



Průměrná nabídková sazba hypoték začala klesat

více na straně 4-5

Rychlý přehled



ÚNOR 2019

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 3,11 %

85% LTV: ↘ 3,58 %

90% LTV: ↘ 3,71 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,06 %

Byty 2+1: 1,13 %

Byty 3+1: -0,47 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

Realitní zákon čeká na schválení. Co vše se změní?

Dne 21. ledna 2019 Legislativní rada vlády projednala návrh zákona o realitním zprostředkování. Regulace realitního trhu, která měla být podle mnohých zakotvena v zákoně již před dvaceti lety, je tedy kousek od schválení. Co by se schválením zákona změnilo? *Více čtěte na str. 6*

Loňský růst cen bytů se podepsal na prodejích i nájemném

Brno má začátkem roku v nabídce o 25 % více nových bytů než vloni. Průměrná cena dostupného bytu o rozloze 58,7 m² vyjde potenciálního kupce na 4,5 milionu korun. Loňský vytrvalý růst cen ale přibrzdil poptávku a podepsal se tak na nižších prodejích i na cenách nájemného. Ačkoliv se v uplynulém čtvrtletí zvedly ceny čtyřpokojových a větších bytů pouze o 2 %, jednopokojové zdražily až o 22 %. *Více čtěte na str. 8*

Praha se dohodla s Airbnb. Jak moc to může ovlivnit pražský trh s byty?

Krátkodobé pronájmy se staly v posledních letech ve velkých městech hitem, Prahy nevyjímaje. Pro mnohé vlastníky nemovitostí se stal příjem z krátkodobých pronájmů mnohem výhodnějším než pronájmů dlouhodobých. Oč větší radost měli vlastníci těchto nemovitostí o to více byli zklamáni obyvatelé Prahy, kteří hledali nové bydlení. *Více čtěte na str. 10*

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Trhu s bydlením se v minulém roce velmi dařilo

Milí čtenáři, při pohledu z okna se ani nechce věřit tomu, že i v tomto mrazivém počasí chodí lidé do realitních kanceláří a hledí své nové bydlení. Ani teploty pod nulou nezastavily poptávku po bytech a rodinných domech. Mnozí očekávali, že dojde s příchodem zimních měsíců k ochlazení nejen venkovních teplot, ale také cen nemovitostí. V Praze a Brně ceny ovšem stále rostou, ovšem již ne tak výrazně jako v předchozích letech. Svě o tom ví pražští developéři, kteří prodali v loňském roce nejméně bytů za posledních 6 let. I přesto se ovšem průměrná cena nového



pražského bytu dostala k 100 000 Kč za metr čtvereční. Dobrou zprávou jsou alespoň zprávy z bank, které hlásí zastavení úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Ať už hledáte byt, rodinný dům či stavební pozemek, přejeme šťastnou ruku. Pokud patříte mezi realitní profesionály, nepřehlédněte článek věnovaný novému zákonu o realitním zprostředkování. Možná se bude týkat i vás. » Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Libor Ostatek (Golem Finance)

Cena peněz na mezibankovním trhu klesla za poslední 3 měsíce o více než půl procentního bodu a zcela neobvykle jsou takzvané dlouhé peníze výrazně levnější než peníze krátké.

napsali o nás...

Dostupnost bydlení klesá, splátka hypotéky spolkně už skoro polovinu příjmu

IDNES.CZ / 12. 1. 2019 (kráceno)

Přestože výdělky většiny Čechů rychle rostou, zdaleka nesíňají vzestup cen nemovitostí, zejména v Praze a dalších velkých městech. Na podzim

se průměrná nabídková cena bytů přehoupla přes tři miliony korun. A ke konci roku podle dat portálu RealityČechy.cz vyskočila na 3,12 milionu. Meziročně průměrný byt podražil o 460 tisíc.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Průměrná nabídková sazba hypoték začala klesat

STRANA 6

Realitní zákon čeká na schválení. Co vše se změní?

STRANA 8

Developéři v Praze prodali v roce 2018 nejméně bytů za posledních 6 let

STRANA 9

Loňský růst cen bytů se podepsal na prodeji i cenách nájemného

STRANA 10

Praha se dohodla s Airbnb. Jak moc to může ovlivnit pražský trh s byty?

STRANA 11

Průměrná cena nového bytu v Praze se blíží k 100 000 Kč za metr čtvereční

STRANA 12

Hypoteční sazby přestaly růst

STRANA 13

Stavební spořitelny vytáhly trh k rekordu

STRANA 14

Překročení rekordu z roku 2017 se nekoná.



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.

Průměrná nabídková sazba hypoték začala klesat

Klesající cena peněz na mezibankovním trhu otvírá cestu ke snížení hypotečních sazeb. Některé banky již tohoto využily a hypoteční úvěry opět začaly zlevňovat. Co se bude dít se sazbami hypoték v únoru?

ČNB v prosinci ponechala sazby beze změny. Stagnaci vykazují také sazby na mezibankovním trhu, které však v posledních dvou měsících loňského roku dramaticky poklesly a nyní se pohybují na úrovni dubna loňského roku. Tento vývoj se se zpožděním začal v lednu propisovat i do hypotečních sazeb. Vývoj ceny peněz na mezibankovním trhu ilustrujeme na následujících grafech na vývoji 5 a 10letých úrokových swapů.

téma měsíce

Některé banky v lednu oznámily plošné snížení sazeb (UniCredit Bank), druhá skupina bank zvolila cestu dočasně snížení v rámci časově omezených akcí, které podle potřeby případně prodlužují (Hypoteční banka, mBank, Moneta Money Bank).

