



**Pět let od začátku
ekonomické recese.
Kam až spadly
ceny bytů**

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



**SRPEN-ZÁŘÍ
2013**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 3,09%

85% LTV: ↘ 3,22%

100% LTV: ↘ 4,41%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,51 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -1,89%

Byty 2+1: 0,43%

Byty 3+1: -0,63%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ **Byty financované
hypotečním úvěrem
dnes levněji. Téměř
o polovinu!**

Realitní portály realitycechy.cz a realitymorava.cz srovnaly pořizovací ceny bytů z roku 2008 se současnou situací. Výsledek potěší především ty, kteří si v dohledné době plánují pořídit vlastní nemovitost. Díky nízkým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů totiž ušetří nemalou sumu.

Více čtěte na str. 7

■ **Hypotéky dál
pozvolna zdražují**

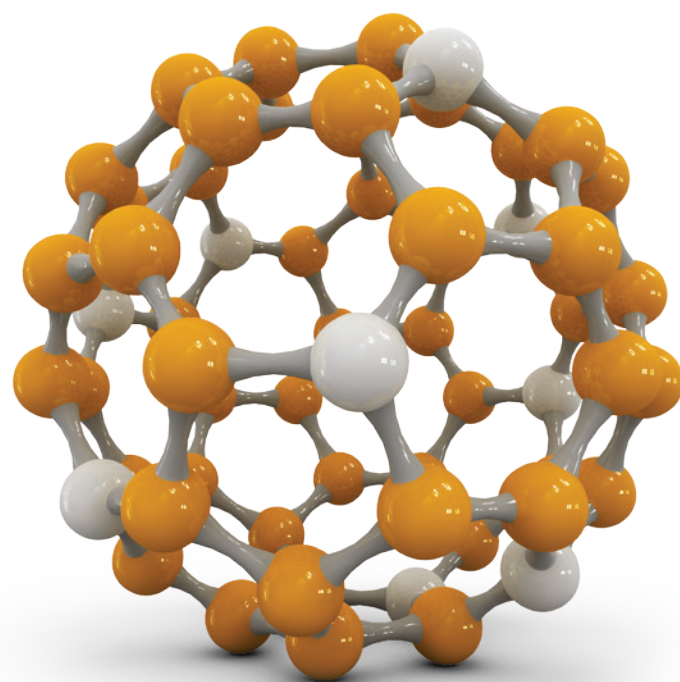
Z aktuálních statistik společnosti Golem finance vyplývá, že banky si v srpnu připravovaly půdu pod nohama na podzimní hypoteční sezónu, takže indexy nabídkových úrokových sazeb jen pozvolna rostly. Výjimkou jsou pouze úvěry do 100% zástavní hodnoty nemovitosti.

Více čtěte na str. 9

■ **Dražba bytů.
Jaký přínos měly
aukční firmy?**

Poprvé v historii aukcí ČR se objevila objektivní možnost porovnat výkonnost jednotlivých aukčních firem neboli nezaujatě určit, která z nich přinesla pro prodávajícího nejvíce. Jak je to možné? Městská část Praha 10 se rozhodla hromadně prodat velký počet bytů, který zůstal po privatizaci. Zvolila proto aukci, do níž se zapojilo sedm společností.

Více čtěte na str. 13



Nemusíte rozumět všemu...
Komplikované věci přenechte odborníkům.

Máme neustálý přehled o aktuálních nabídkách všech bank.
S výběrem optimálního řešení vám rádi pomůžeme a věřte, že s podmínkami úvěru se budete moci mezi přáteli pochlubit.

GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

názor...

Kupující se učí řešit financování nemovitostí přímo v realitních kancelářích

Vybrat si nemovitost, jít na prohlídku, složit kauci a utíkat do banky vyřizovat hypoteční úvěr. Tento scénář by již časem nemusel být pravidlem. Čím dál více realitních kanceláří totiž poskytuje také finanční služby spojené s financováním a pojištěním nemovitostí přímo ve svých prostorách. Jde o výhodné řešení pro klienta nebo je to jen marketingový tah jak přimět zájemce o vlastní bydlení navštívit právě tuto realitní kancelář?

