



Jak se bude letos dařit bankám a stavebním spořitelnám?

více na straně 4-5

Rychlý přehled



ÚNOR
2018

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,35 %

80% LTV: ↘ 2,24 %

85% LTV: ← 2,94 %

90% LTV: ↘ 3,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,52 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 4,35 %

Byty 2+1: 1,44 %

Byty 3+1: 1,56 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Naznačuje zdražování nemovitostí realitní bublinu?

V souvislosti s růstem cen se často hovoří o realitní bublině, která musí zákonitě splasknout s následným dramatickým propadem hodnoty nemovitostí. Odborníci ale často upozorňují, že realitní bublina vypadá jinak, příčiny současného zdražování jsou spojeny s omezeními a komplikacemi, jež limitují novou výstavbu.

Více čtěte na str. 6

■ Poptávka po nových rodinných domech nepolevuje

Ať už se podíváme na Českou republiku jako celek, nebo projdeme jednotlivé regiony, situace je téměř identická. Nedo- statek je nejen developerských projektů rodinných domů, ale také stavebních pozemků pro individuální výstavbu. A pokud už takový projekt najdeme, tak bývá z velké většiny rozprodán.

Více čtěte na str. 8

■ Období extrémně levných hypoték je u konce

Vysokou poptávku po vlastnickém bydlení zatím nezmrazila strmě rostoucí cena nemovitostí ani přísnější pravidla pro poskytování hypoték. To se však může velmi rychle změnit. Odborníci totiž předpovídají, že úrokové sazby hypotečních úvěrů vzro- stou z průměrných 2,2 % na více než 3 %, což představuje zvýšení měsíčních splátek až o několik tisíc korun. Více čtěte na str. 14

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Doba extrémně levných hypoték začíná být minulostí

Vážení čtenáři, v posledních letech jsme byli svědky postupného snižování úroků hypotečních úvěrů. Doba extrémně levných hypoték začíná být pomalu ale jistě minulostí. Dalo by se říci, že trh s bydlením projde ochlazením, ale zatím zůstává vše ve starých kolejích. Zájem o bydlení neustává, ba naopak. Obava z vyšších sazeb směřuje do realitních kanceláří stále mnoho lidí. Někteří by rádi nakoupili ještě za výhodných podmínek. Ceny nemovitostí jsou tedy stále na vzestupu. Patrně je to hlavně u nemovitostí, kterých je na trhu nedostatek. A nejde pouze o nové byty, ale také



o nové rodinné domy. Těch je v okolí velkých měst nedostatek. Bližší informace naleznete v aktuálním vydání našeho realitního magazínu. A na co se můžete ještě těšit? Například na článek monitorující vývoj cen v evropských zemích. Rostou u nás ceny nemovitostí opravdu nejrychleji v Evropě, nebo nás někdo předebral? A bude zdražování nemovitostí ještě pokračovat..?

» Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Jak se bude letos dařit bankám a stavebním spořitelnám?

STRANA 6

Naznačuje zdražování nemovitostí realitní bublinu?

STRANA 7

Nemovitosti na Ostravsku stále zdražují

STRANA 8

Poptávka po nových rodinných domech nepolevuje. Nabídek je ovšem nedostatek

STRANA 9

Hlavní město v minulém roce neobhájilo pozici lídra bytové výstavby

STRANA 10

Ve kterých zemích rostou ceny nemovitostí nejrychleji?

STRANA 12

Jsou byty opravdu dražší, než před deseti lety?

STRANA 13

Zdražování bytů v Praze stále pokračuje

STRANA 14

Období extrémně levných hypoték je u konce

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Martin Lux (Akademi věd ČR)

Dělali jsme simulaci, co by se stalo při zvýšení úrokových sazeb o dva procentní body. Ve většině krajských měst by se už pak vyplatilo bydlet v nájmu. K tomu by stačilo, aby úrokové sazby nebyly 2 procenta, ale 4 procenta.

napsali o nás...

Rostou ceny bytů i úrokové sazby. Koupit si vlastní byt je tak stále těžší

FINANCE.CZ / 14. 12. 2017 (kráceno)
Po 7 měsících, kdy průměrná cena bytů oscillovala mezi 2,55 a 2,6 miliony Kč, došlo ke změně. V listopadu se byty v České republice nabízely v průměru za 2,64 mil. Kč, a dosáhly tak nového historického maxima. „Doposud jsme

uváděli, že ceny bytů se dostávají do situace, kdy růst nebude už tak výrazný jako v předchozích měsících. Této predikce se držíme i nadále a aktuální změnu považujeme spíše za výkyv,“ říká Michal Pich, provozovatel realitního serveru RealityČechy.cz.



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: inzerce@realitycechy.cz

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.

Jak se bude letos dařit bankám a stavebním spořitelnám?

Máme k dispozici kompletní lednová čísla, která potvrzují výborný start stavebních spořitelien a velmi slušný výsledek hypotečních bank. Na účely bydlení si lidé v lednu půjčili 21,8 mld. Kč. Jaký bude rok 2018?

V lednu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 7783 hypotečních úvěrů, což je -10,2 % méně než loni ve stejném měsíci. Nicméně díky dalšímu nárůstu průměrné výše úvěru, která v lednu činila 2,122 mil. Kč, nebyl pokles objemu tak výrazný. Hodnota v lednu sjednaných hypoték činí 16,503 mld. Kč. Oproti loňskému roku letošní lednová produkce klesla o 5,9 %.

