



Jak investovat do nemovitosti a neudělat chybu?



více na straně 4 - 6

Rychlý přehled



ÚNOR
2017

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,00 %

85% LTV: ↘ 2,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,86 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 11,30 %

Byty 2+1: 5,54 %

Byty 3+1: 3,47 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Ceny hypoték míří nezadržitelně vzhůru. Kde se zastaví?

Od loňského listopadu, kdy zdražování hypoték začala, zvýšilo své sazby 13 bank z 15. Průměrná nabídková sazba hypoték během 2 měsíců vzrostla o 15 setin procentního bodu a v navyšování sazeb banky pokračují i v únoru. K dnešnímu dni zvyšuje sazby Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka. Co čekat od dalších měsíců?

Více čtěte na str. 7

■ Kde za poslední rok zdražily byty nejvíce?

Ceny nemovitostí pokračují v růstu. Průměrná cena bytů vzrostla meziročně o 10 %. Největší růst aktuálně vykazuje Královohradecký kraj, kde ceny bytů rostou podle statistik Golem Finance a realitního portálu RealityČechy.cz o desítky procent. Co je příčinou a jak se růst cen nemovitostí projevuje v dostupnosti bydlení?

Více čtěte na str. 9

■ Kolik vám nyní banky půjčí?

Jedním z hlavních témat letošního roku v oblasti hypoték bude regulace trhu ze strany České národní banky. Doporučení ČNB zásadně ovlivňují nabídku hypoték na českém trhu. 100procentní hypotéky jsou minulostí. Kde je nyní hranice, za kterou banky už nepůjčují a jak velké jsou rozdíly mezi nabídkami jednotlivých bank?

Více čtěte na str. 13

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

EDITORIAL

Kupní síla je nejsilnější za posledních 10 let a zatím nic nenasvědčuje tomu, že by měla polevit.

Vážení čtenáři, vypadá to, že letošní realitní jaro začalo dříve než obvykle. Za okny jsou sice ještě vidět zbytky sněhu, ale to nic nemění na faktu, že po prohlídkách nemovitostí jezdí víc zájemců než před rokem. Svě o tom vědí také provozovatelé realitních serverů, kteří zaznamenávají rekordní návštěvnost. Denně přichází např. na náš server realitycechy.cz 9 000 – 11 000 návštěvníků. Kupní síla je nejsilnější za posledních 10 let a zatím nic nenasvědčuje tomu, že by měla polevit. Možná až další zásah ČNB do trhu hypoték by mohl současnou poptávku



bydlení přejeme šťastnou ruku. A nezapomínejte, koupě nemovitosti bývá největší životní investicí, tak vše pečlivě zvažte.

zmírnit. Ale kdo ví, třeba nás čeká další rekordní rok nejen co do počtu realizovaných transakcí, ale také cen nemovitostí. Při výběru nového

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Tal Grozner (Star Group)

„Developeři by měli investovat nejen do rozvoje lokality, ve které realizují své projekty, ale také podporovat místní společenský život například kulturními programy. Podle místní komunity budou lidé posuzovat výběr bydlení čím dál více.“

napsali o nás...

Ceny nových bytů dále porostou. Ty staré se nyní vyplatí prodat

MF DNES / 2. 2. 2017 (kráceno)
„Developeři nejsou schopni v důsledku pomalého povolování výstavby do nabídky doplňovat nové byty a to tlačí ceny nahoru,“ říká šéf Central Group Dušan Kunovský. Jeho slova potvrzuje

i Michal Pich z realitního serveru realitycechy.cz. Podle něj je v Praze aktuálně po bydlení enormní poptávka. „Byty totiž kupují nejen ti, kteří chtějí bydlet, ale také investoři nebo lidé, kteří si chtějí do bytů uložit peníze,“ vysvětluje.



z obsahu

STRANA 4 - 6

Jak investovat do nemovitosti a neudělat chybu?

STRANA 7

Ceny hypoték míří nezadržitelně vzhůru. Kde se zastaví?

STRANA 8

Ceny bytů stále na vzestupu. Změně poplatníka daně z nabytí nemovitosti navzdory

STRANA 9

Kde za poslední rok zdražily byty nejvíce?

STRANA 10

Nemovitosti raději koupit nebo pronajmout?

STRANA 11

Poptávka po bydlení je tak silná, že někteří zájemci ani nechodí na prohlídky

STRANA 12

Hypotéky zdražují, domácnosti letos za bydlení připlatí tisíce korun měsíčně

STRANA 13

Kolik vám nyní banky půjčí?

STRANA 14

Stavební spořitelny šlapou na plyn



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.

Jak investovat do nemovitosti a neudělat chybu?

V České republice stále kupuje většina lidí nemovitosti za účelem vlastního bydlení. Nicméně skupina realitních investorů se rok od roku rozrůstá. A už nejde jen o nákupy z řad velkých společností či realitních fondů, ale investici do bydlení, zejména pak do bytů, zvažují také lidé, kteří dříve ukládali své úspory jinam. Nákup nemovitosti za účelem pronájmu neznámá jen bezstarostnou investici, přináší i svá úskalí. Existuje totiž mnoho těch, kteří s tímto typem investice nemají dobré zkušenosti. A kde se tedy nejčastěji dělají chyby, případně čeho je dobré se vyvarovat?

Dobře zvolené místo je polovina úspěchu

Mnoho lidí, kteří kupují nemovitosti za účelem investice, velmi často vybírají hlavně podle ceny. Doufají, že levně koupí a následně výhodně pronajmou, popřípadě draze prodají. Jenomže v praxi to tak úplně nechodí. Kupující by měl totiž také počítat s tím, za jakou cenu se bude dávat daná nemovitost po několika letech prodat. Může se to zdát jako předčasná úvaha, ale jednou taková situace může přijít, a je dobré být na ni připraven.

Ti, kteří vyhledávají nemovitosti v méně atraktivních lokalitách, sice levněji nakupují, ale následně také levněji prodávají. Navíc, čím méně atraktivní lokalita, tím méně budoucích potenciálních zájemců a tím pádem nižší cena. A to nejen ta kupní, ale také výše měsíčního nájmu. Při špatně zvolené lokalitě může totiž investor trpět. Právě v horších lokalitách klesají ceny nemovitostí při výkyvu trhu nejrychleji. Během ekonomické recese v letech 2008 – 2013 právě neatraktivní lokality vykázaly největší pokles cen nemovitostí. Naopak, bydlení v žádaných lokalitách si cenu udrželo, popřípadě pokud k poklesu došlo, tak k nijak výraznému.

U dlouhodobých investic tedy doporučujeme vyhledávat nemovitosti spíše na dobrých adresách. Domy i byty jsou zde sice dražší, ale případně vyšší zhodnocení je mnohem pravděpodobnější než jinde. A to platí i o výši nájmu. Není totiž mnoho těch, kteří nemovitost koupí a nechají ji neobsazenou nájemníkem. Hlavní výhodou investic do nemovitostí je totiž měsíční příjem z nájmu. Špatná lokalita znamená nejen nižší kupní a následně prodejní cenu, ale také nízký nájem, a s ním spojený výnos.

Nezapomínejte na okolí

Doporučujeme nepřehlížet také okolí nemovitosti, zejména pak občanskou vybavenost (dostupnost do obchodů, k lékařům, do mateřských a základních škol a v neposlední řadě také na zastávky MHD atd.). Nachází-li se nemovitost v místě s dobrou dopravní dostupností, je to vždy příjemnější, než aby musel budoucí nájemník chodit každý den několik kilometrů pěšky na nejbližší zastávku. Stejně je to i s frekvencí spojů. Vždy je lepší mít nedaleko bydliště metro, či tramvaj, které přijíždí každých 5 - 10 minut, než autobus s frekvencí dvakrát za hodinu. Asi nejlepší, co můžete ve vztahu k okolí vytipované nemovitosti udělat, je projít si cestu do obchodu, ke škole, či vyrazit městskou hromadnou dopravou do centra města. Stejně jak si můžete zkusit,

za jak dlouho dojedete autem na nejbližší výpadek, či jak dobře můžete následně v blízkosti vámi vybrané nemovitosti zaparkovat.