Banky byly v této oblasti hodně otevřené a umožnily vyřizování hypotečních úvěrů zprostředkovatelským společnostem a byla jen otázka času, kdy se dostanou tyto služby přímo do realitních kanceláří. Realitní makléř tak může své klienty odkázat na některého ze svých z kolegů, který má financování na starosti. Nebo může klienta nasměrovat přímo do banky. Záleží pak jen na zájemci, kterou možnost si následně zvolí. Zprostředkovatelé ovšem mají oproti bance jednu základní výhodu.

Zprostředkovatelé nebo také hypoteční makléři, jak se jim také často říká, nabízejí zpravidla produkty více bank a tak mohou objektivně vyhodnotit nejvýhodnější nabídku pro konkrétního klienta. Klient tak nemusí obcházet jednotlivé banky a porovnávat



aktuální nabídky. Pokud se hypoteční makléř s klientem domluví a hypoteční úvěr se vyřídí, tak nemusí klient za poskytování těchto služeb navíc nic platit. Všechny náklady spojené s vyřízením úvěru jsou tak plně v režii zprostředkovatele. Mnoho zájemců ovšem tuto skutečnost stále neví a mají strach, že vyřizování úvěrů mimo banku bude dražší.

V dalších letech by se tak mohlo stát vyřizování úvěrů na bydlení v realitních kancelářích naprostou samozřejmostí. Nyní tyto služby nabízí zpravidla velké společnosti. Ty menší by se pak mohly spolehnout na externí zprostředkovatele, kteří za klientem přijdou a vyřídí potřebnou administrativu.

» Lucie Mazáčová



obsah

STRANA 4 - 5

Pět let od začátku ekonomické recese. Kam až spadly ceny bytů

STRANA 6

Odborníci se shodují. To nejhorší je již za námi. Ale jak bude vypadat trh s českými realitami v dalších letech?

STRANA 7

Byty financované hypotečním úvěrem dnes levněji. Téměř o polovinu!

STRANA 8

Překonají letos hypotéky rekord z roku 2007?

STRANA 9

Hypotéky dál pozvolna zdražují

STRANA 10

Jiří Pácal: Poděbrady bych za jiné město nevyměnil.

STRANA 11

Rostoucí sazby zhoršují dostupnost bydlení

STRANA 12

Právě začala výstavba největšího energeticky pasivního bytového projektu v České republice

STRANA 13

Dražba bytů. Jaký přínos měly aukční firmy?

Zaregistrujte se ještě dnes
a dostávejte náš měsíčník dřív než ostatní



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

» REALITNÍ POSTŘEH

Vladimír Dvořák (YIT Stavo)

„Většina klientů má zájem o byty větší velikosti, s vyšším počtem místností. Vícečlenné domácnosti plánují pro děti samostatné pokoje, mladší a starší páry bez dětí zase často chtějí jednu místnost zařídit jako pracovnu.“

napsali o nás...

Ceny bytů přestaly klesat a stagnují. Roste cena pozemků

TÝDENÍK 5+2 / KRÁCENO / 12. 9. 2013 / Trh s nemovitostmi se v poslední době rozehýbal. Byty všech kategorií přestaly zlevňovat a někde začaly ceny dokonce růst. Je to poprvé od roku 2008, kdy přestaly ceny klesat. „Nejen letos, ale i v příš-

tím roce očekáváme stagnaci cen nemovitostí. Výjimka jsou stavební pozemky na atraktivních místech. U těch by měly ceny růst,“ uvedl Michal Pich, který se vývojem cen nemovitostí na trhu zabývá.

Pět let od začátku ekonomické recese. Kam až spadly ceny bytů

téma měsíce

V polovině září roku 2008 se prohnaly nejen světovými, ale českými médii zprávy o krachu významné investiční americké banky Lehman Brothers. Ihned na to začaly klesat ceny akcií na světových burzách a předvídaná hospodářská recese již nebyla pouze fikcí. Jedním ze sektorů, který byl zasažen recesí nejvíce, byl trh s nemovitostmi. Poptávka po nemovitostech se začala velmi rychle snižovat. Jako první vám přinášíme exkluzivní data realitních portálů realitycechy.cz a realitmorava.cz, které začaly již 1. září 2008 monitorovat vývoj nabídkových cen bytů v České republice.