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů s LTV do 70 % v lednu meziměsíčně klesla o 5 setin procentního bodu. Index GOFI 70, který používáme k monitoringu této kategorie hypoték, klesl z prosincových 3,11 % na 3,06 %. Podobné je to i v případě indexu GOFI 80, který meziměsíčně klesl rovněž o pět setin procentního bodu a jeho aktuální hodnota činí 3,09 %.

Naopak hypoteční úvěry nad 80 % LTV v porovnání s prosincem 2018 mírně podražily. Průměr hypoték do 85 % LTV vzrostl o 2 setiny procentního bodu na 3,60 %. O 2 setiny vzrostl i GOFI 90, jež aktuálně dostáhl hodnoty 3,73 %.

Sazby na mezibankovním trhu jsou nyní zhruba na úrovni dubna – června loňského roku, kdy se průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů pohybovala okolo 2,50 %. Bankám se nyní otevřel prostor pro posun sazeb směrem dolů, čehož už některé v lednu využily a vzhledem k vysoce konkurenčnímu prostředí na českém trhu očekáváme, že konkurence tyto kroky nenechá bez odezvy. V únoru, pokud nedojde k zásadnímu obrátu vývoje ceny peněz, proto očekáváme pokračující trend pozvolného snižování hypotečních sazeb.

» Luboš Sváčina



Sazby na mezibankovním trhu jsou nyní zhruba na úrovni dubna – června loňského roku, kdy se průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů pohybovala okolo 2,50 %. Foto redakce

Realitní zákon čeká na schválení. Co vše se změní?



Realitní zprostředkovatel, statutární zástupci, ale také skuteční majitelé společností musejí být bezúhonní. Foto redakce

Úschova mimo realitní kancelář

Dle návrhu zákona nebude oprávněn realitní zprostředkovatel v rámci zprostředkované záležitosti poskytovat úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy. Úschova bude moci být realizována pouze bankou, zahraniční bankou, notářem nebo advokátem.

6 měsíců na ohlášení živnostenskému úřadu

Podnikatel, který je přede dnem nabytí účinnosti zákona oprávněn poskytovat realitní zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volné „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ a hodlá v poskytování realitního zprostředkování pokračovat, je povinen před uplynutím doby 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti, jinak uplynutím této doby jeho oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci výše uvedené živnosti ohlašovací volné zaniká.

» Lucie Mazáčová

Dne 21. ledna 2019 Legislativní rada vlády projednala návrh zákona o realitním zprostředkování. Regulace realitního trhu, která měla být podle mnohých zakotvena v zákoně již před dvaceti lety, je tedy kousek od schválení. Co by se schválením zákona změnilo?

LEGISLATIVA

Bez čistého výpisu z rejstříku trestů to nepůjde

Realitní zprostředkovatel musí být bezúhonný. Za bezúhonnou se pro potřeby tohoto zákona nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena. Stejně tak bude přihlíženo i na právnické osoby. Bezúhonní musí být nejen statutární zástupci, ale také skuteční majitelé společnosti.

Vzdělání, 3 roky praxe, nebo zvládnutí kurzu

Realitní činnost budou moci nově vykonávat lidé mající vysokoškolské vzdělání získané v magisterském studijním programu v oblasti vzdělávání Právo, v oblasti vzdělávání Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání, které bylo získáno studiem na vysoké škole nezařazeným do oblasti vzdělávání. Druhou

možností splňující podmínky získání živnostenského oprávnění k provozování realitní činnosti je vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou a 3 roky praxe v oboru.

Podmínky lze rovněž splnit prokázáním profesní kvalifikace pro činnost realitního zprostředkovatele podle zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání. Na trhu je již několik akreditovaných kurzů, které mohou začínajícím makléřům pomoci. „Myslím, že nezávisle na zákonu bude standardem, že i lidé, kteří si budou vybírat realitní makléře budou řešit, zdali absolvovali kurz nebo zkoušku odborné způsobilosti. Může to být jedním z aspektů výběru,“ doplnil k připravované úpravě legislativy Jan Píbil, majitel VRK Academy, která se na kurzy realitních makléřů dlouhodobě specializuje.

Pokud ovšem pracují v realitní kanceláři makléři mnoho let a nemají dostatečné vzdělání, nemusí zoufat. Postačí prokázání tříleté praxe v oboru v nezávislém postavení (§ 420 občanského zákoníku) nebo v pracovněprávním vztahu, nebo doklad o uznání odborné kvalifikace podle zvláštního právního předpisu.

Povinné pojištění

V návrhu zákona je zakotvena nutnost pojištění pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování, s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 1 750

000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3 500 000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v 1 roce. Pojistná smlouva musí být sjednána se spoluúčastí max. 5 000 Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění. Do 10 pracovních dní pak musí realitní zprostředkovatel předložit pojistnou smlouvu Ministerstvu pro místní rozvoj. Obdobně bude postupovat realitní zprostředkovatel při každé změně smlouvy o pojištění, která má vliv na změnu limitu pojistného plnění nebo výše sjednané spoluúčasti, a v případě výpovědi nebo odstoupení od smlouvy o pojištění ministerstvo o této skutečnosti informuje. Pokud nebude řádně uzavřena pojistná smlouva může být za tento přestupek udělena pokuta do 1 mil. Kč.