Poloha bytu v domě

Většina drobných investorů, kteří vyhledávají nemovitosti, kupují ve většině případů byty. Většinou pak byty kategorií 1+1 a 1+KK, stejně jako 2+1 a 2+KK. Pronajmout byt bývá totiž mnohem jednodušší než pronajmout rodinný dům. Samostatnou kapi-

tolou je potom údržba společných prostor. Při dobře zvolené bytové jednotce se o údržbu vlastník nemusí téměř starat. Přispívá každý měsíc do fondu oprav a případné opravy domu zařizují zástupci společenství vlastníků, bytová správa či družstvo. U rodinných domů si naopak musí vše zařídit vlastník sám. Více než na investici do rodinných domů se tedy zaměřme na byty. Pokud budoucí vlastník nájemního bytu splnil první doporučení a vybral nemovitost v dobré lokalitě, je potřeba zaměřit se na další bod, čímž je přesné umístění bytové jednotky.

Možnosti při výběru starších nemovitostí jsou značně omezeny, protože se většinou prodává v daném domě či vchodě jen jeden byt. Pokud je ovšem možnost výběru z většího množství bytových jednotek, např. v případě developerského projektu, tak je vždy lepší bytová jednotka, která:

- se nenachází v přízemí
- má balkon nebo terasu
- není otočena na sever
- disponuje sklepem nebo jinými úložnými prostory

Výtah v domě bude taktéž velkou výhodou.

téma
měsíce



U dlouhodobých investic tedy doporučujeme vyhledávat nemovitosti spíše na dobrých adresách. Domy i byty jsou zde sice dražší, ale případně vyšší zhodnocení je mnohem pravděpodobnější než jinde. Foto redakce

Parkování

Jedna z nejdůležitějších věcí, která hraje roli při rozhodování zájemců, zdali si po prohlídce byt vyberou (ať už k nájmu či koupi), je paradoxně něco, co nesouvisí ani s bytem, ani s daným bytovým domem. Jde o možnost bezproblémového parkování. Mnoho bytů je levnější právě proto, že se v jejich okolí nedá dobře zaparkovat. Ano, budoucí nájemníci mohou být např. studenti bez auta, ale také nemusí. V dnešní době i mladí lidé vlastní většinou automobil, a na možnost parkování se ptají čím dál častěji. Pokud to jde, tak vždy k bytu doporučujeme přikoupit parkovací místo. Svou hodnotu si místa na parkování dlouhodobě velmi dobře drží, a i kdyby nedošlo k využití během pronájmu, tak se bude moci velmi dobře zpeněžit při případném prodeji.

Dobrý investor neodečítá pouze měsíční nájemné od splátky hypotéky

Bohužel, mnoho lidí, kteří uvažují o pořízení nemovitosti za účelem investice, porovnávají pouze dvě základní platby: kupní cenu, případně měsíční splátku úvěru a výši nájemného. Jenomže, správný výpočet efektivnosti výnosnosti investice obsahuje mnohem více položek, se kterými je potřeba počítat. Zejména jde o tyto vícenásobky:

- vybavení nemovitosti, alespoň to nejjzákladnější (podlahové krytiny, kuchyňská linka atd.)
- fond oprav (ne každý investor si odkládá bohem část příjmu určenou na případné opravy)
- koncesionářský poplatek za televizi a rozhlas
- pojištění nemovitosti nebo domácnosti
- finanční rezerva (pokazí se např. vestavná lednice, trouba atd.)
- daň z nemovitosti
- daň z nabytí nemovitost
- poplatky za vyhotovení smluv popřípadě i úschova finančních prostředků
- platba za případnou rekonstrukci
- rezerva pro případ, že nebude nemovitost obsazena (např. při předčasném ukončení nájmu)
- vyšší úrok úvěru na bydlení v příštích letech

Nezapomínejte na daně

Nutné je rozdělit investici do novostaveb a do starších nemovitostí. Jen samotná úhrada daně z nabytí nemovitosti nebývá zanedbatelná, proto ji vepneme samostatnou kapitolu. U starších nemovitostí se při jejich pořízení hraje 4 % z hodnoty nemovitosti. Naopak novostavby jsou dle zákona od této úhrady oprostěny. Je mnoho investorů, pro které je právě toto důvod, proč investují do koupě novostavby na úkor starší nemovitosti. Např. u bytu za 2 mil. Kč jde o daň ve výši 80 000 Kč. U novostaveb ale budte obezřetní. Může nastat situace, kdy kupujete nový byt, ale prodejcem není developer, ale zprostředkovatel, který nemovitost koupil a obratem prodal. První převod nemovitosti je od daně osvobozen, ale všechny další převody již dani podléhají. Vždy se tedy prodejce raději zeptejte, jestli je převod od úhrady této daně opravdu osvobozen. Můžete tak předejít nemilému překvapení.

Nešetřete na právníkovi

Jednou z nejdůležitějších věcí, na kterou byste v žádném případě neměli zapomínat, je volba dobrého právního zástupce. Pořízení nemovitosti s sebou nese nemalé náklady nejen s úhradou kupní ceny, ale také s převodem. Ať už jde o předkupní či kupní smlouvy nebo o platbu spojenou s úschovou finančních



Jednou z nejdůležitějších věcí, na kterou byste v žádném případě neměli zapomínat, je volba dobrého právního zástupce. Foto redakce

prostředků než dojde ke změně vlastníka zapsaného v katastru nemovitostí, na těchto poplatcích se nedoporučuje šetřit. Pokud si zvolíte nezkušeného právníka tak může dojít k zastavení vkladu a vše se musí zbytečně doplňovat. Na právníkovi tedy nešetřete, a pokud to bude jen trochu možné, vyberte si takového, který má s převody nemovitostí zkušenosti. Využít jej totiž můžete následně i při vyhotovení nájemních smluv.

Nájemník

Samostatnou kapitolou je volba vhodného nájemníka. Jak u rezidenčních, tak i u komerčních nemovitostí platí, že dobrý nájemník má cenu zlata. Není důležité pronajmout nemovitost prvnímu zájemci, ale takovému, který plánuje dlouhodobý pronájem a je solventní. Doporučujeme obrátit se na zkušené realitní makléře, kteří s výběrem vhodného nájemníka mohou pomoci. Nebývá také vhodné nájemné zvednout na maximum. Čím vyšší je nájemné, tím je menší okruh potenciálních zájemců. A i když pronajmete nemovitost drah, pro vás samozřejmě výhodně, tak existuje velká pravděpodobnost, že se bude nájemník postupem času poohlížet po levnějším bydlení. Vy tak budete muset všechny kroky spojené s výběrem nového nájemníka absolvovat znovu. A škoda každého měsíce, kdy je nemovitost neobsazena.

» Lucie Mazáčová

Ceny hypoték míří nezadržitelně vzhůru. Kde se zastaví?

Úrokové sazby

Od loňského listopadu, kdy zdražování hypoték začalo, zvýšilo své sazby 13 bank z 15. Průměrná nabídková sazba hypoték během 2 měsíců vzrostla o 15 setin procentního bodu a v navyšování sazeb banky pokračují i v únoru. K dnešnímu dni zvyšuje sazby Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka. Co čekat od dalších měsíců?

Sazby plošně rostou, najdou se však i výjimky

Úrokové dno je definitivně za námi. Během ledna zvýšila své sazby Moneta Money Bank, Česká spořitelna, Wüstenrot hypoteční banka, Raiffeisenbank, Equa Bank a Air Bank. Jedinou bankou, která šla v lednu proti proudu, byla Expobank, která své hypotéky zlevnila v některých případech o více než 40 bazických bodů. Ale i tak její sazby zůstávají vysoko nad průměrem trhu.