Sazby dál rostou

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla meziměsíčně o 10 bps. na 2,29 % (y/y +39 bps.), což indikoval náš index průměrných nabídkových sazeb GOFI 70. V únoru zatím hodnota GOFI 70 narostla z lednových 2,50 % o dalších 6 setin procentního bodu.

Zájem o stavební spoření výrazně vzrostl

Stavební spořitelny v lednu sjednaly 5 417 úvěrů, což je o -1,3 % méně než loni touto dobou, nicméně celkový objem úvěrů meziročně vzrostl o 11,5 % na 5,292 mld. Kč. Průměrná výše úvěru totiž opět stoupla a aktuálně dosahuje rekordních 976 924 Kč (y/y +111 789 Kč).

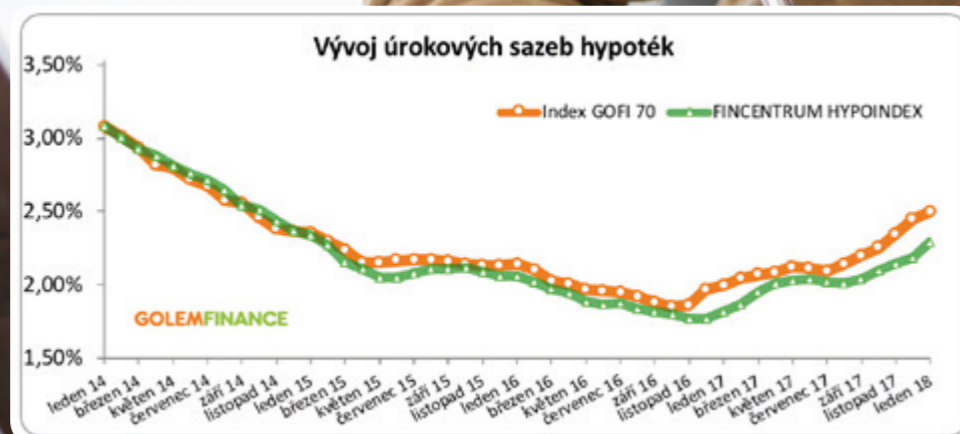
Stavební spořitelnám se dařilo i oblasti spořicíh smluv. V lednu sjednaly 42 460 nových smluv (y/y +48 %) a cílová částka sjednaných smluv činila 16,7 mld. Kč, což znamená více než 50% meziroční nárůst.

Jak se bude letos dařit bankám a stavebním spořitelnám?

Tradičně sestavujeme 2 scénáře odhadu – konzervativní a optimistický. V našem aktuálním odhadu se kloníme k optimistickému vývoji, což by mohlo vést k překročení hranice objemu 200 mld. poskytnutých hypoték a v oblasti úvěrů ze stavebního spoření očekáváme aktuálně zhruba stejný výsledek jako vloni, tedy 60 mld. Kč.

„Za klíčové faktory, které budou důležité pro konečný výsledek letošního roku, považujeme v první řadě stabilitu příp. růst příjmů českých domácností, a především jejich očekávání budoucího vývoje. Cena a dostatek nemovitostí vhodných k pořízení, vývoj úrokových sazeb. Přičemž skokový nárůst by se podepsal na poptávce negativně, pozvolný růst se sazbami mezi 2-3 procenty má však spíše opačný efekt a poptávku posiluje tím, že lidé urychlují svá rozhodnutí a chtějí si hypotéku zajistit za stávajících podmínek, než sazby vzrostou. A v neposlední řadě mohou důležitou roli hrát také případné zásahy regulátora v oblasti poskytování hypoték,“ říká Libor Ostař, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

» Luboš Svačina



Stavební spořitelny v lednu sjednaly 5 417 úvěrů, což je o -1,3 % méně než loni touto dobou, nicméně celkový objem úvěrů meziročně vzrostl o 11,5 % na 5,292 mld. Kč. Foto redakce

Naznačuje zdražování nemovitostí realitní bublinu?



Extrémní růst cen garsoniér je také podporován zdražováním pronájmů. Vytváří se zacyklená spirála – rostou nájem, zvedá se zájem investorů o investiční byty, s rostoucí poptávkou roste cena těchto bytů. Foto redakce

V souvislosti s růstem cen se často hovoří o realitní bublině, která musí zákonitě splasknout s následným dramatickým propadem hodnoty nemovitostí. Odborníci ale často upozorňují, že realitní bublina vypadá jinak, příčiny současného zdražování jsou spojeny s omezeními a komplikacemi, jež limitují novou výstavbu. Dlouhodobý nedostatek bytů navíc souvisí i se změnou životního stylu zájemců o bydlení, s nárůstem silné populace, která hledá bydlení, jejich touhou bydlet ve městech. To jsou dlouhodobé trendy, nikoliv dočasné tržní výkyvy.

REALITNÍ TRH

„Pokud by byla nabídka brněnských bytů dvojnásobná či trojnásobná, trh by se nasýtil a stavitelům by nezbyvalo než tlačit ceny dolů. V současné situaci ekonomické prosperity se stále najdou klienti, pro které jsou současné vysoké ceny přijatelné. Omezenou nabídkou trhu tak z hlediska prodeje pokrývá několik horních procent klientů. Na střední třídě a levné bydlení tedy na brněnském trhu již nezbyvá prostor,“ popisuje aktuální situaci Alexej Veselý ze společnosti Trikaya.