V září 2008 ještě nic nenasvědčovalo velkému poklesu cen nemovitostí. Česká zastoupení bank nepřicházela s žádnými významnými opatřeními ve vztahu k financování bydlení. Lidé brali případnou krizi stále jako více americkou než českou. Po krátké době se ovšem začaly věci měnit. České banky začaly postupně zpřísňovat parametry pro získání hypotečních úvěrů a současně přistoupili k navýšování úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Poptávka po vlastním bydlení se začala snižovat a ceny nemovitostí začaly klesat.

Nejvíce ohroženou skupinou se staly staré panelové byty v původních stavech. Jejich průměrné předkrizové ceny se snižovaly den po dni. Cenu nemovitostí opět začali určovat kupující. Velmi podobná situace se projevila také u nabídek k bydlení v lokalitách s velkou mírou nezaměstnanosti. Teplice, Chomutov, ale také Ostrava, Havířov a další převážně severní města naší republiky začala vykazovat rychlé snižování cen nemovitostí. Kupní síla již nebyla nato-

” *Spojení nižších cen nemovitostí než před pěti lety a snížených úrokových sazeb hypoték, se v srpnu letošního roku projevilo na nejlepší dostupnosti bydlení za posledních pět let.*

lik silná, aby dokázala udržet ceny na předkrizových hodnotách. Největší pokles cen byl zaznamenán u malých bytů v Teplicích. V září 2008 se pohybovala průměrná nabídková cena bytu 1+1 v tomto městě na hodnotě 682.380 Kč. O pět let později se snížila průměrná cena stejného bytu na 262.957 Kč. Cenový propad ve výši 61,5 % svědčí o jediném. Za stejné peníze jako v roce 2008 je možné nyní pořídit byty dva

a ještě zbyde na jejich vybavení. Obdobně na tom byly také byty v Ústí nad Labem. Průměrná cena bytů 1+1 poklesla v tomto městě za posledních pět let o -54,6 %. Ovšem i severu Moravy se pokles cen malých bytů nevyhnul. V Ostravě se za pět let snížily ceny bytů 1+1 o -38,3 %.

Naopak nejvíce dokázaly odolávat krizi ceny bytů v Hradci Králové. U bytů 1+1 se snížily za období 2008 – 2013 o -17,9 %. U bytů 2+1 o -20 % a byty 3+1 jsou levnější o -20,7 %. Na Moravě to pak bylo Brno, kde se snížily ceny malých bytů jen o -5,09 %.

Žádná bouře ovšem netrvá věčně. Důkazem je období posledních dvanácti měsíců. Výkyvy cen nemovitostí totiž byli jen minimální. Dokonce i mnoho realitních makléřů hodnotí aktuální poptávku po vlastním bydlení jako mnohem lepší než před rokem. Velký díl na tom mají opět banky. Mnohem otevřenější přístup k financování nemovitostí, stejně jako velmi nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů, se začaly podepisovat na navracení důvěry lidí v pořízení vlastního bydlení. Spojení nižších cen nemovitostí než před pěti lety a snížených úrokových sazeb hypoték, se v srpnu letošního roku projevilo na nejlepší dostupnosti bydlení za posledních pět let.

Pokud banky budou i nadále nabízet dostupné úrokové sazby, tak můžeme očekávat v dalších letech dokonce pozvolný nárůst cen nemovitostí. Zejména kvalitní nemovitosti v dobrých lokalitách mohou na své ceně postupně získávat. Jde zejména o stavební pozemky v žádaných lokalitách.