Titulní index GOFI 70, který napříč trhem mapuje nabídkové sazby nejfrekventovanějších typů hypoték, a jehož vývoj mimochodem velice dobře koreluje s indexem reálných úrokových sazeb, v lednu vzrostl o 3 setiny procentního bodu na 2,0 % a po 8 měsících opět protl 2procentní hranici. Tentokrát však opačným směrem zdola nahoru a nebyť výrazného zlevnění v Expobank, hodnota indexu by aktuálně dosahovala 2,02 %.

Kromě titulního indexu GOFI 70, který mapuje nejfrekventovanější typ nabízených úvěrů mapujeme také ceny hypoték v pásmu 70 – 85 % LTV, kde průměrná sazba meziměsíčně vzrostla o 9 setin procentního bodu na 2,09 %. A ještě vyšší nárůst vidíme u hypoték s plovoucí sazbou (index GOFI 70 VAR). Banky však tento typ hypoték aktivně nenabízejí a mezi klienty o ně není zájem, takže tomu odpovídá i nastavení cen. Hodnota indexu aktuálně dosahuje 2,42 %.

Nůžky mezi nabídkovými a reálnými sazbami se otvírají

Hypotéky zdražují a to se s menším zpožděním projeví i ve Fincentrum Hypoindexu, který vyjadřuje průměrnou úrokovou sazbu všech sjednaných hypoték v daném měsíci a v předchozím grafu je zbarven zeleně. V prosinci v bankách dohaly podpisy dříve rozjednaných hypoték, takže index v posledním loňském měsíci stagnoval na historicky nejnižší hodnotě 1,77 %. V lednu bude ještě ve výsledku vidět doběh úvěrů, kde klienti využili garance úrokové sazby, takže hodnotu indexu očekáváme zhruba okolo 1,8 % a zřetelnější nárůst očekáváme v únoru. Odtržení indexů nabídkových a reálných sazeb je typickým projevem obratu trendu, kdy reálné sazby ještě nějaký čas setrvačností klesají.

Z pohledu klientů je však mnohem důležitější vývoj nabídkových sazeb a ty bohužel i na začátku února

pokračují v trendu započatém v loňském listopadu. Hned v prvních únorových dnech poslala sazby o stupínek výš Moneta Money Bank a další zvýšení sazeb dnes oznámila Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka.

Co se bude dít dál?

Na mezibankovním trhu vidíme aktuálně velké výkyvy v ceně peněz, což může být jedním z důvodů dalšího kola zvyšování úrokových sazeb 3 zmíněných bank. A i když není vyloučeno, že se k této trojici přidají další banky, domníváme se, že pro další plošný nárůst sazeb není prozatím důvod. Případné úpravy dále očekáváme u hypoték s LTV nad 80 % a dlouhých fixací. U obchodně zajímavých typů hypoték v únoru předpokládáme postupný náběh jarních kampaní.

„Banky brzy začnou přicházet s jarními akcemi, což se pozitivně projeví v cenách hypoték. V průměru očekáváme, že se sazby v prvním čtvrtletí budou pohybovat zhruba na stávající úrovni. Za zlomový bod vnímáme 1. duben, kdy vstoupí v platnost doporučení ČNB omezující hypotéky nad 80 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV). V druhém čtvrtletí tedy očekáváme zřetelné zdražení hypotečních úvěrů nad touto hranicí,“ říká Libor Ostátek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.

» Luboš Svachna



Jedinou bankou, která šla v lednu proti proudu, byla Expobank, která své hypotéky zlevnila v některých případech o více než 40 bazických bodů. Foto redakce

REALITNÍ TRH

Nabídka bytů k prodeji se tenčí, ale zájem neklesá

V minulých letech se prudce navýšil zájem o nemovitosti a to především o byty. Kupující využívali nízkých úrokových sazeb hypoték a investice do nemovitosti se tak stala ve většině případů opravdu výhodnou. Ačkoliv banky začínají být při schvalování úvěrů přísnější, zájem o byty neklesá. To se také odrazí na nabídce, která se rok od roku tenčí.

„Konec roku 2016 přinesl opět zvýšený zájem o nákup nemovitostí, lidé chtěli využít stále ještě nízkých úrokových sazeb. V roce 2017 ceny už nebudou rapidně růst, předpokládá se spíše stagnace, kdo má tedy v úmyslu nemovitost prodat, měl by to udělat co nejdříve. Poptávka po bytech je stále vysoká,“ uvedl ředitel společnosti Star Group Tal Grozner.

Pořízení bytu je vhodná investice, jak v případě vlastního bydlení, tak pokud investor plánuje bytové jednotky pronajímat. Největší zájem o byty k pronájmu jsou 2+kk, kterých je však nedostatek a tím se i navýšila jejich cena. O větší byty je pak zájem spíše z důvodu vlastního bydlení. Zejména mladé páry si uvědomují, že nechtějí vychovávat děti v pronájmech. „Mladí lidé dnes považují investici do vlastního bydlení za zásadní krok v dospělosti. Rodiny nechtějí žít v nájmu, ale chtějí mít zájem a možnost zařídit si byt podle svého,“ řekl Tal Grozner.

Zatímco k pronájmu je nejvýhodnější byt v centru města, mladé rodiny touží spíše po klidnější lokalitě. Byty na okraji měst jsou také samozřejmě finančně dostupnější, což může hrát důležitou roli při výběru vhodného bytu. Pro většinu kupujících je však stále důležitá občanská vybavenost. Obchod, škola a dětské hřiště chce mít v blízké dostupnosti téměř každý mladý pár, který plánuje v brzké době rodinu. „Developeři by tak měli investovat nejen do rozvoje lokality, ve které realizují své projekty, ale také podporovat místní společenský život například kulturními programy. Podle místní komunity budou lidé posuzovat výběr bydlení čím dál více,“ uvedl Tal Grozner. Napřič tomu, že úrokové sazby hypoték v roce 2017 mírně porostou a banky zpřísňují podmínky pro získání úvěru, na realitním trhu by to nemělo být znát. Češi stále vnímají investici do nemovitosti, jako bezpečně uložené peníze.

» Lenka Doležalová

Ceny bytů stále na vzestupu. Změně poplatníka daně z nabytí nemovitosti navzdory



CENA NEMOVITOSTÍ

Zvýšení úrokových sazeb úvěrů na bydlení, zpřísnění podmínek pro získání hypotéky, přenesení daně z nabytí nemovitosti na kupující, to vše mohlo zpomalit rostoucí ceny nemovitostí. Nestalo se tak. Ceny nepřestaly růst, ani z kraje letošního roku.

Ceny nemovitostí jsou již pět let na vzestupu a ani letos nedochází k výraznější změně. Byty, pozemky i rodinné domy jsou stále dražší, navzdory změně poplatníka daně z nabytí nemovitosti, která se před koncem loňského roku přenesla na kupující, i vyšším sazbám hypoték. ČNB sice začala zvyšovat nároky na vyšší hotovost při získávání hypotečních úvěrů, ale poptávka po vlastním bydlení ani tak nepolevila. Ba naopak. Mnozí se snaží využít současných podmínek dříve, než centrální banka zasáhne do trhu s bydlím ještě více. Nemovitostí, zejména nových bytů, je na trhu navíc nedostatek.

Z dat z portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, které ceny nemovitostí monitorují již od roku 2008, je patrné, že ti co nakoupili v letech 2010 – 2015 rozhodně chybu neudělali. Jen za posledních 12 měsíců se průměrná cena bytu 1+1 v České republice zvýšila o 10 %, byty 2+1 podražily o 16 % a velké byty 3+1 jsou meziročně dražší o 13,2 %. Zajímavý je také údaj za období 1. 12. 2016 – 1. 1. 2017, tzn. z doby, kdy lidé řešili více nákup vánočních dárek než nemovitostí. Byty 1+1 (+0,74 %), byty 2+1 (+1,93 %) a byty kategorie 3+1 za jediný měsíc zvýšily svoji hodnotu o 1,69 %. V Praze, Brně, Olomouci i dalších velkých městech se aktuálně nenabízí tolik volných bytů, aby jejich ceny začaly klesat. Jedinou neznámou zůstává již zmíněný další zásah ČNB, který by mohl růst cen alespoň zpomalit.