Nejvíce zdražila dispozice 1+kk, po které byla v loňském roce největší poptávka. Průměrná cena za metr čtvereční jednopokojového brněnského bytu v nabídce developerů činí na začátku letošního roku bezmála 70 000 Kč, oproti loňskému roku se jedná o nárůst až o 30 %. Je to dáno zejména tím, že většina levnějších garsoniér je ihned rozprodána a v nabídce pak zůstávají ty dražší, jež pro investory nejsou tolik lákavé.

Extrémní růst cen garsoniér je také podporován zdražováním pronájmů. Vytváří se zacyklená spirála – rostou nájem, zvedá se zájem investorů o investiční byty, s rostoucí poptávkou roste cena těchto bytů. Investor, který koupí drahý byt, očekává určité procento výnosů, podle toho nastavuje cenu pronájmu. Tento efekt se zastaví v momentě, kdy nájem bude natolik vysoký, že už za něj nájemníci nebudou ochotni platit. „Přetlak poptávky způsobuje nejenom nárůst cen

nemovitostí, ale také větší konkurenci mezi zájemci o bydlení. Ta ovšem není jen cenová. Investoři se často předhánějí v tom, kdo se k nabídkám v nových developerských projektech dostane jako první. Řada projektů se do oficiálního prodeje dostává s velkým množstvím rezervací. Proto pokud někdo zvažuje koupi investičního bytu, měl by být aktivní a nečekat na oficiální spuštění prodeje,“ dodal Alexej Veselý.

Atraktivní výnosy z pronájmů

Pořízení investičního bytu je stále velmi výhodné. I když pořizovací cena bytů dále roste, rostou také ceny pronájmů. Proto je výnos z pronajatých bytů pořád velmi lákavý. Na růstu cen samozřejmě nejvíce vydělali brněnští menší investoři, kteří byty koupili před dvěma až třemi lety a teď je pronajímají. Nejenže mohou mít v současnosti vyšší výnosy, než plánovali, ale s největší pravděpodobností výrazně vzrostla i cena jejich nemovitostí.

V současnosti se v Brně nabízí zhruba 470 volných bytů k pronájmu. Více než čtvrtina z nich jsou byty jednopokojové, asi 40 % jsou byty dvoupokojové, čtvrtinu tvoří třípokojové byty a zbytek ty větší. Tradičním investičním produktem je garsoniéra, protože nabízí nejvyšší výnos z pronájmu na metr čtvereční. Jedná se o flexibilní produkt a je zpravidla výhodnější a bezpečnější pronajmout dvě garsonky než jeden velký byt. Obsadit menší byt nájemníkem je pro investora vždy rychlejší.

Průměrná cena nabízených jednopokojových bytů k pronájmu v Brně je 265 Kč za metr čtvereční. U dvoupokojových bytů je cena o něco nižší, činí 230 Kč za metr čtvereční. Třípokojové byty se nabízejí s průměrnou cenou 200 Kč za metr čtvereční. Jedná se o cenu čistého nájmu, náklady na energie a provoz domácnosti vyplývají z počtu bydlících osob a stavu nemovitosti. Cena za pronájem je odvislá od lokality – například ve studentských městech, jako je například Praha, Brno či Olomouc, hraje velkou roli vzdálenost od univerzit. Dražší jsou pochopitelně byty v dobrém technickém stavu. Nejdražší pronájem lze pak očekávat u bytů v novostavbách. Rozdíl nájmu mezi bytem v novostavbě a starším bytem v dobrém stavu je v průměru kolem 10 % (údaje za Brno).

Poptávka po nájemním bydlení je v Brně silná. Žije zde velké množství studentů, ale výrazně roste také množství zahraničních pracovníků, kteří hledají střednědobé bydlení a jsou ochotni platit vyšší nájem. Potenciál těchto dvou skupin je natolik silný, že vznikají specializované nájemní domy určené pro zahraniční studenty a pracovníky. Tyto poskytují nejen ubytování, ale taky zázemí pro společenské aktivity a trávení volného času.

Cenový výhled na rok 2018

„V roce 2018 očekáváme pozvolný růst cen pronájmů, který s odstupem následuje trend růstu cen nemovitostí. Současná průměrná cena nabízených bytů k pronájmu činí 14 300 Kč. Největší růst cen máme zřejmě již za sebou. Trh se nyní bude spíše stabilizovat. Pokud někdo zvažuje prodej nemovitosti, v roce 2018 je k tomu pravděpodobně ideální doba. Ekonomická situace je velmi příznivá, po letech je velká poptávka a ceny dosahují historického maxima. Pokud je ale nemovitost možné vhodně pronajmout, čistě ekonomicky není důvod od vlastnictví upouštět,“ doporučuje Alexej Veselý.

» Lucie Mazáčová

Nemovitosti na Ostravsku stále zdražují

REGIONY

Ještě na jaře roku 2008 rostly ceny nemovitostí takovým tempem až se zdálo, že nic nezastaví. O pár měsíců později bylo ovšem vše jinak. Ekonomická recese, jejíž začátek se datuje na září roku 2008, růst cen nemovitostí nejenže zastavila, ale během let 2009-2014 spustila velké zlevňování. A jak jsou na tom ceny nemovitostí v Ostravě a okolních městech nyní?