Smlouva mezi klientem a realitním zprostředkovatelem jen v písemné podobě

Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje dle návrhu zákona písemnou formu. Námitku neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy bude moci vznést pouze zájemce. Smlouvu o výhradním zprostředkování bude možné sjednat v případě spotřebitele maximálně na dobu 6 měsíců. Tato doba ovšem může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů přede dnem uplynutí ujednané doby. Stejně tak došlo v návrhu zákona k zakotvení výpovědní lhůty, která nesmí být delší než 1 měsíc.



= 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 společností 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

Developeři v Praze prodali v roce 2018 nejméně bytů za posledních 6 let

DEVELOPMENT

V roce 2018 prodali pražské developerské společnosti 4530 bytů, což je meziročně o 16 % méně. Současné jde o nejhorší výsledek za posledních 6 let. V roce 2012 se prodalo v Praze 4014 nových bytů. V posledním čtvrtletí minulého roku se sice prodalo 1043 bytů, ale ani to nepomohlo dostat celkový roční prodej nad hranici 5000 prodaných jednotek.

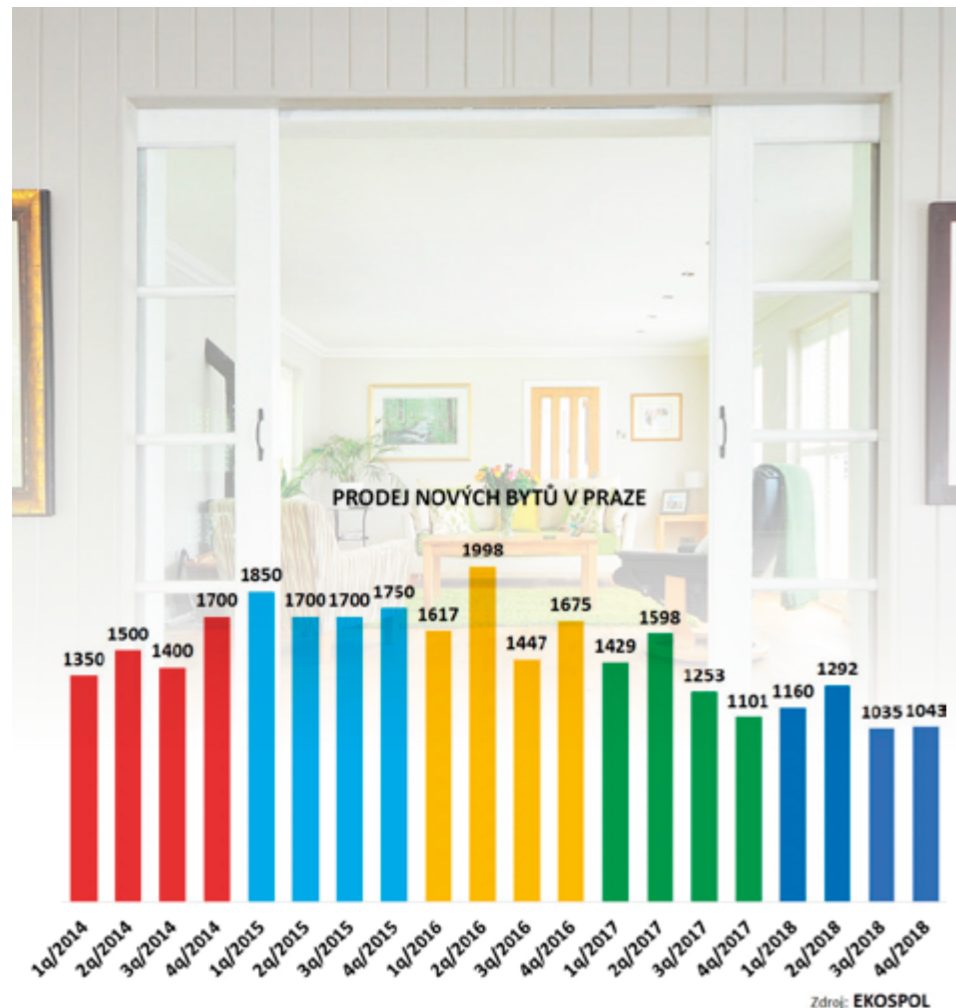
Podle dat společnosti Ekospol a.s., která se monitoringu pražského realitního trhu věnuje, byly největší prodeje zaznamenány ve druhém čtvrtletí 2016, kdy se v Praze prodalo 1998 nových bytů.

„Nemovitostní trh výrazně ovlivňují negativní faktory v podobě nedostatečné nabídky a horší dostupnosti hypoték. Zablokovaný stavební proces vede k tomu, že se každý měsíc začínají v hlavním městě stavět pouze řádově desítky nových bytů. To se zákonitě promítá do ceníků developerů, které jsou stále velmi prořídilé. Významný vliv na prodeje nemovitostí měla loni také Česká národní banka (ČNB), která nekonceptními nařízeními zásadně omezila dostupnost hypoték a tím i vlastního bydlení pro široké spektrum zájemců včetně představitelů střední třídy. Tyto negativní vlivy převážily nad pokračujícím růstem celé ekonomiky, zvyšujícími se platy i takřka nulovou nezaměstnaností,“ komentuje prodejní statistiky i jejich další vývoj generální ředitel společnosti Ekospol Evžen Korec.