Poptávka po luxusních nemovitostech neklesá

Na trhu s luxusními nemovitostmi je situace obdobná, jako ve všech ostatních segmentech rezidenčního bydlení. Vždy záleží na poměru nabídky a poptávky. A poptávka je nyní mnohem větší než nabídka i u dražších realit. Podle dat, která máme k dispozici, je poptávka vysoká nejen u dostupného bydlení, ale také v kategorii luxusních nemovitostí. Velkou roli zde hrají kupující ze zahraničí. Pro ty je český trh cenově stále dostupný. Stačí porovnat ceny bytů např. v Paříži a Praze. A právě zahraniční

klientela si za vyšší standard ráda připlatí. Často jde o investory, kteří sledují trhy ve více zemích, porovnávají růst cen v jednotlivých lokalitách a podle toho se rozhodují, kde nakoupí. Česko je také jednou z nejbezpečnějších zemí světa a právě cizinci jsou na otázku bezpečí velmi citliví.

Ve špatných lokalitách ceny stagnují

Reality v silně neatraktivních lokalitách, na rozdíl od ostatních míst, jsou dlouhodobě velmi málo poptávány a nevykazují růst cen již mnoho let. A není příliš pravděpodobné, že dojde k výrazné změně ani v letošním roce. Neudržovaná sídliště na periferiích, špatná dostupnost do center měst, vysoká nezaměstnanost, to vše se podepisuje na nezájmu o bydlení v těchto oblastech.

Praha stále odtržena od zbytku republiky

Pohled na regiony se bohužel ve statistikách velmi často opomíná. Jsou to ovšem právě jednotlivé kraje, kde lze velmi dobře vyčíst aktuální trendy na trhu s nemovitostmi. Podíváme-li se např. na nejžádanější kategorii, byty 2+1, tak zjistíme, že za poslední rok (1. 1. 2016 – 1. 1. 2017) zvýšili svoji cenu téměř o třetinu v Hradci Králové. V nedalekých Pardubicích došlo k navýšení o 22,2 % a obdobná situace byla také v Karlových Varech (25,1 %) či Liberci (25,6 %). Naopak ceny na severu Čech a Moravy, zejména v menších městech s vysokou nezaměstnaností, stagnovaly.

V hlavním městě je důležité porovnávat jednotlivé městské části. Cena průměrného bytu 2+1 v městské části Praha 1 byla v lednu 2017 na částce 6 187 935 Kč. Byt o stejné velikosti v Praze 2 vyšel ve stejnou dobu na 4 881 871 Kč a např. ve třetím městském obvodu bylo nutné zaplatit za obdobný byt 4 656 648 Kč. Za poslední rok došlo k nárůstu průměrných cen bytů ve všech pražských městských částech.

Bude velmi zajímavé sledovat, jaký vývoj cen bude mít trh s realitami i v průběhu letošního roku. O tom, zdali ceny porostou i nadále, opět rozhodnou kupující. Jejich ochota kupovat a snaha ČNB regulovat trh s bydlením, vnáší do predikcí vývoje cen nemovitostí mnoho neznámých. Ať už dopadne rok 2017 jakkoliv, pořád bude platit, že koupě nemovitosti je pro většinu lidí životní investicí, která se z dlouhodobého hlediska vyplatí více než bydlení v nájmu. » Lucie Mazáčová

Kde za poslední rok zdražily byty nejvíce?

Ceny nemovitostí pokračují v růstu. Průměrná cena bytů vzrostla meziročně o 10 %. Největší růst aktuálně vykazuje Královehradecký kraj, kde ceny bytů rostou podle statistik Golem Finance a realitního portálu RealityČechy.cz o desítky procent. Co je příčinou a jak se růst cen nemovitostí projevuje v dostupnosti bydlení?

CENY BYTŮ

Průměrná nabídková cena bytů vzrostla v lednu meziročně o 210 000 Kč na 2,32 milionu Kč. Největší meziroční cenový nárůst podle aktuálních dat vykazuje Královehradecký, Středočeský, Liberecký kraj, Zlínský kraj a Vysočina. Na celorepublikové úrovni tedy rostou nabídkové ceny bytů o 10 procent, což mimořádně potvrzují i dnes zveřejněná data HB Indexu Hypoteční banky.

Podle aktuálních dat Hypoteční banky a jejího HB Indexu, který monitoruje tržní ceny nemovitostí na čtvrtletní bázi, vzrostla průměrná cena bytů ve 4. čtvrtletí loňského roku o 11 procentních bodů. Index cen pozemků rostl meziročně o 10,7 procenta a nejméně rostly ceny rodinných domů. Ty meziročně podražily o 4,7 procenta.

Relativně vysoké tempo růstu cen nemovitostí se podepisuje na míře dostupnosti bydlení. Zatímco loni v lednu stačilo průměrné české rodině na pořízení průměrného bytu necelých 5,5násobek čistého ročního příjmu. Nyní při ceně 2,32 mil. Kč je to bezmála 6násobek čistého ročního příjmu (5,86). A to je ve vstupních statistikách samozřejmě zohledněn také aktuální nárůst průměrných příjmů v posledních letech.

Poměr mezi příjmy a cenami nemovitostí monitorujeme prostřednictvím Indexu návratnosti bydlení (INB) Na první pohled situace v České republice nevyplývá kdovíjak růžově. Trh touto optikou vykazuje zřetelné symptomy vzniku cenové bubliny, protože růst příjmů českých domácností výrazně zaostává za růstem cen nemovitostí. Jenže je v tom jeden háček a tím je hlavní město Praha, které svými cenami celorepublikové statistiky výrazně vychyluje. Z regio-

nálního pohledu totiž situace není tak negativní a ve 12 krajích se hodnota drží pod celorepublikovým průměrem.

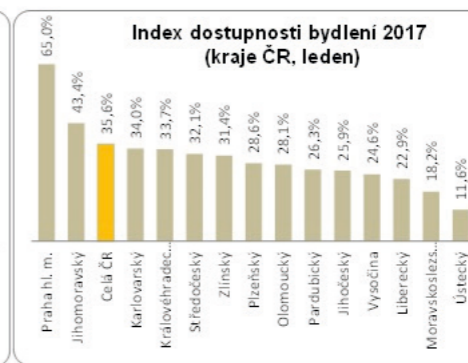
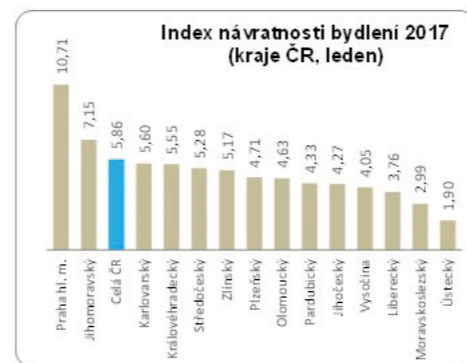
Hypotéky zdražují

Kromě cen nemovitostí detailně sledujeme i vývoj úrokových sazeb hypoték a prostřednictvím indexu dostupnosti bydlení propočítáváme, jak velkou část příjmu vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky. Loni v lednu byla průměrná nabídková sazba 2,14 % a podíl měsíční splátky hypotéky vůči čistým příjmům domácnosti vycházel na 33,5 %. Letos, i když jsou sazby stále ještě o 14 setin nižší než loni touto dobou (2,00 %), index dosahuje 35,6 %. Z dlouhodobého pohledu jsou však sazby stále extrémně nízké, takže i index se zatím drží v zeleném pásmu. Regionálně je to opět trochu jinak a nad 40 procenty je Praha a Jihomoravský kraj.