Region Severní Moravy vždy patřil k oblastem s nižšími cenami nemovitostí. O to více byl tamější trh citlivější na příchod recese. Ceny některých bytů se dostupně dostaly až na polovinu své původní hodnoty. Vše se ovšem začalo měnit v polovině roku 2014. Nejen že se pokles cen zastavil, ale postupně začalo docházet ke zvyšování nabídkových cen. Velkou měrou se na tom podílely banky, které poskytovaly velmi výhodné podmínky úvěrů na bydlení.

Na podzim 2016 začalo ovšem docházet ze strany České národní banky k regulacím (zrušení 100% hypoték, snížení LTV apod.), ale ani ty vývoj ceny neotočily opačným směrem. Například v Ostravě za období únor 2017 až únor 2018 došlo, dle dat portálu realitymorava.cz, k navýšení cen v všech kategoriích bytů. Byty 1+1 v Ostravě meziročně podražily o 7,38 %, byty 2+1 si připsaly 12,8 % a byty 3+1 jsou nyní dražší než před rokem o 5,74 %.

Asi největším zásahem do dostupnosti bydlení bylo dle Martiny Hladíkové z Ambra real zrušení 100% hypoték. „Devadesát procent klientů financuje pomocí hypoték a spoření,“ dodává paní Hladíková. Je tedy patrné, že právě nutnost disponování vyššími vlastními zdroji mohlo některé zájemce o vlastní bydlení odradit. Obdobně to vidí také Adam Gombos z realitní kanceláře Gombos realty, který dodává: „Podle mého názoru má na koupěschopnost větší vliv podíl vlastních zdrojů na získání úvěru než mírné zvyšování úrokových sazeb. Aktuálně převládající 80 % hypotéky z celkové ceny nemovitosti + platba 4% daně z nabytí nemovitosti je už skutečně pro lidi co disponují dostatkem vlastních zdrojů.“

Kupující ovšem nebyli pouze ti, kteří chtěli bydlet, ale k nemovitostem se začalo vracet také mnoho investorů. Ceny byly nízké, úrokové sazby hypotečních úvěrů se pohybovaly v rozmezí 1,5 – 2 % a tak nebyl důvod trh s bydlením opomíjet. Vyplatí se ovšem i nyní koupit byt na Ostravsku za účelem následného pronájmu? Za tím ano, návratnost bydlení je v tomto regionu stále velmi dobrá.

A v jakých lokalitách vychází poměr ceny a nájemného nejlépe? „V poměru kupní cena bytu vs. pronájem, konkrétně např. u bytu o velikosti 1+1, vychází nejlépe Karviná, kde jsou byty nejlevnější a poté Havířov. Následuje Ostrava a nakonec Frýdek – Místek. Nicméně jako investor bych také zohlednil ználost místního prostředí,“ doporučuje Adam Gombos. Martina Hladíková se přiklání spíše k Ostravě a dodává: „Jediné Ostrava centrum, Poruba a Frýdek-Místek.“ Rozhodující jsou vždy finanční možnosti investorů.

A realitní profesionálové odhadují vývoj cen nemovitostí v letošním roce? „Na rok 2018 odhadujeme max. 5 % pokles u rodinných domů, u bytů čekáme stagnace, pozemky budou růst, stále je jich totiž nedostatek,“ predikuje budoucí vývoj Martina Hladíková. „Pro rok 2018 odhaduji v Havířově a okolí mírný růst cen nemovitostí do cca 5 %,“ uzavírá Adam Gombos.

» Lucie Mazáčová



Ekonomická recese, jejíž začátek se datuje na září roku 2008, růst cen nemovitostí nejenže zastavila, ale během let 2009-2014 spustila velké zlevňování. Foto redakce

Poptávka po nových rodinných domech nepolevuje. Nabídek je ovšem nedostatek

Ať už se podíváme na Českou republiku jako celek, nebo projdeme jednotlivé regiony, situace je téměř identická. Nedostatek je nejen developerských projektů rodinných domů, ale také stavebních pozemků pro individuální výstavbu. A pokud už takový projekt najdeme, tak bývá z velké většiny rozprodán. Existuje tedy nějaká cesta, jak nový rodinný dům najít?

DEVELOPMENT

Neprůhlednější je situace ve velkých městech, popřípadě v jejich blízkém okolí. Největší poptávka a současně nejmenší nabídka je podle Michala Picha, ze serveru realityčechy.cz v Praze, Brně, Hradci Králové, Olomouci a Plzni. Nabídka projektů s novými rodinnými domy je v těchto lokalitách velmi malá a neodpovídá aktuální poptávce. „Hlavní problém shledáváme v nedostatku stavebních pozemků. Pro developerské společnosti je mnohem výhodnější výstavba bytů než rodinných domů a pokud firmy již stavební pozemky vlastní, tak se z nich snaží vytěžit maximum,“ doplňuje Michal Pich.

Jednou z možností, jak regulovat poměr mezi novými byty a rodinnými domy, je jiný způsob územního plánování. Pokud by se podařilo vyčlenit lokality dovolující pouze výstavbu rodinných domů, tak by se vzápětí mohla zvýšit také nabídka stavebních pozemků pro individuální výstavbu. Nejednalo by se o nic nového, vždyť již za první republiky vzniklo ve městech mnoho lokalit, které bytovou výstavbu nedovolovaly.