» Lucie Mazáčová

POSLEDNÍ MĚSÍC	ČESKÁ REPUBLIKA SRPEN 2013 - ZÁŘÍ 2013				
		8/1/2013	9/1/2013	rozdíl v Kč	v %
byty 1+1		911 664 Kč	894 420 Kč	-17 244 Kč	-1,891
byty 2+1		1 158 254 Kč	1 163 204 Kč	4 950 Kč	0,427
byty 3+1		1 448 622 Kč	1 439 483 Kč	-9 139 Kč	-0,631
POSLEDNÍ ROK	ČESKÁ REPUBLIKA ZÁŘÍ 2012 - ZÁŘÍ 2013				
		9/1/2012	9/1/2013	rozdíl v Kč	v %
byty 1+1		942 377 Kč	894 420 Kč	-47 957 Kč	-5,089
byty 2+1		1 231 371 Kč	1 163 204 Kč	-68 167 Kč	-5,536
byty 3+1		1 381 668 Kč	1 439 483 Kč	57 815 Kč	4,184
OD ZAČÁTKU RECESE	ČESKÁ REPUBLIKA ZÁŘÍ 2008 - ZÁŘÍ 2013				
		9/1/2008	9/1/2013	rozdíl v Kč	v %
byty 1+1		1 253 507 Kč	894 420 Kč	-359 087 Kč	-28,647
byty 2+1		1 714 553 Kč	1 163 204 Kč	-551 349 Kč	-32,157
byty 3+1		2 121 617 Kč	1 439 483 Kč	-682 134 Kč	-32,152



V září 2008 se pohybovala průměrná nabídková cena bytu 1+1 v tomto městě na hodnotě 682.380 Kč. O pět let později se snížila průměrná cena stejného bytu na 262.957 Kč. Foto redakce

Odborníci se shodují. To nejhorší je již za námi. Ale jak bude vypadat trh s českými realitami v dalších letech?

Petr Vosmík,
ČESKOMORAVSKÁ REALITNÍ a.s.

Střední Čechy

Ceny bytů v Praze považují stále za vyšší než je reálná situace na trhu a očekávají jejich další pokles. Zastavení poklesu v posledních 2 letech zastavily snížené úrokové sazby a snaha bank dále půjčovat. Ceny pozemků rozhodně budou dále klesat a ceny rodinných domů se budou stabilizovat bez významného dalšího poklesu. Do pěti let předpokládám celkovou stabilizaci trhu, kdy ceny rozhodně mimo specifické nabídky neporostou.

Tomas Josiek,
ORSA

Moravskoslezský kraj

Domnívám se, že ceny nemovitosti v Moravskoslezském kraji v následujícím roce 2014 budou v porovnání s letošním rokem 2013 ve stagnaci, popř. v mírném poklesu. Do následujících 5 let predikují pozvolný lehký růst ve výši inflace popř. lehce nad inflaci. Nepredikují žádné výkyvy ani výrazné korekce reagující na předchozí období poklesu.

Zdeněk Milfajt,
RIA REALITY a.s.

Liberecký kraj

Pokud se budeme bavit o krátkodobém horizontu přibližně jednoho roku, osobně očekávám stagnaci cen a to zejména u rezidenčního bydlení konkrétně bytů. Tomuto nasvědčuje období posledních 6 měsíců. Avšak například v oblasti stavebních pozemků pro rodinné bydlení je tendence mírně stoupající, této kategorie se recese příliš nedotkla. U komerčních nemovitostí předpokládám také stagnaci či mírný pokles v řádu jednotek procent, zejména v lokalitách v centru Liberce.



V dlouhodobé předpovědi budu opatrný, respektive moc toho nepředpovím. Nejsem ani věštec, ani šarlatán, abych uměl předvídat budoucnost. Vývoj v tomto směru ovlivňuje nespočet faktorů: ekonomika státu, cena peněz - hypoték, nová vláda a tak dále. Osobně však nečekám návrat zlatých časů jako před 5 lety. Osobně jsem zásadní propad nezaznamenal, proto věřím, že se i nadále bude úspěšně obchodovat v podobné míře. Co se týče cen je to opravdu velmi různé, propady v řádech desítek procent bych ovšem určitě nečekal.

Dušan Příkryl,
GAUTE a.s.