Zaměřeno na Královehradecký kraj

Z regionálního pohledu naši pozornost nyní poutá Královehradecký kraj, kde ceny nemovitostí v posledních měsících prudce rostou a tím samozřejmě dochází i ke zhoršování dostupnosti bydlení v tomto regionu. Příčinou tohoto růstu je podle všeho expanze průmyslové zóny v Kvasinách, nárůst poptávky po bydlení a na druhé straně nedostatečná nabídka. Růst cen samozřejmě přitahuje i spekulativní poptávku resp. poptávku po nemovitostech za účelem dalšího pronájmu, což tempo růstu ještě více akceleruje. V porovnání s loňským lednem zde vzrostla průměrná nabídková cena bytů o 42 procent a index dostupnosti bydlení vystoupal z necelých 25 procent na 34 %. Podle našich odhadů tento trend bude pokračovat a určitě se k tomuto a okolním regionům v rámci našich komentářů budeme ještě vracet.

» Luboš Svačina



Největší meziroční cenový nárůst podle aktuálních dat vykazuje Královehradecký, Středočeský, Liberecký kraj, Zlínský kraj a Vysočina. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Nemovitosti raději koupit nebo pronajmout?

Koupit nebo raději pronajmout? Otázka, kterou si klade každý den mnoho lidí. Více než na aktuálních cenách zpravidla záleží na konkrétní životní etapě, ve které se zájemce nachází. Proč mladí lidé často vyhledávají nájemní bydlení a starší lidé naopak tihnout k vlastní střeše nad hlavou?

Na úvod je potřeba uvést, že Česká republika se od zemí západní Evropy po stránce ochoty obyvatel změnit bydliště výrazně liší. Stále je u nás více těch, kteří se během života stěhují jednou, maximálně dvakrát, než lidí, kteří mění své bydlení i několikrát. Jsou i tací, kteří dokonce zůstávají v nemovitostech, ve kterých vyrůstali, celý život. A když už má ke stěhování dojít, tak nejčastěji někam nepřilíš daleko. To platí zejména pro obyvatele větších měst. Navíc nejsme nijak velkou zemí a proto i ti, kteří pracují v jiném městě, než ve kterém bydlí, raději za práci dojíždí, než aby se stěhovali.

Mladí lidé, kteří dokončili školu, ovšem už v mnoha případech uvažují jinak. Otázka bydlení se totiž čím dál častěji vztahuje k místu zaměstnání. Jakmile je totiž jisté, že našel absolvent práci, tak zpravidla dlouho neváhá s rozhodnutím osamostatnit se. Ve většině případů jde ovšem napřed o pronájem než o koupi nemovitosti. A proč vítězí právě pronájem? Nejčastějším důvodem bývá nedostatek finančních prostředků na vlastní bydlení a možnost případné rychlé změny. Díky mnoha novým oborům, široké nabídce pracovních příležitostí a možnostem vycestovat, se ne zrovna každý snaží ihned koupit nemovitost a usadit se.

Jiná situace nastává v případě, kdy dojde k narození, nebo alespoň plánování, dítěte. Pro mnoho mladých rodin je totiž vlastní bydlení téměř nutností. Obava z možného vypovězení nájmu ze strany nájemce, popřípadě zvýšení nájemného, nenechává mnoho maminek zcela klidnými. I mnohé developerské společnosti potvrzují, že mladé rodiny tvoří většinu jejich klientely. Zejména pak starší lidé dávají přednost vlastnímu bydlení, které je pro ně jistotou. Jistotou, že se nebudou muset neplánovaně stěhovat, jistotou „vlastní střechy nad hlavou.“

A jak se rozhodnout, když si nejste jisti?

Při rozhodování mezi koupí a pronájmem není dobré brát v potaz pouze současnou situaci. Dobré je také odhadnout, kde plánujete být za 5, 10 či více let. I když to nebývá snadné. Koupě rodinného domu či bytu je pro mnohé největší životní investicí a není dobré zbytečně chybovat. Pokud v brzké době neplánujete založit rodinu, popřípadě nejste spokojeni v práci, tak raději volte, alespoň dočasný, pronájem. Budete mít větší svobodu v případě důležitých životních rozhodnutí, mezi které patří již zmíněné stěhování za práci.

Pokud ovšem víte, že v daném městě či obci chcete zůstat, popřípadě přemýšlíte o dětech, tak raději volte koupi nemovitosti. Z dlouhodobého hlediska totiž vychází vlastní domov výhodněji než bydlení v nájmu.

Ať už se ovšem budete rozhodovat jakkoliv, vždy mějte na paměti, že nákup bytu či domu není pouze úhrada samotné kupní ceny, ale i mnoha dalších poplatků (daň z nabytí nemovitosti, provize, vyhotovení znaleckého posudku atd.). Jak v případě koupě, tak i u pronájmu vše pečlivě zvažte a chybu rozhodně neuděláte, když porovnáte více nabídek. » Lucie Mazáčová



Proč vítězí právě pronájem? Nejčastějším důvodem bývá nedostatek finančních prostředků na vlastní bydlení a možnost případné rychlé změny. Foto redakce

Poptávka po bydlení je tak silná, že někteří zájemci ani nechodí na prohlídky

REALITNÍ TRH

Vývoj realitního trhu v České republice může připomínat horskou dráhu. Jednu dobu jsou ceny nemovitostí tak vysoko, že se až mnozí diví, jak je možné, že tak drahé nemovitosti někdo kupuje. Po nějaké době přijde pokles cen a většina zájemců jakoby zmizela. No a po čase opět ceny rostou a lidé opět kupují. Nemělo by to být naopak? Nebylo by lepší investovat do nemovitostí, když jsou ceny dole, nikoli nahoře?

Kdo potřebuje bydlet, cenu příliš neřeší

Každý rok kupují nemovitosti tisíce lidí za účelem vlastního bydlení. Pro ty je při výběru bytu či rodinného domu důležitá zpravidla lokalita a cena. Takoví zájemci jsou si dokonce ochotni i připlatit, pokud odpovídá daná nemovitost či místo jejím představám. Emoční rovina hraje v tomto případě, při rozhodování o nákupu budoucího domova, významnou roli. Značnou měrou se na takovém nákupu podepisuje také aktuální životní situace, např. svatba, narození dítěte, rozvod atd. Není tedy pochyb, že přepočítávat vše na peníze nebývá v podobných situacích zrovna nejaktuálnější téma. Navíc stále existuje možnost prodloužení splácení hypotečního úvěru. Splátka se snižuje a zájemce je rád, že mu rozpočet domácnosti vychází.

Investoři uvažují jinak

Pak jsou zde ovšem lidé, kteří nemovitosti kupují za účelem následného pronájmu. U těch by měl převládat spíše racionální pohled na věc než emoční rovina. Kupovat totiž nemovitost na investici znamená hlavně vše pečlivě propočítat. A čím je cena nemovitosti vyšší, tím delší bývá návratnost vložených prostředků. Pořizovat si tedy např. investiční byt na pronájem, když ceny kulminují, nemusí znamenat výhodnou investici. Investoři, kteří se trhu s nemovitostmi věnují dlouhodobě, to ovšem vědí a v době vysokých cen většinou prodávají. Vydělané peníze investují jinde, např. na akciovém trhu. Počkají, až ceny nemovitostí klesnou a pak se opět rozhodnou k nákupu a následnému pronájmu. Což je z dlouhodobého hlediska výhodné i z daňových důvodů. Pokud je totiž nemovitost ve vlastnictví déle než dva roky, v případě trvalého pobytu, nebo pět let, když zde vlastník trvalý pobyt hlášen nemá, tak se neplatí daň ze zisku.