Pokud ovšem lidé chtějí nový rodinný dům, tak musí vyrazit buď na samotný okraj daného města nebo do některé z nedalekých obcí. Např. v Křelově u Olomouce aktuálně probíhá výstavba 11 ti zděných rodinných domů. Prodej započal v listopadu loňského roku a již po dvou měsících bylo 6 domů prodáno a další zájemci se stále hlásí. I přesto, že je výstavba mimo město, všichni dosavadní zájemci jsou z Olomouce. Ceny bytů jsou již tak vysoké, že je někdy výhodnější raději postavit dům za městem. Podle Marka Špundy, majitele realitní kanceláře MARA, která projekt nabízí, je představa života v rodinném domě, byť v přílehlém okolí Olomouce, lákavější než bydlení v bytě. „Jak je patrné ze zájmu o námi nabízený projekt, tak jistě nejsem jediný,“ dodává.

Obdobná situace je také v Brně a jeho okolí. V roce 2015 byla započata výstavba 13 ti rodinných domů v Pozořicích a volný zůstal jediný. Zájemců ale stále více. Monika Taschová ze společnosti Exreals k tomu dodává: „Neuspokojení zájemci se nás už ptají na další projekty. Rádi bychom v nich do budoucna pokračovali, brzdí nás ovšem přípravná fáze, která se u těchto projektů počítá na roky, ale to je všeobecně známá věc...“ I u tohoto projektu je drtivá většina zájemců z města. „V Brně se buď narodili a žili zde, nebo sem přišli za prací, popřípadě zde studovali. Věkově je skladba kupujících zajímavá – od pracujících párů, které chtějí v novém založit rodinu, přes rodiny s dětmi, až po zralé dvojice v důchodovém věku. Každý má ten svůj důvod, proč se chce stěhovat do domu mimo město,“ doplňuje Monika Taschová. A jak vypadá nejčastější přání: „Samostatně stojící dům, s pozemkem, garáží a popřípadě dalším parkovacím stáním, čistějším ovzduším, v klidné a bezpečné lokalitě, a to v ceně bytu ve městě.“

Oba profesionálové se shodují v tom, že je pozemků pro individuální výstavbu rodinných domů nedostatek. Velmi by také pomohlo rychlejší a pružnější vyřizování všech formalit. A co doporučit na závěr? Nepřestávat hledat, a to nejen v tištěných magazínech, ale hlavně na internetu. Valná většina realitních kanceláří inzeruje na realitních serverech, a proto zde bývá také nejširší nabídka.

» Lucie Mazáčová



Nedostatek je nejen developerských projektů rodinných domů, ale také stavebních pozemků pro individuální výstavbu. A pokud už takový projekt najdeme, tak bývá z velké většiny rozprodán. Foto redakce

DEVELOPMENT

Hlavní město v minulém roce neobhájilo pozici lídra bytové výstavby

Předpověď budoucího vývoje pražského rezidenčního trhu není vůbec příznivá. Aktuální situaci, která na něm panuje, lze popsat několika výstižnými slovy – nízká nabídka nových bytů, nepřiměřeně vysoké ceny a zdoluhavý a složitý povoloovací proces, který výrazně zpomaluje vydávání stavebních povolení.

Obdobná situace je také v Brně a jeho okolí. V roce 2015 byla započata výstavba 13 ti rodinných domů v Pozořicích a volný zůstal jediný. Zájemců ale stále více. Monika Taschová ze společnosti Exreals k tomu dodává: „Neuspokojení zájemci se nás už ptají na další projekty. Rádi bychom v nich do budoucna pokračovali, brzdí nás ovšem přípravná fáze, která se u těchto projektů počítá na roky, ale to je všeobecně známá věc...“ I u tohoto projektu je drtivá většina zájemců z města. „V Brně se buď narodili a žili zde, nebo sem přišli za prací, popřípadě zde studovali. Věkově je skladba kupujících zajímavá – od pracujících párů, které chtějí v novém založit rodinu, přes rodiny s dětmi, až po zralé dvojice v důchodovém věku. Každý má ten svůj důvod, proč se chce stěhovat do domu mimo město,“ doplňuje Monika Taschová. A jak vypadá nejčastější přání: „Samostatně stojící dům, s pozemkem, garáží a popřípadě dalším parkovacím stáním, čistějším ovzduším, v klidné a bezpečné lokalitě, a to v ceně bytu ve městě.“

Obdobná situace je také v Brně a jeho okolí. V roce 2015 byla započata výstavba 13 ti rodinných domů v Pozořicích a volný zůstal jediný. Zájemců ale stále více. Monika Taschová ze společnosti Exreals k tomu dodává: „Neuspokojení zájemci se nás už ptají na další projekty. Rádi bychom v nich do budoucna pokračovali, brzdí nás ovšem přípravná fáze, která se u těchto projektů počítá na roky, ale to je všeobecně známá věc...“ I u tohoto projektu je drtivá většina zájemců z města. „V Brně se buď narodili a žili zde, nebo sem přišli za prací, popřípadě zde studovali. Věkově je skladba kupujících zajímavá – od pracujících párů, které chtějí v novém založit rodinu, přes rodiny s dětmi, až po zralé dvojice v důchodovém věku. Každý má ten svůj důvod, proč se chce stěhovat do domu mimo město,“ doplňuje Monika Taschová. A jak vypadá nejčastější přání: „Samostatně stojící dům, s pozemkem, garáží a popřípadě dalším parkovacím stáním, čistějším ovzduším, v klidné a bezpečné lokalitě, a to v ceně bytu ve městě.“