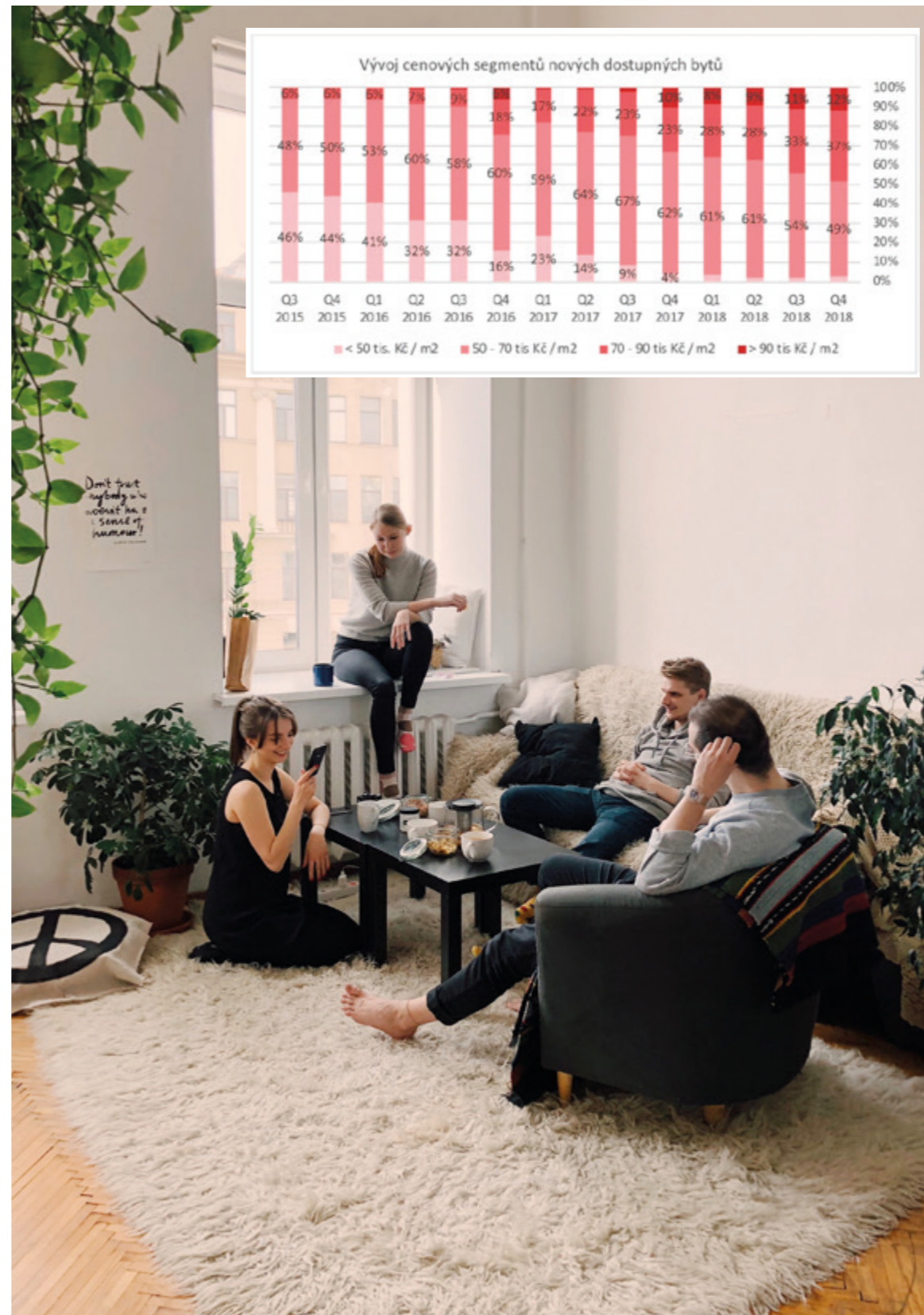
Mnoho kupujících tak raději volí bydlení mimo metropoli, a to i za cenu složitějšího dojíždění za prací. To se ovšem negativně projevuje na vyřízení hlavních dopravních tepen, zejména v ranního a odpoledních hodinách.

„Podle Českého statistického úřadu (ČSÚ) se během prvních jedenácti měsíců loňského roku začalo v Praze v bytových domech stavět jen 2194 bytů, což je zkrácené jedním velkým projektem v Modřanech, který se ani celý stavět nezačal. Reálné číslo nové výstavby se tak pohybuje kolem 1650 zahájených bytů. To je extrémně málo, hlavní město by potřebovalo kolem deseti tisíc nových bytů ročně. Už jen kvůli tomu, že se každoročně rozroste o mnoho tisíc lidí. Jen za první pololetí loňského roku se počet Pražanů podle ČSÚ zvýšil o 6619, přičemž 5584 se přistěhovalo odjinud. Bez dostatečného počtu nových bytů však Praha nedokáže tyto nové obyvatele absorbovat, jejich příliv zpomalí a hlavní město začne stagnovat až se postupně jeho rozvoj zcela zastaví,“ varuje Korec.