Zažíváme realitní boom

Aktuálně se nacházíme v době růstu cen nemovitostí. Na trhu se začaly již v loňském roce objevovat nemovitosti s cenami, za které by byly ještě před dvěma lety neprodejné. Poptávka po nemovitostech je ovšem tak vysoká, že realitní kanceláře hlásí zájem i u tohoto typu realit. Nejsilnější je nyní poptávka



Na trhu se začaly již v loňském roce objevovat nemovitosti s cenami, za které by byly ještě před dvěma lety neprodejné. Foto redakce

po bytech kategorie 2+1 popřípadě 2+KK. Zejména ve větších městech bývají prodány v řádech hodin popřípadě několika mála dnů. Realitní makléři zaznamenali dokonce i několik případů, kdy zájemce složil zálohu na nemovitost dříve, než absolvoval prohlídku.

Bude se historie opakovat?

Koupě nemovitostí patří většinou ke konzervativním investicím. Rychlé změny cen většinou signalizují, že nemusí být vše v naprostém pořádku. Byli jsme tomu svědky v minulosti nejen u realit, ale také u jiných komodit. Např. barel ropy se na světových burzách prodával z kraje roku 2008 za 140 dolarů. O rok později to již bylo 40 dolarů. U nemovitostí nebyl pokles během recese tak výrazný. I přesto se dle dat portálu realityčechy.cz a realitmorava.cz snížila cena průměrného bytu kategorie 2+1 z 1 714 553 Kč v září 2008 na 1 293 486 Kč v září 2010. Na dno si pak ceny bytů v České republice sedly v září 2014, kdy bylo možné pořídit průměrný byt 2+1 za 1

136 865 Kč. Během šesti let došlo k poklesu o více než třetinu původní hodnoty (-33,7 %), což odpovídá propadu ve výši 577 688 Kč.

Současná situace, kdy ceny enormně rostou, se ovšem může změnit. Úrokové sazby úvěrů na bydlení mohou dále růst, nutnost disponovat větší hotovostí se díky regulacím ČNB zvýší a ceny nemovitostí díky tomu mohou začít klesat. Lidé, kteří si tedy např. v loňském roce pořídili byt na hypotéku, mohou mít při ukončení fixace problém. Splátka může vzrůst více, než předpokládali. Na druhou stranu, stále se realizuje méně developerských projektů, než jaká je poptávka. Zejména v Praze, Brně, Olomouci a dalších krajských městech je čím dál těžší vybrat z nabídky volný byt k prodeji.

Jestli k zastavení růstu cen nemovitostí dojde již letos, nebo až v dalších letech, rozhodne opět ochota lidí kupovat. Vždy platilo, že kupní cenu určovala poptávka. A pokud se bude počet zájemců stále zvyšovat, bude se tato skutečnost projevovat i na cenách nemovitostí. » Lucie Mazáčová

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Hypotéky zdražují, domácnosti letos za bydlení připlatí tisíce korun měsíčně



Průměrná cena nového bytu v Praze podle analýz a výpočtů developerské společnosti Ekospol v loňském roce dosahovala 5,55 milionu korun. Foto redakce

HYPOTÉKY

Situace na hypotečním trhu je pro zájemce o vlastní bydlení méně příznivá než v loňském rekordním roce. Naplnila se totiž slova bank o tom, že na konci loňského roku zvednou úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Sice šlo o desetiny procenta, ale i takový nárůst bude mít na rozpočty domácností výrazný dopad. Měsíčně totiž budou muset na splátkách zaplatit i tisíce korun navíc oproti loňským rekordním měsícům.

Další výraznou komplikací je to, že od října loňského roku platí doporučení České národní banky

(ČNB), které bankám zakazuje poskytovat hypotéky na sto procent hodnoty zajištěné nemovitosti. Přestože nejde o závazné nařízení, banky ho respektují. Podle ČNB může hypotéka dosáhnout maximálně 95 procent ceny nemovitosti, přičemž od letošního dubna se má tato hranice posunout na 90 procent. Pokud k tomu připočítáme čtyřprocentní daň, kterou od loňska platí výhradně kupující, dostáváme se na minimálních 14 procent ceny nemovitosti, které musí mít zájemce o nový byt připravené z vlastních zdrojů.

Průměrná cena nového bytu v Praze podle analýz a výpočtů developerské společnosti Ekospol v loňském roce dosahovala 5,55 milionu korun. Aby si ho mohla domácnost od letošního jara koupit, musela by mít ušetřeno přes 830 tisíc korun. Takový balík peněz však většina zájemců o nové

bydlení k dispozici nemá. Společně s rapidně klesající nabídkou kvůli neuvěřitelným průtahům při povolování nové bytové výstavby povedou rostoucí úrokové sazby u hypoték k výraznému zpomalení rezidenčního trhu. „Zatímco letos očekáváme propad prodeje nových bytů v Praze z loňských 6737 na 6000 bytů, v příštím roce by mohlo dojít ještě k výraznějšímu poklesu. Připravené projekty z minulých let totiž většině developerů definitivně dojdou, protože výraznější změnu postoje dotčených orgánů k povolovacímu procesu nových staveb bohužel neočekávám. Na to doplatí nejen zájemci o nové bydlení, ale také jednotlivá města, jejichž přirozený vývoj bude násilně přerušeno, dodává Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol. » Lucie Mazáčová

Kolik vám nyní banky půjčí?

Jedním z hlavních témat letošního roku v oblasti hypoték bude regulace trhu ze strany České národní banky. Doporučení ČNB zásadně ovlivňují nabídku hypoték na českém trhu. 100procentní hypotéky jsou minulostí. Kde je nyní hranice, za kterou banky už nepůjčují a jak velké jsou rozdíly mezi nabídkami jednotlivých bank?

BANKY

V říjnu loňského roku vstoupily v platnost přísnější doporučení ČNB, které komerčním bankám doporučuje poskytovat hypotéky maximálně do výše 95 % zástavní hodnoty nemovitosti a podíl hypoték poskytovaných v pásmu 85 – 95 % nesmí překonat 10 % hypoteční produkce. Jednotliví poskytovatelé hypotečních úvěrů toto doporučení s menším či delším zpožděním akceptovali a hypotéku nad 95 % LTV postupně vyřadili ze své nabídky, jak ostatně ilustruje následující schéma mapující nabídku nově sjednávaných hypoték.

Důvodem doporučení nových limitů byla dle ČNB „kombinace mimořádně nízkých úrokových sazeb a snadné dostupnosti úvěrů na bydlení, které vytvářejí podmínky pro růst cen rezidenčních nemovitostí nad úroveň odpovídající vývoji fundamentálních faktorů.“

Hypotéky na 95 procent hodnoty nemovitosti nabízí 5 bank

Novým maximem je tedy od loňského října hranice 95 procent LTV, kde svou nabídku v tuto chvíli realizuje 5 bank a všech pět bank si za tuto službu nechává královsky zaplatit. V modelovém příkladu (výše úvěru 1,5 mil. Kč, sazba fixovaná na 5 let) začínají nabídkové sazby na 2,79 %, ale 3 z 5 bank jsou s cenou posazeny dokonce nad 3 procenty. Příčinou vysokých sazeb je 10% kvóta ČNB na hypotéky v pásmu

85 – 95 % LTV z celkové produkce. Skrze vyšší cenu banky do jisté míry regulují příliv nové produkce.

Druhým důležitým milníkem je nyní hranice 85 % LTV, kde se nabídka bank výrazně rozšiřuje a klesá i nabídková sazba. V tomto pásmu operuje 12 bank ze 14 resp. 15, pokud započítáme i Air Bank, která se specializuje pouze na refinancování. Nabídkové sazby se zde pohybují od 1,68 % do 2,50 procenta (tedy 3,10 % pokud započítáme i Expobank, která má v hypotékách odlišnou obchodní strategii a ceny výrazně nad průměrem trhu). Některé banky ještě rozlišují pásmo do 70 % LTV, čímž se klient může v některých případech dostat o zhruba další 2 desítny procentního bodu nižší sazbu.