„Situace na pražském trhu s byty je opravdu závažná. V roce 2017 zde bylo dokončeno celkem 4 623 bytů, což představuje 8% pokles oproti roku 2016. I z dalších statistik jasně vyplývá, že komplikovaný a neustále se prodlužující povoloovací proces významně brzdí rezidenční výstavbu. V minulém roce tak byla zahájena výstavba jen 2 487 nových bytů, prodalo se jich však kolem 5 400. Spolu s rostoucími cenami nemovitostí, které překonaly dosažené historické maximum z roku 2008 o více než 45 %, navíc zdražují i pronájmy. Bydlení v Praze se tak začíná stávat pro méně bonitní skupiny nedostupné,“ konstatuje Denisa Višňovská, partner Lexxus.

» Lucie Mazáčová

Ve kterých zemích rostou ceny nemovitostí nejrychleji?

Podle nového evropského srovnání cen nemovitostí u nás rostou nejrychleji v celé Evropské unii. O kolik ceny meziročně vzrostly. Jak se vyvíjí ceny v Evropě a kolik platí za bydlení lidé v našich sousedních zemích?

EVROPA

Podle nejnovějších dat Eurostatu u nás domy a byty ve 3. čtvrtletí meziročně zdražily o 12,3 %. V celé unii přitom ceny nemovitostí rostly v 3. kvartálu o necelých 5 procent. Podobně jako Česká republika je na tom také Irsko s meziročním růstem cen o 12 %. Růst větší než 10 % zaznamenalo také Portugalsko, Maďarsko a Holandsko.

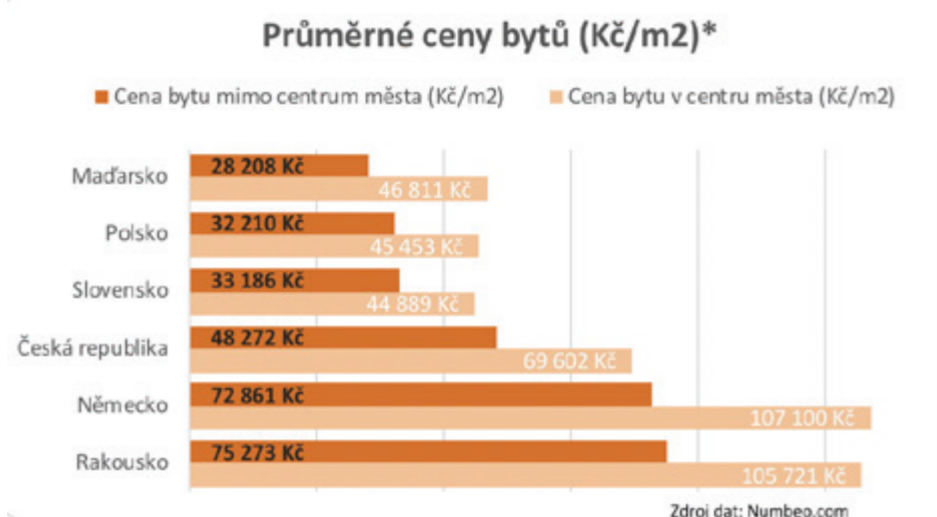
Jedinou zemí (uváděnou ve statistikách), kde ceny nemovitostí meziročně klesly, je Itálie (y/y - 0,9 %). Česká republika je navíc výjimečná v tom, že ceny nemovitostí zde rostou více než 10 % tempem již 4 čtvrtletí za sebou. Mimo zemí EU zveřejnil Eurostat i data z Norska a Islandu, přičemž na Islandu ceny nemovitostí vzrostly meziročně o 22,5 procenta. „V letošním roce očekáváme v České republice pokračující růstový trend cen nemovitostí, nicméně v případě bytů očekáváme určité zpomalení tempa a v některých regionech a u některých typů bytů dokonce mírný pokles. Ve výsledku tedy podle našeho odhadu dojde k zpomalení meziročního tempa růstu pod 10 %,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Jak drahé jsou byty v ČR a sousedních zemích?

Tempo růstu cen nemovitostí toho však příliš nevyovídá o faktických cenách nemovitostí. Abychom mohli lépe rozklíčovat, jak jsme na tom v porovnání s ostatními zeměmi středoevropského regionu, připravili jsme následující grafické srovnání, které se zaměřuje na ceny bytů v jednotlivých zemích dle metodiky portálu Numbeo.com.

Je evidentní, že ceny bytů v Rakousku, a především v Německu výrazně převyšují ceny ve zbývajících středoevropských zemích, České republiky nevyjímaje. Celkové pořadí značně závisí na tom, zda se jedná o průměr cen v centru měst a potažmo také podíl lidí bydlících ve velkých městech. A na druhé straně průměr cen mimo centra měst či větších aglomerací.

Z uvedeného srovnání vychází nejlépe co do ceny bytů mimo centra měst Maďarsko. Pokud by však člověk sháněl bydlení v centru měst, statisticky lépe vychází průměrná cena bytů v Polsku nebo na Slovensku. Česká republika je ve středu tohoto středoevropského žebříčku. » *Luboš Svachna*



V letošním roce očekáváme v České republice pokračující růstový trend cen nemovitostí, nicméně v případě bytů očekáváme určité zpomalení tempa a v některých regionech a u některých typů bytů dokonce mírný pokles. Foto redakce

BYTY

Jsou byty opravdu dražší, než před deseti lety?