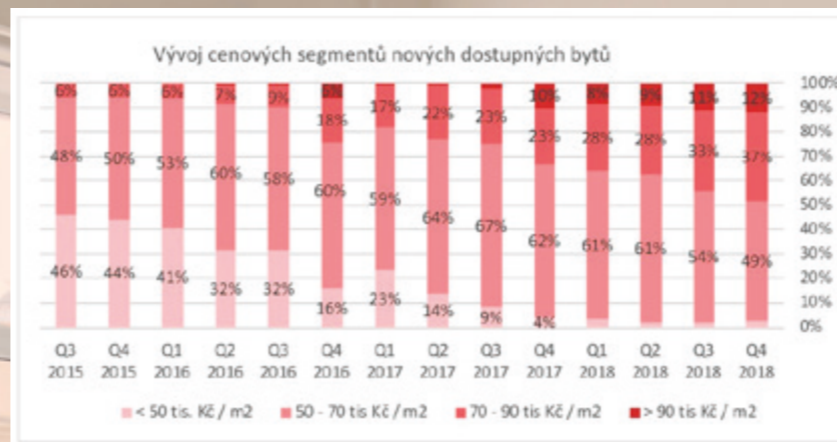
» Lucie Mazáčová



Loňský růst cen bytů se podepsal na prodeji i cenách nájemného



V Brně je v současné době k dispozici 987 neprodaných nových bytů, což je o čtvrtinu bytů v nabídce více než vloni. Foto redakce



Brno má začátkem roku v nabídce o 25 % více nových bytů než vloni. Průměrná cena dostupného bytu o rozloze 58,7 m² vyjde potenciálního kupce na 4,5 milionu korun. Loňský vytrvalý růst cen ale přibrzdil poptávku a podepsal se tak na nižších prodeji i na cenách nájemného. Ačkoliv se v uplynulém čtvrtletí zvedly ceny čtyřpokojových a větších bytů pouze o 2 %, jednopokojové zdražily až o 22 %. Prodeje kvůli tomu meziročně klesly o třetinu a ceny nájemného vzrostly v průměru o 10 %, vyplývá z analýzy společnosti Trikaya.

Nejlevnější byt v Brně pořídíte v Černovicích a v Bystrci

V Brně je v současné době k dispozici 987 neprodaných nových bytů, což je o čtvrtinu bytů v nabídce více než vloni. Cena za jednopokojové byty se pohybuje kolem 2,8 milionu korun, dvou-pokojové si zájemci opatří za 4,3 milionu korun, třípokojové za šest milionů a čtyřpokojové a větší za 8,5 milionu korun. Nejlevnější byty se nyní nachází v městských částech Černovice a Bystrc. Největší nabídku bytů ale zájemci najdou v lokalitách Brno-šřed, Královo Pole a v Židenicích.

Více než třetinu volných bytů v Brně tvoří aktuálně třípokojové byty, což je situace poměrně neobvyklá. „Dostupné rodinné domy za Brnem konkurují větším bytům ve městě. To je důvod, proč se větší byty neprodávají tolik jako dříve a zůstávají v nabídce. Uvnitř samotného Brna se staví jen velmi málo, byty tak zdražují a lidé se stěhují za město. Proces suburbanizace jede na plné obrátky. Lidé raději obětují svůj čas dojížděním z rodinného domku za Brnem, než aby kupovali velký a drahý byt ve městě, na který často po zprůšnění podmínek hypotečního financování dosahují těžce,“ říká výkonný ředitel společnosti Trikaya Alexej Veselý.

V Brně aktuálně žije necelých 380 tisíc obyvatel, denně sem ale za prací a vzděláním podle magistrátu dojíždí dalších 110 tisíc lidí. Odliv obyvatel z města s sebou přináší mnoho negativních jevů, jako například větší znečištění ovzduší nebo hluk ve městě. Město také přichází o příjmy z daní a rozpinání města do krajiny si navíc žádá zvýšené náklady na veřejnou dopravu a další investice do výstavby silnic, kanalizace a další infrastruktury.

Zájemci o luxusnější bydlení vyčkávají na snížení cen

V posledních třech měsících uplynulého roku 2018 se v Brně prodalo 183 nových bytů. V součtu za celý loňský rok zájemci nakoupili celkem 635 bytů v novostavbách, což je o 31 % méně než v roce 2017. Tento pokles prodeje je způsoben jednak růstem cen nových bytů, ale zároveň i vzrůstajícími cenami stavebních prací, které se do jejich výstavby promítají. Za byt o velikosti 61,5 m² zájemci od října do prosince zaplatili v průměru 4,17 milionu korun. Celková hodnota prodaných bytů v roce 2018 se pak vyšplhala na 3,3 miliardy korun.

Ceny u větších a luxusnějších bytů dosáhly svého stropu a již několik měsíců nerostou. „Luxusní byty zpravidla lidem neplní základní potřebu bydlet, ale spíše uspokojují touhu bydlet v novém, hezčím nebo luxusním prostředí. Pořízení luxusního bytu tak není otázkou aktuální potřeby pořídit si střechu nad hlavou, proto si mohou tyto zákazníci dovolit počkat, až luxusní byty trochu zlevní,“ vysvětluje Alexej Veselý. Ceny bytů by mohly klesat pouze v případě přílivu velkého množství nových bytů na trh. To se ale vzhledem k pomalému tempu povolovací procesů nových staveb neočekává. Zejména ne v segmentu větších bytů, těch se bude v připravovaných projektech stavět méně.

Z růstu cen se však mohou radovat všichni, kteří koupili byt již před dvěma lety. Svoji investicí vydělali na růstu cen nemovitostí až 850 tisíc korun.