„85procentní hranice LTV je pro nás v tuto chvíli zásadním milníkem při konstrukci úvěrového financování. Nejen díky ceně, ale i širším možnostem výběru mezi bankami doporučujeme klientům část pořizovací ceny financovat z vlastních prostředků. Pokud klient nemá dostatek vlastních prostředků, ale jeho příjmy jsou dostatečně vysoké a stabilní nabízí se možnost dofinancování záměru dalším účelovým úvěrem – nejčastěji úvěrem ze stavebního spoření,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

V dubnu limit klesne na 90 %

Maximální strop LTV v dubnu klesne z 95 % na 90 % a kvóta na vysokoletvěčkové úvěry, tentokrát

v pásmu 80 – 90 % LTV se změní na 15 procent celkové hypoteční produkce. Z pohledu bank bude toto doporučení znamenat dvě věci. Za prvé další přepásmování nabídky, přičemž stěžejními hranicemi již nebudou 70 – 85 – 95 % LTV ale hranice 70 – 80 – 90 %. Za druhé: Banky se budou skrze cenu snažit regulovat objemy v monitorovaném pásmu 80 – 90 procent LTV a hypotéky zde s velkou pravděpodobností znatelně podraží.

Z pohledu klientů zavedení sníženého limitu a kvóty na „vysokoletvěčkové“ bude znamenat zvýšení požadavku na vlastní zdroje nebo dofinancování a tím pádem dojde k dalšímu faktickému zhoršení dosažitelnosti úvěrového financování. Z krátkodobého pohledu náběh tohoto opatření bude znamenat zvýšení poptávky před 1. dubnem, tedy termínem nabytím platnosti nového opatření a z dlouhodobého pohledu díky zmíněnému zhoršení dosažitelnosti úvěrového financování pravděpodobně dojde k poklesu počtu, ale také objemu hypoteční produkce. Jak jsme psali v dřívějších komentářích, stropy v limitech LTV u hypoték představují příležitost pro stavební spořitelny. Otázkou však je, jestli regulátor i tuto možnost dofinancování v budoucnu nezpřísní nebo úplně nezakáže. V legislativním procesu je nyní uzákonění pravomoci ČNB regulovat trh hypoték skrze další skoringové ukazatele (DTI, DSTI). Podle našich odhadů, pokud by návrh zákona prošel všemi schvalovacími kroky, by mohl začít platit ve druhé polovině letošního roku. » Luboš Svachina

NABÍDKA HYPOTÉK DLE PÁSEM LTV (ÚVĚR 1,5 MIL. KČ, 5Y FIX)

	40%	50%	60%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
ČS	2,19								3,19	
HB, ČSOB	2,09				2,49					3,69
KB	2,29								3,95	
RB	2,19				2,19				2,49	
UCB	1,99									
WHB	1,79				2,04				2,79	
SB	1,79								2,79	
MB	1,74								2,44	
EB	1,99				2,19				2,89	
EXB	2,91	2,95			3,10					
FB	1,68							2,08		
MMB	1,79						1,99		3,14	
OB	1,90									

LEGENDA: 1,50 - 1,75% (green), 1,76 - 2,00% (yellow), 2,01 - 2,5% (orange), 2,51 - 3,0% (red), 3,01 - 3,5% (dark red), 3,51 - 4,0% (black)

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Stavební spořitelny šlapou na plyn

Stavební spořitelny v lednu sešlápaly plyn až na podlahu. Celkový objem sjednaných úvěrů dosáhl 4,75 miliard korun, což je o 41 procent více než v loňském roce. Jaké jsou výhody stavebního spoření a mohou stavební spořitelny konkurovat hypotečním bankám?

V lednu se spořitelnám dařilo

Loni stavební spořitelny uzavřely 403 259 nových smluv (y/y + 8 %) o stavebním spoření a poskytly úvěry za 50,6 mld. Kč (y/y + 3,5 %). Letošek začaly vysoce nadprůměrným lednovým výsledkem, kdy poskytly úvěry za 4,75 mld. Kč, což je o 41 procent více než loni. Také v letošním lednu pokračoval trend posilování tržního podílu Modré pyramidy, která si připsala dvojnásobný nárůst produkce oproti loňsku. O 38 % rostla Českomoravská stavební spořitelna (CMSS), o 23 % Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS) a o 12 % Buřinka (SSČS). Produkce Wüstenrot stavební spořitelny (WSS) spadla v lednu meziročně o 44 %.

Překlenovací úvěry převažují

Podrobnější údaje o struktuře sjednaných úvěrů nejsou k dispozici, nicméně z nedávno zveřejněných dat Ministerstva financí lze dovodit, že většinu nových úvěrů stavebních spořitelen tvoří překlenovací úvěry. Z celkového objemu sjednaných úvěrů tvořily překlenovací úvěry na konci loňského roku 83,4 procenta. V počtu sjednaných úvěrů to vzhledem k vysoké průměrné částce překlenovacích úvěrů však není takový rozdíl. Úvěry ze stavebního spoření vznikající především překlopením překlenovacích úvěrů tvořily na konci loňského roku 52 procent celkového počtu sjednaných úvěrů a 48 % připadlo na zmíněné překlenovací úvěry.

Proč roste obliba překlenovacích úvěrů?

„Překlenovací úvěr je možné na rozdíl od řádného úvěru poskytnout i novými klientům, tedy bez nezbytné doby spoření, což je důležitý parametr pro to, aby stavební spořitelny mohly konkurovat hypotečním

bankám. V případě překlenovacího úvěru navíc mají spořitelny větší prostor pro úpravy úrokových sazeb než u řádných úvěrů ze stavebního spoření,“ vysvětluje Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření. » Luboš Svačina

luje Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření. » Luboš Svačina



Z nedávno zveřejněných dat Ministerstva financí lze dovodit, že většinu nových úvěrů stavebních spořitelen tvoří překlenovací úvěry. Foto redakce

Jaké jsou výhody stavebního spoření?

Stavební spořitelny poskytují jak úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti, tak i úvěry bez zajištění zástavním právem. V období nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů je v segmentu zajištěných úvěrů silná konkurenční prostředí a proto se stavební spořitelny zaměřují na tento typ úvěrů bez zajištění a postupně zvedají dosažitelnou výši úvěru. „Horní hranice se zde nyní pohybuje mezi 600 - 900 000 Kč, výjimečně až 1,5 mil. Kč,“ uvádí Petr Kielar, provozovatel portálu Stavebky.cz.

„Úvěry stavebních spořitelen jsou dnes ideální pro menší objemy financování, kde se zřízení zástavního práva nevyplácí, i pro situace, kdy nemovitost jako zásta-

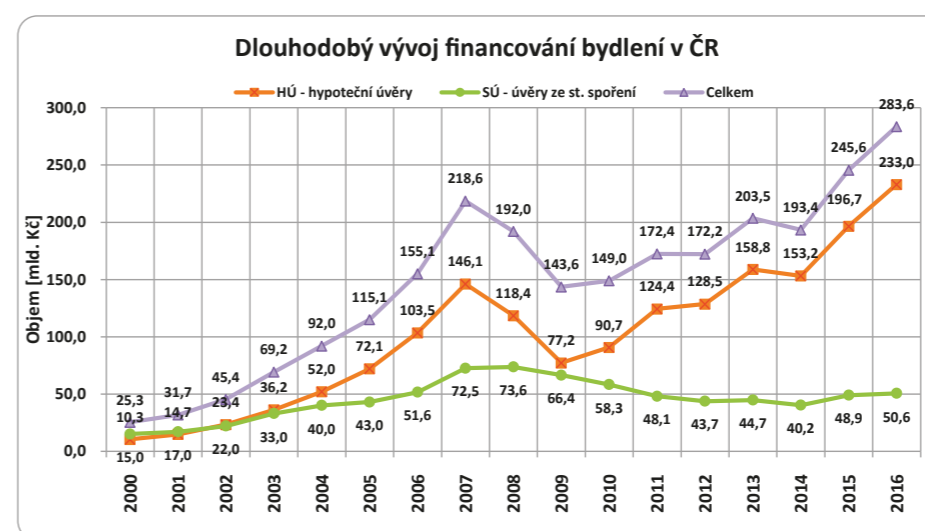
vu poskytnout nelze. Typickým příkladem může být pořízení družstevního bydlení,“ říká Libor Ostatek z Golem Finance.