Plánujete pořízení bytu a váháte, zdali jej koupit nyní, nebo raději ještě počkat? Pokud jste poslední dva roky doufali, že ceny začnou klesat, musíme vás zklamat. Nejnižší ceny za posledních deset let byly v letech 2013 a 2014. Od té doby neustále rostou. A podle aktuálních dat portálu realityčechy.cz, jsou nyní dokonce vyšší než před ekonomickou recesí, která započala koncem léta 2008. A o kolik?

Dříve, než se podíváme na desetileté srovnání, porovnáme vývoj cen bytů za posledních 12 měsíců. Poslední rok byl totiž, co do růstu cen nemovitostí, za poslední dekádu nejdynamičtější. Za období únor 2017 až únor 2018 se průměrná cena bytu 1+1 v České republice zvýšila z 1 079 185 Kč na současných 1 319 986 Kč, což odpovídá zdražení o 23,31 %. Pakliže malé byty podražily o 240 801 Kč, byty 2+1 jsou za stejné období ještě dražší, a to o 241 570 Kč. Ještě před rokem se dal průměrný byt 2+1 pořídít za 1 487 076 Kč. Nyní je potřeba počítat s částkou 1 728 646 Kč. Vyjádřeno v procentech: +16,24 %. Nejvíce si ovšem musí zájemci aktuálně připlatit za velké byty 3+1, které meziročně podražily o 308 218 Kč. Ceny velkých bytů se zvýšily o 16,31 %, z 1 880 410 Kč na 2 188 628 Kč.

A jak jsou na tom ceny v porovnání s rokem 2008? Malé byty 1+1 jsou nyní dražší o 5,3 %, střední byty kategorie 2+1 podražily o 0,82 % a velké byty 3+1 se nabízejí za částky vyšší než před deset lety o 3,15 %. Vše navíc nasvědčuje tomu, že mohou ceny bytů růst i v letošním roce. A to i přes stále horší dostupnost bydlení. Nejde pouze o přenesení daně z nabytí nemovitosti na kupující, ale také o ztížení podmínek při získávání hypotečních úvěrů (zrušení 100% hypoték, snížení LTV apod.). I přes tato úskalí, není v nabídkách realitních kanceláří dostatek volných nemovitostí k prodeji. Ceny jsou díky tomu v některých regionech značně nadhodnocené a kupující tak musí počítat s vyššími kupními cenami. Jednou z cest, která by mohla rostoucí ceny nemovitostí zmírnit, je dostatečná nová výstavba. Bohužel, mnoho velkých měst má developerských projektů nedostatek. Kupující se tak snaží možnost výběru, které využijí prodávající při stanovování nabídkových cen svých nemovitostí.

» Lucie Mazáčová

Zdražování bytů v Praze stále pokračuje



Rostoucí cenu nového bydlení v Praze způsobuje neuvěřitelně dlouhý povolovací proces a také nedostatek pozemků vhodných pro rezidenční výstavbu. Foto redakce

PRAHA

Cenový růst na pražském realitním trhu nepolevuje, spíše naopak. Průměrná cena prodaného bytu vzrostla na 6,4 milionu korun, což znamená meziroční nárůst o 1,5 milionu korun. Na konci roku 2016 totiž dosahovala průměrná cena prodaného byt 4,9 milionu korun. Oproti předchozímu čtvrtletí došlo v posledním kvartálu loňského roku k růstu ceny o 210 tisíc korun.

„Tradičně nejvíce museli zaplatit zájemci o bydlení v centru, například v Praze 2 vychází průměrná cena prodaného bytu na enormních 14,6 milionu korun. Naopak nejméně, 5,01 milionu korun, za

nový byt zaplatili kupci v Praze 9. S nepatrným odstupem následovala Praha 10 s průměrnou cenou 5,07 milionu korun. Oproti předchozímu čtvrtletí se průměrná cena pod pětimilionovou hranici nedostala vůbec nikde,“ přibližuje cenové statistiky hlavní analytik Ekospolu Matyáš Hančl. Tyto ceny přitom nezahrnují příplatky za sklep a garážová či parkovací stání, které developéři často kvůli optickému snížení ceny evidují zvlášť.

Celková kupní cena za celý byt je podle Hančla objektivnějším kritériem než cena za metr čtvereční. Developéři totiž často používají rozličnou metodiku k jejímu výpočtu tak, aby působila příznivěji. „Kupující se ale nakonec vždy rozhodují podle vlastních

finančních možností, proto je více zajímavá konečná cena, kterou ve finále za byt zaplatí.“

Ekospol monitoruje jednak celkovou cenu prodaného bytu, tak i cenu za metr čtvereční. Z tohoto pohledu vychází nejlépe také Praha 9, kde se průměrná cena prodaného nového bytu dostala pod sedmdesátitisícovou hranici (69 213 Kč). Druhá nejlevnější byla v posledním čtvrtletí loňského roku Praha 10 s průměrnou cenou 71 671 korun za metr čtvereční. Naopak v Praze 2 museli kupci sáhnout hlouběji do kapsy, metr čtvereční nového bytu je vyšší na 124 183 korun.