Cena za pronájem třípokojového bytu od loňska téměř nevzrostla

Bývá pravidlem, že růst cen novostaveb se promítne se zpožděním i do dalších nemovitostních segmentů, jako třeba do nájemního bydlení. „V Brně je aktuální průměrná cena pronájmu 254 Kč za metr čtvereční podlahové plochy bytu. Ještě vloni touto dobou to bylo 230 korun, což odpovídá meziročnímu nárůstu cen o 10 %,“ říká Alexej Veselý a dodává: „Nejvíce zdražily nájem v bytech jednopokojových, které se pronajmou takřka ihned. Naopak téměř beze změny v ceně se pronajímají byty třípokojové.“ Na cenu má vliv hned několik faktorů, mezi nejvýraznější ale patří lokalita, stav nemovitosti i typ zástavby. V tomto ohledu vyjdou nejlevněji pronájem v panelových domech. Z hlediska stavu nemovitosti zaplatí nejvíce zájemci o pronájem v novostavbě, a to průměrně 275 korun za metr čtvereční. Za byty zrekonstruované je nájemné o 5 % nižší a byty v původním stavu lze pronajmout i o 15 % levněji. Naprostou většinu nabízených bytů v Brně tvoří byty jednopokojové a dvoupokojové, pouze čtvrtinu bytů představují byty třípokojové, čtyřpokojové a větší.

» Lucie Mazáčová

Praha se dohodla s Airbnb. Jak moc to může ovlivnit pražský trh s byty?



Krátkodobé pronájmy se staly v posledních letech ve velkých městech hitem, Prahu nevyjímaje. Pro mnohé vlastníky nemovitostí se stal příjem z krátkodobých pronájmů mnohem výhodnějším než pronájem dlouhodobý. Oč větší radost měli vlastníci těchto nemovitostí o to více byli zklamáni obyvateli Prahy, kteří hledali nové bydlení. Nahoru totiž šly díky velké poptávce nejen ceny nemovitostí, ale také výše nájemného. Pražští radní se rozhodli tuto situaci změnit.

„Radní se podle svých prohlášení v minulých dnech dohodli s největším hráčem na trhu krátkodobého pronájmu, platformou Airbnb, na výběru ubytovacích poplatků. Až dosud se této platbě soukromí majitelé bytů úspěšně vyhýbali, čímž získali neoprávněnou výhodu oproti jiným formám ubytování. Jen Praha tak ročně přišla o zhruba 50 milionů korun,“ okomentoval současnou situaci Evžen Korec ze společnosti Ekospol.

„Po pronajímatelích jde od minulého roku důrazněji také finanční správa, která od nich chce uhradit nedoplatky z miliardových příjmů. Ročně by mělo jít o vysoké stovky milionů korun. Výhoda vzniklá neplacením těchto odvodů se tak velmi rychle může proměnit v past, kdy majitelé takto pronajímaného bytu dojde výměr zpětně vyměřené daně z příjmu. Opět se tak ukazuje, že pro investora je největší jistotou dlouhodobý řádně placící nájemník,“ doplňuje Korec.

Regulace tohoto typu pronájmů je vítaným gestem zejména pro obyvatele hlavního města, kteří hledají nové bydlení a nemohou si dovolit nájemné v řádu desítek tisíc měsíčně. Situace se navíc zhoršila po zavedení nových

pravidel pro získání úvěrů na bydlení v říjnu 2018. Mnoho, zejména mladých žadatelů o hypoteční úvěr nedokáže nové podmínky splnit a odkázání jsou právě na nájemní byty.

„Iniciativa pražského magistrátu je bez pochyby správná. Je nutné využít všech prostředků k tomu, aby se podnikatelské prostředí narovnilo. Bohužel jako u většiny podobných technologických změn stál zaspal a teprve nyní řeší, jak krátkodobé pronájmy spoutat legislativními nařízeními. Nastavit stejná pravidla pro všechny, se mělo už dávno. Stejně tak zvýšit dohled nad tím, aby ti pronajímatelé odváděli stejné poplatky a dodržovali stejná pravidla, jako všichni ostatní,“ uzavírá Korec.

Jestli se projeví dohoda mezi Prahou a Airbnb na cenách bydlení se ukáže až v průběhu příštích let. Neřeší ovšem aktuální situaci s nedostatkem volných bytů k prodeji. Poptávka po vlastním bydlení je v Praze stále vyšší než nabídky nemovitostí. Realitní kanceláře dlouhodobě hledají volné reality pro poptávající klienty. Těch je ovšem nedostatek, a tak ceny stále rostou. I když mnohem pomalejším tempem, než v období 2014-2017. » Lucie Mazáčová

Průměrná cena nového bytu v Praze se blíží k 1 00 000 Kč za metr čtvereční

V roce 2018 došlo k několika změnám, které výrazně ovlivnily trh bydlení. Úrokové sazby hypotečních úvěrů se odrazily ode dna a začaly se zvyšovat. Česká národní banka zavedla přísnější pravidla pro získání úvěrů na bydlení. Ani to ovšem nepomohlo k poklesu cen nemovitostí. Jednou z příčin pokračujícího zdražování je dlouhodobý nedostatek nových bytů ve velkých městech. Nejhorší situace je nyní v Praze a Brně, kde je získání stavebního povolení mnohdy záležitostí i několika let.

Důležitě je ovšem podotknout, že růst cen nemovitostí není již tak výrazný jako v období let 2015-2017. V Praze cena za jeden metr čtvereční nového bytu v nabídkách developerů na konci loňského roku vzrostla na 97 233 korun. Oproti předchozímu čtvrtletí jde o navýšení 2,5 %. Meziročně podražily nové byty v Praze o 13,5 %. Pořízení novostavby 55metrového bytu nyní průměrně vychází na 5,35 mil. Kč. Kupující, který nakoupil loni zaplatil o 650 000 Kč více, než kdyby se pro nákup rozhodl v roce 2017.