Jižní Morava

Ano, za posledních pět let jsme zaznamenaly změny v cenách nemovitostí, ovšem ne u všech komodit. Pokud se zaměřím na Brno, tak konkrétně u rezidenčních stavebních pozemků jsme žádnou změnu nepozorovali. Stavební pozemky si svou cenu stále drží a ani nepředpokládáme, že by v této oblasti mělo dojít k nějakým změnám. Obecně však lze konstatovat, že se ceny nemovitostí tzv. umravnily a dostaly

se na reálnou obchodovatelnou hranici. Aktuálně lze pozorovat menší výkyvy cen v závislosti na poptávce. Například u bytů, tedy nejen novostaveb, ale i u starších bytů, vnímáme zvýšenou poptávku, a tudíž už nelze předpokládat další snižování cen. Cokoliv předpovídat do budoucna, je jako držet skleněnou kouli, ale při současné situaci by nemělo docházet k zásadním změnám a růst cen by měl být pozvolný v závislosti na zmíněné poptávce.

Michaela Džupinová,
REALITNÍ KANCELÁŘ PUBEC s.r.o.

Plzeňský kraj

Dle našeho názoru se ceny nemovitostí vyvíjí různě dle jednotlivých typů. Svoji roli samozřejmě hraje zejména lokace, nelze tedy říct globálně, jak si myslíme, že vývoj půjde. Pokud bychom hovořili např. o bytech, máme názor, že cena v nejbližším období bude spíše stagnovat, ale vzhledem k zájmu kupujících o koupi tohoto typu nemovitosti, rychlosti realizace prodeje bytů, nízkým úrokovým sazbám atd. nelze vyloučit, že cena v budoucnu mírně poroste. » Lucie Mazáčová

Daně zatím beze změny. Senát zamítl, aby daň z převodu nemovitosti platil kupující

Ve čtvrtek 12. 9. neprošel Senátem zákon o dani z nabytí nemovitosti. Nový občanský zákoník totiž počítal s tím, že aktuální daň z převodu nemovitosti, nově daň z nabytí nemovitosti, bude od nového roku hrazena kupujícím.

Aktuálně je totiž tato daň hrazena prodávajícím a kupujícím je jejím ručitelem. Pokud k platbě daně

z převodu nedojde, vymáhá tuto daň finanční úřad také po kupujícím. Nový občanský zákoník měl tuto skutečnost změnit. Nestalo se tak.

Vláda v dubnu letošního roku schválila návrh zákona daně z nemovitostí, který předložil ministr financí Miroslav Kalousek. Pro realitní trh by znamenala převratnou změnu – při prodeji nebo

převodu nemovitosti už státu nebude platit daň prodávající, ale kupující. Podle Kalouska sice zákon pomůže především snížením administrativní zátěže poplatníků i státu, ale někteří odborníci z realitní branže předpokládají, že kvůli změně může stagnovat prodej.

» Lucie Mazáčová

Byty financované hypotečním úvěrem dnes levněji. Téměř o polovinu!

Realitní portály realitycechy.cz a realltymorava.cz srovnaly pořizovací ceny bytů z roku 2008 se současnou situací. Výsledek potěší především ty, kteří si v dohledné době plánují pořídit vlastní nemovitost. Díky nízkým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů totiž ušetří nemalou sumu.

Bez hypoték by český realitní trh téměř nefungoval. Doby, kdy lidé financovali své nemovitosti hotovostí, jsou v nenávratnu. Výše úrokových sazeb úvěrů jsou tedy jedním z nejčastějších dotazů, se kterými se realitní makléři při své práci setkávají. Jedná

se o poměrně citlivé téma, proto nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů pomáhají obchodu s nemovitostmi. Splátky úroků jsou navíc aktuálně mnohem nižší než před pěti lety. Data společnosti Golem finance s.r.o. ukazují, že v srpnu 2008 byla průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v ČR na hodnotě 5,82 %. O pět let později, tzn. v srpnu 2013, to bylo již 3,06 %.

Porovnáme-li výši úrokové sazby v roce 2008 u průměrného bytu 3+1 s tím stejným bytem, ale s úrokovou sazbou v roce 2013, tak zjistíme, že jde aktuálně ušetřit více než 1,6 mil. Kč.