Stavební spoření je nyní také hojně využíváno pro dofinancování hypotečních úvěrů, jejichž maximální výši limitují stropy stanovené Českou národní bankou. S ohledem na snahu ČNB omezovat hypoteční úvěry s vysokou hodnotou LTV bude zajímavé sledovat dopad této regulace na obchody stavebních spořitelen. „Pro letošní rok odhadujeme, že by objem sjednaných úvěrů mohl dosáhnout téměř 54 miliard korun,“ uzavírá Libor Ostatek.

» Luboš Svačina

Rok 2016 byl v úvěrech na bydlení rekordní. Jak se bude dařit hypotékám letos?

Rok 2016 těžko nachází srovnání. Banky a stavební spořitelny během loňska půjčily lidem na bydlení více než 280 miliard korun, což je o 38 miliard více než v roce předchozím. Drtivou většinu tvořily hypotéky, kterých bylo zhruba 233 miliard. Jaký byl rok 2016 a jak se bude dařit bankám a spořitelnám letos?



Prosinec 2016 lehce pod průměrem

V prosinci bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 8 684 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 17,7 mld. Kč, což je o 2,4 procenta méně než v předchozím roce. Průměrná výše hypotéky tedy v prosinci činila 2,034 mil. Kč, což je o 121 000 Kč více než v prosinci 2015. Prosincový objem byl ovlivněn odčerpáním poptávky v předchozím měsíci a menším počtem pracovních dní. Oproti loňskému měsíčnímu průměru byla hodnota sjednaných hypoték o 1,2 mld. Kč nižší.

Stavební spořitelny v prosinci sjednaly 40 425 ks nových smluv o stavebním spoření a poskytly 5 590 úvěrů v celkovém objemu 3,732 mld. Kč. Průměrná výše poskytnutých úvěrů dosáhla 667 620 Kč.

Statistiky za rok 2016 jsou tedy kompletní. Banky poskytující svá data serveru hypindex.cz poskytly v loňském roce hypoteční úvěry za 225,8 miliardy korun. K tomu je však třeba připočítat ještě nereportující banky – mBank, Fio banku, Oberbank a WSPK, které dohromady udělaly dalších zhruba 7 miliard. Celková suma sjednaných hypoték za rok 2016 tedy činí 233 miliard korun. Oproti roku 2015 si banky loni polepšily o dalších 36 miliard korun. Přitom už rok předchozí, byl extrémně úspěšný. Průměrná měsíční produkce v roce 2015 činila necelých 16 miliard korun, loni už to bylo 18,8 miliardy korun. A vysoká byla i průměrná výše hypotéky, která díky dalšímu růstu v posledních měsících nakonec dosáhla 1,97 milionu korun.

ČNB loni i letos v hlavní roli

Základem rekordního hypotečního růstu v loňském roce byla velice dobrá dostupnost financování, rekordně nízké sazby hypoték a rostoucí příjmy českých domácností. Ale hlavním motorem, který růst ještě více akceleroval, byly rostoucí ceny nemovitostí, hrozba zhoršení dostupnosti hypoték (ZSÚ, doporučení ČNB) a v závěru roku také tušení, že sazby dosáhly svého dna a nejspíše porostou. Lidé si zkrátka uvědomili, že není na co čekat a poptávka díky tomu vystřílela takto vysoko. Navíc lidé si v průměru půjčovali mnohem větší částky než v předchozích letech.

Symbolickým v tomto směru byl loňský listopad, tedy poslední měsíc před nabytím platnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru, kdy banky poskytly hypotéky za bezmála 30 miliard korun! Produkci, kterou banky normálně v nedávné době dělaly za čtvrtletí, zvládly odbavit v jediném měsíci. A to ještě souběžně běžela finální příprava na nové podmínky související s novým zákonem. Neskutečné!

Důležitým bodem v letošním hypotečním kalendáři bude duben, kdy se banky budou muset vypořádat s doporučením ČNB na

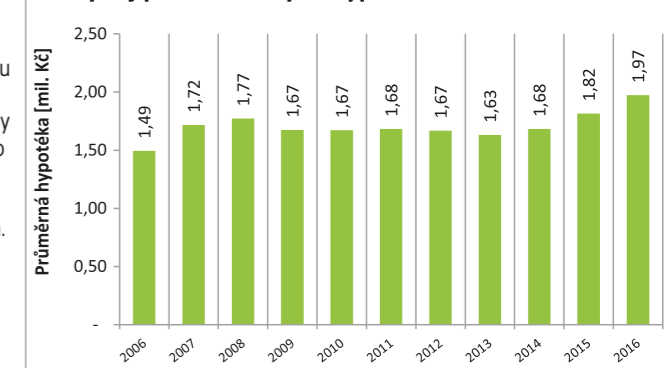
zastropování maximální půjčené částky na 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Toto očekávané zpřísnění s velkou pravděpodobností posune počty a objemy sjednaných hypoték v prvním čtvrtletí o něco výše, než by se uzavíralo za standardních podmínek. Druhou důležitou událostí letošního roku je pravděpodobné zvýšení úrokových sazeb ze strany ČNB. Růst spotřebitelských cen právě dosáhl cílování ČNB, čímž roste i pravděpodobnost posunu sazeb směrem vzhůru. I tento faktor má sílu s hypotečním trhem zahýbat a stejně jako v prvním případě platí, že možný nárůst sazeb poptávku nyní popoždě, takže objemy lze očekávat opět nad dlouhodobým průměrem.

Spořitelny soupeří s levnými hypotékami. Letos se to může změnit

Z pohledu stavebních spořitelen nebyl loňský rok ničím výjimečný. Spořitelny se už od roku 2010 potýkají s rekordně levnými hypotékami, což mají velmi složité a jen těžko nyní hledají na trhu prostor pro další růst, takže jejich produkce prakticky od roku 2011 stagnovala pod hranicí 50 miliard korun. V letošním roce by to však mohlo být trochu jinak a stavební spořitelny by se mohly vyvíjet nad poznání výše nad 50 miliardovou hranicí.

Hypotéky budou letos pravděpodobně pozvolna zdražovat, ale rozdíl v sazbách bude stále ve prospěch hypotečních bank. To hlavní, kde mohou letos stavební spořitelny zabodovat, je dofinancování části pořízovací ceny, na kterou již není možné získat hypotéku. ČNB bankám loni doporučila poskytovat pouze 95 % zástavní hodnoty nemovitosti a od dubna bude tento limit ještě přísnější a klesne na 90 %. Zbývající část musí klienti uhradit z vlastních prostředků nebo dofinancovat jiným úvěrem, čímž se stavebním spořitelnám na trhu otvírá prostor pro růst. Mimochodem 10 procent z loňské hypoteční produkce představuje 23 miliard korun. » Luboš Svačina

Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru v mil. Kč



Zdroj dat: www.hypindex.cz

11 000
NÁVŠTĚV ZA DEN

Realitní portály realitycechy.cz a realitymorava.cz patří dlouhodobě k nejnavštěvovanějším realitním serverům v České republice. Dne 22. února 2017 byla překonána hranice 11 000 návštěv za jediný den. Děkujeme, že vyhledáváte nemovitosti u nás.

Zdroj: Google Analytics