„Na začátku loňského roku dosahovala průměrná cena nových bytů v nabídkách pražských

developerů 85 653 korun za metr čtvereční. O čtvrt roku později průměrná cena vzrostla na 91 897 korun za metr čtvereční a v polovině roku se zvedla na 92 917 korun za metr čtvereční. Třetí čtvrtletí uzavíralo s průměrnou cenou 94 894 korun za metr čtvereční a další růst jsme zaznamenali i na konci roku, byť už ne tak velký,“ shrnuje hlavní výsledky analýzy společnosti Ekospol Evžen Korec a dodává, že analýza se týká pouze cen samotného bytu a nezahrnuje příplatky za sklep a garážové stání. „Zájemce o nový byt tak většinou zaplatí ještě více, protože tyto položky bývají povinnou součástí koupě. Developeri je však v cenách zpravidla evidují

zvlášť, aby tím opticky snížili cenu nabízeného bytu,“ doplňuje Korec.

Z nedávno zveřejněné statistiky vyplynulo, že se v Praze během loňského roku prodalo nejméně bytů za posledních šest let, celkem jen 4530 nových bytů, což představuje meziroční pokles o 16 procent. Zároveň jde o nejhorší výsledek od roku 2012.

„Očekávám proto, že ceny nových bytů v Praze budou stagnovat či nepatrně růst zhruba kolem pěti procent. Zatím nevidím žádné impulsy, které by ceny bytů tlačily dolů. Zdražování stavebních prací, hlavně ze strany řemesel, bude pokračovat, protože na stavební firmy bude stále více dopadat nedostatek pracovníků. V příštím roce se nevyřeší ani zaseknutý povolovací proces, byť ministerstvo pro místní rozvoj připravuje jak novou stavebního zákona, tak zcela novou normu. Ani rychlejší novela však nepříjde během několika měsíců, než totiž projde standardním povolovacím procesem, bude tu příští podzim. Tedy pokud půjde vše bez problémů, což se příliš očekávat nedá,“ předpovídá další vývoj Korec. » Lucie Mazáčová



Jednou z příčin pokračujícího zdražování je dlouhodobý nedostatek nových bytů ve velkých městech. Nejhorší situace je nyní v Praze a Brně, kde je získání stavebního povolení mnohdy záležitostí i několika let. Foto redakce

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Hypoteční sazby přestaly růst

Průměrná úroková sazba v prosinci sjednaných hypoték vzrostla oproti listopadu o 13 setin procentního bodu na 2,91 %.

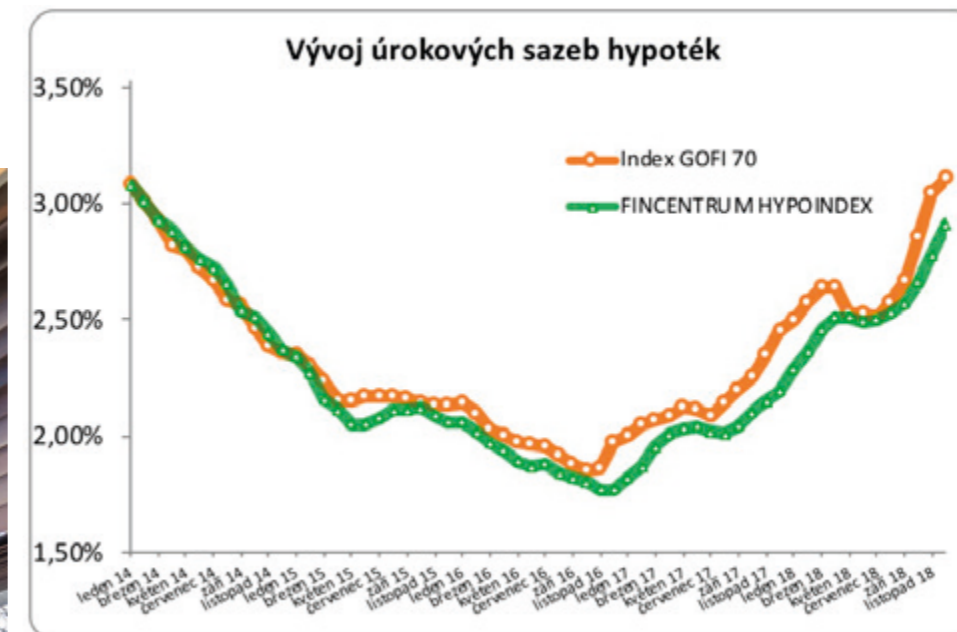
Většina publikovaných článků převzala titulek z portálu hypindex.cz hovořící o prudkém růstu hypotečních sazeb. Hypoteční sazby však již nerostou. Ba naopak.

Vzhledem k vývoji sazeb na mezibankovním trhu to vypadá spíše na zastavení růstu sazeb a vyloučení není ani jejich pokles. Ostatně UniCredit Bank již sazby plošně snížila a další banky své sazby zkorigovaly

směrem dolů prostřednictvím časově omezených akcí.

„Cena peněz na mezibankovním trhu klesla za poslední 3 měsíce o více než půl procentního bodu a zcela neobvykle jsou takzvané dlouhé peníze výrazně levnější než peníze krátké. Což vytváří prostor pro snížení hypotečních sazeb především u úvěrů s 5 a víceletou fixací,“ upozorňuje Libor Ostatek. Souvislost mezi vývojem sazeb na mezibankovním trhu a sazeb hypoték ilustruje následující graf.

