prostředků umožňuje Raiffeisenbank u svého hypotečního kontakterní - Variabilní hypotéky. Detaily zatím nejsou známy.

#### ODLIŠNOST #4:

Jednoduchá a průhledná cenotvorba. „Úroková sazba není podmíněna žádným doplňkovým produktem či službou, je pro klienty daná a platí pro všechny. Před několika lety nic zvláštního, jednoduchá a průhledná cenotvorba byla běžnou věcí, dnes je však situace zcela jiná, jednoduchost z trhu zmizela. Konkurenční boj a soustředění na cenu dohnalo banky do velmi složitých cenotvorby. Jednoduchost se může stát znovu objevenou konkurenční výhodou, kterou klienti uvítají,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE. Hypotéka je navíc bez poplatků, a to jak na vstupu, při jejím získání, tak i za výše zmíněné služby, které jsou navíc prostřednictvím internetového bankovníctví do značné míry v kompetenci klienta (změna výše splátky, částečná mimořádná splátka, offsetování, atd.).

Air Bank vítáme na trhu hypoték a kvitujeme odvalu a inovativnost přístupu k hypotékám. Air Bank přináší čerstvý vítr a slibnou řadu zajímavých vylepšení či novinek, které můžou oslovit nejenom klienty, na které se banka zaměřuje. Jejich uvedení v praxi a to, zda skutečně budou fungovat tak, jak banka uvádí v marketingových materiálech, budeme pečlivě sledovat. Banka se prozatím rozhodla pro distribuční model využívající vlastní pobočkovou síť a internetu. Silné kapitálové zázemí banky, drive rychle rostoucí banky, inovativnost produktu a klientská komunita, která Air Bank vnímá jako „svoji jinou banku“, poskytují bance výbornou startovací pozici pro úspěšné etablování na trhu hypoték. Přejeme Air Bank, ať se jí s hypotékami daří!

» Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

#40,18%

Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** zvýšily v roce 2014, v porovnání s předchozím rokem, svou návštěvnost o **40,18%** a překonaly tak jeden ze svých dalších cílů. Počet zobrazených stránek meziročně vzrostl o **55,53%**. Současně bylo dosaženo nejvyšší denní, týdenní i měsíční návštěvnosti od začátku měření v 2006.

Zdroj: Google Analytics