Rostoucí cenu nového bydlení v Praze způsobuje neuvěřitelně dlouhý povolovací proces a také

nedostatek pozemků vhodných pro rezidenční výstavbu. „Situace v hlavním městě je opravdu kritická. Stavební úřady nové stavby spíše brzdí, než aby je povolovaly. Neaktualizovaný územní plán navíc způsobil, že cena posledních volných pozemků výrazně vzrostla, často až za hranici ekonomické rentability. Nedoplácí na to jen developéři, ale hlavně zájemci o vlastní bydlení. Z ceníků developerů totiž takřka zmizely nejlevnější byty, což dokládá i rapidní nárůst průměrné ceny prodaného bytu. Ta jen za poslední rok vzrostla o milion a půl. Pro mnohé rodiny se tak sny o vlastním bydlení stávají nespílitelnými,“ upozorňuje Evžen Korec, generální ředitel Ekospolu.

Podle Korce se navíc nedá čekat, že by cena bytů v dohledné době začala klesat. „Situace na trhu se příliš nemění, bytů je stále velký nedostatek. Jejich ceny proto budou i nadále růst, ale už ne tak prudce. Myslím si, že se meziroční nárůst bude pohybovat kolem pěti procent,“ odhaduje.

Z nedávno zveřejněné statistiky vyplynulo, že se prodeje nových bytů loni v hlavním městě propadly meziročně o jednu pětinu na 5381 prodaných nových bytů. Počet dostupných klesl na konci loňského roku pod třítisícovou hranici, na jeden byt jsou tak statisticky hned dva kupci. To výrazně snižuje možnost výběru a vede k růstu cen.

» Lucie Mazáčová

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Období extrémně levných hypoték je u konce

Vysokou poptávku po vlastnickém bydlení zatím nezmrazila strmě rostoucí cena nemovitostí ani přísnější pravidla pro poskytování hypoték. To se však může velmi rychle změnit. Odborníci totiž předpovídají, že úrokové sazby hypotečních úvěrů vzrostou z průměrných 2,2 % na více než 3 %, což představuje zvýšení měsíčních splátek až o několik tisíc korun.

Mnoho majitelů realitních kanceláří radí majitelům nemovitostí zatížených hypotékou, aby včas pamaťovali na refinancování se současnými výhodnými sazbami. Většina bank umožňuje refinancování jeden rok před skončením fixace.

V České republice přetrvává zájem o vlastnické bydlení, který se odráží ve velkém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Realitní odborníci však varují, aby se lidé dobře připravili na budoucí vývoj, který již nebude kopírovat předchozí období. „Doba superlevných hypoték je za námi, což může mít neblahý dopad na řadu domácností. Mnoho kupujících se totiž nechalo zlákat k neuvážené půjčce na bydlení, a to bez ohledu na vysoké ceny nemovitostí a zdražující hypotéky. Bohužel však nepočítali s výrazným zvýšením splátek po skončení fixace, které může již nyní dosáhnout několika tisíc korun měsíčně,“ konstatuje Denisa Višňovská, partner společnosti Lexxus, a pokračuje: „Průměrná úroková sazba ještě nedávno atakovala své historické minimum 1,77 %, dnes již činí cca 2,2 %. Podle posledních odhadů navíc do konce roku padne hranice 3 %. Zároveň stále rostou ceny nemovitostí. Kupující i majitelé zatížení hypotékou by si proto měli pořádně promyslet, jak postupovat, aby se jich růst sazeb příliš nedotkl.“

Odborníci ze společnosti Hypoasistent připravili pro větší názornost jednoduchý propočít. Měsíční splátka hypotéky 1 mil. Kč (splatnost 25 let) činí při úrokové sazbě 2 % 4 238 Kč, při 3 % však již 4 742 Kč a při 4 % dokonce 5 278 Kč. U hypotéky 3 mil. Kč vzroste při úrokové sazbě 4 % o více než 3 000 Kč měsíčně. V současné době je proto výhodné uzavřít hypotéku či refinancovat s co nejdelší dobou fixace úrokové sazby. Pavel Bultas, ředitel společnosti Hypoasistent, vysvětluje: „Refinancování u jiné banky se vyplatí, pokud jsou výhody z nové hypotéky větší než náklady na její pořízení. Jeho hlavním přínosem je co největší snížení úrokové sazby u zatím nesplacené části půjčky, případně výhodnější parametry nové hypotéky. V současné době, kdy úrokové sazby stoupají, doporučujeme zahájit jednání o refinancování nejméně 12 měsíců před koncem fixace, což je zároveň doba, kterou má ve svých podmínkách většina bankovních domů (některé však nabízí i 2 nebo 3 roky). Nová doba fixace začíná běžet od schválení úvěru na refinancování. Pokud refinancujete 2 roky předem a máte 7letou fixaci, hypotéku s novou sazbou budete využívat 5 let.“

» Lucie Mazáčková



V České republice přetrvává zájem o vlastnické bydlení, který se odráží ve velkém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Realitní odborníci však varují, aby se lidé dobře připravili na budoucí vývoj, který již nebude kopírovat předchozí období. Foto redakce



Realitní a zpravodajské portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** působí na českém realitním trhu již 12 let. Děkujeme všem obchodním partnerům, kteří nám dali svoji důvěru. Stejně tak děkujeme i všem návštěvníkům našich stránek, kteří u nás našli své nové bydlení. Jsme rádi, že si u nás tisíce lidí našli dvě nové domovy.