» Luboš Svačina



Stavební spořitelny vytáhly trh k rekordům

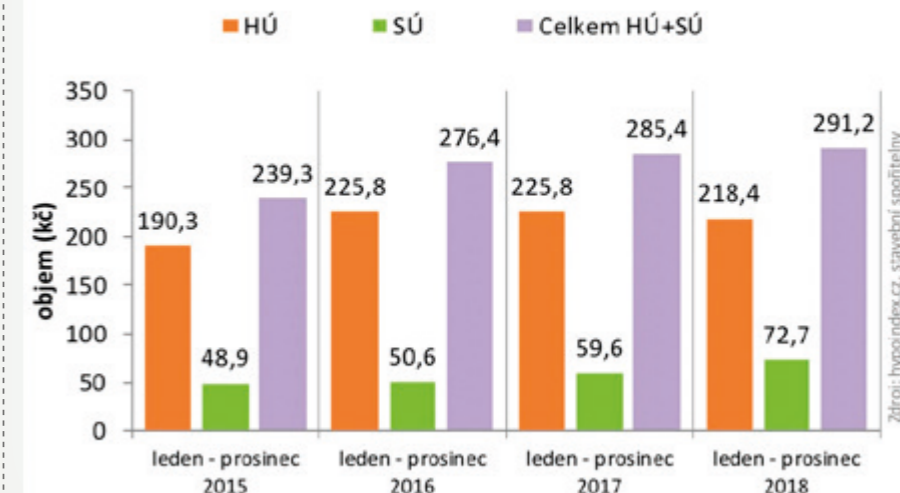
Stavební spořitelny mají za sebou nadmíru úspěšný rok. Sice nepřekonal historický rekord z roku 2008, ale už tak velmi slušné výsledky roku 2017 překonaly vrchovatě. V součtu za celý rok 2018 stavební spořitelny sjednaly 73 891 úvěrů v celkovém objemu 72,743 mld. Kč. V meziročním srovnání vzrostl objem sjednaných úvěrů o více než 22 %.

Spořitelny v prosinci sjednaly 61 740 ks (y/y + 7,3 %) nových smluv. Celková cílová částka sjednaných smluv činila 20,1 mld. Kč (y/y + 1,6 %). Spořitelny zároveň v prosinci sjednaly 4 396 ks (y/y - 20,4 %) nových úvěrů. Celkový objem úvěrů meziročně klesl o 10,3 % na 4,620 mld. Kč. Průměrná výše úvěru však meziročně vzrostla o 118 000 Kč na 1,051 mil. Kč.

Banky sice v produkci zaznamenaly mírný meziroční pokles, ten však pomohly nahradit stavební spořitelny. Dohromady loni banky a stavební spořitelny půjčily lidem na bydlení více než 290 miliard korun, což je absolutní rekord v dosavadní historii. „Spolu s nereportujícími bankami celkový objem dosáhne až 295 mld. Kč,“ uzavírá Libor Ostatek.

» Luboš Svačina

Úvěry na bydlení - meziroční srovnání (mld. Kč)



HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Překročení rekordu z roku 2017 se nekoná. Banky loni poskytly hypotéky za 220 miliard

Mnoho nechybělo a banky by si připsaly další rekordní rok. Necelých 15 miliard poskytnutých během prosince loňského roku již ovšem nestačilo k tomu, aby banky překonaly objemový rekord z roku 2017. V prosinci došlo k meziročnímu poklesu sjednaných hypoték o 25,8 %.



V prosinci bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypindex.cz poskytnuto 6 565 hypotečních úvěrů (y/y - 29,8 %) v celkovém objemu 14,935 mld. Kč (y/y -25,8 %). Oproti prosinci 2017 klesl objem hypoték o čtvrtinu. Průměrná výše hypotéky dosáhla opět velmi úctyhodných 2,275 mil. Kč. V meziročním srovnání tento ukazatel vzrostl o 260 000 Kč.

„Prosincové hypoteční výsledky potvrzují očekávané zpomalení, které souvisí s nově zavedenými pravidly pro posuzování příjmů žadatelů o úvěr. Dopad tohoto opatření je dvojitý. Jednak před začátkem jeho platnosti se lidé hypotékami tzv. předzásobili, takže část prosincového potenciálu bylo realizováno před začátkem platnosti říjnové regulace. A druhým faktorem je fakt, že na hypotéku dosáhne méně lidí,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

V součtu za celý rok 2018 bylo sjednáno 99 477 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 218,4 mld. Kč. „Pokud bychom k tomuto číslu přičetli i objemové výsledky bank, které hypindexu svá data nereportují, objem sjednaných hypoték přesahuje 220 mld. Kč. Přesná data budeme mít na začátku února.“ upřesňuje Libor Ostatek.

Oproti předchozímu roku počet sjednaných úvěrů klesl podle dat hypindex.cz o 9,3 %. V objemu je pokles menší – 3,3 %, a to především díky rostoucí průměrné výši úvěru. Zatímco rok předtím si lidé v průměru vzaly hypotéku za 2,049 mil. Kč, nyní celoroční průměr činí 2,193 mil. Kč. Tento ukazatel tedy vzrostl meziročně o 144 000 Kč. » **Luboš Svačina**

Oproti prosinci 2017 klesl objem hypoték o čtvrtinu. Průměrná výše hypotéky dosáhla opět velmi úctyhodných 2,275 mil. Kč. Foto redakce

NEJKOMPLEXNEJŠÍ SLUŽBY

Realitní a zpravodajské portály realitycechy.cz a realitymorava.cz poskytují největší nabídku služeb pro realitní kanceláře v České republice. Realitní server, profesní měsíčník, inzertní časopis, správa sociálních sítí, zpravodajství atd. Přesvědčte se i vy, jak lze pomoci úspěchu vaší realitní kanceláře.