V roce 2008 byla v ČR průměrná cena třípokojového bytu 2 121 618 Kč a průměrná úroková sazba hypotéky 5,82 %. Celkem tak tento byt vyšel, při hypotéce na 20 let a vč. zaplacených úroků,

na 3 595 304 Kč. O pět let později se snížila průměrná cena bytu 3+1 na 1 448 622 Kč a úrokové sazby poklesly na 3,06 %. Jaký je výsledný rozdíl? Pokles měsíční splátky hypotéky z 14 980 Kč na 8 078 Kč, tzn. celková úspora za 20 let ve výši 1 656 679 Kč. Vyjádřeno v procentech: úspora 46,08 %. Lze tedy konstatovat, že si ti zájemci, kteří plánují koupit bytu 3+1 financovaného hypotečním úvěrem, mohou v roce 2013 pořídit za stejné peníze téměř dva byty v ceně jednoho z roku 2008.

Dobrá dostupnost bydlení tak pomáhá lidem dosáhnout na větší nemovitosti než před pěti lety nebo ušetřit nemalé peníze. Otázkou jen zůstává, jak dlouho tato dobrá dostupnost bydlení vydrží.

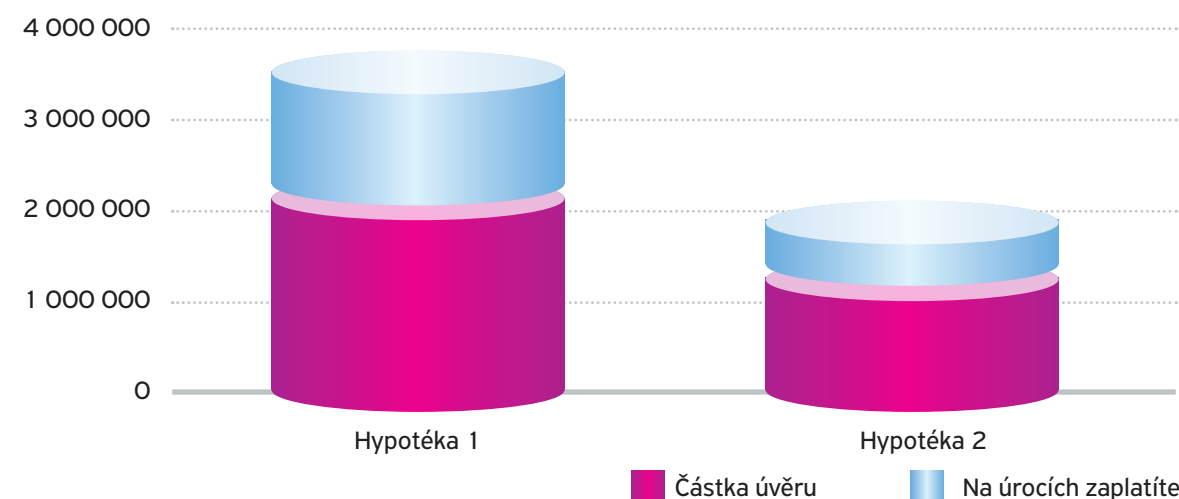
» Lucie Mazáčová

» Zdroj kalkulace: golemfinance.cz

	Byt 3+1 (2008)		Byt 3+1 (2013)
Částka úvěru	2 121 618 Kč	Částka úvěru	1 448 622 Kč
Úroková sazba	5,82 %	Úroková sazba	3,09 %
Doba splatnosti	20 let	Doba splatnosti	20 let

Měsíční splátka:	14 980 Kč	Měsíční splátka:	8 099 Kč
Na úrocích zaplatíte*:	1 473 688 Kč	Na úrocích zaplatíte*:	495 245 Kč
Celkem zaplatíte*:	3 595 306 Kč	Celkem zaplatíte*:	1 943 867 Kč

Kolik zaplatíte na úrocích?*



* Jedná se o nominální hodnotu nezahrnující v sobě časovou hodnotu peněz, ani možnou změnu parametrů úvěru v průběhu doby splacení

Finančně nejdostupnější byty jsou v Ústeckém kraji

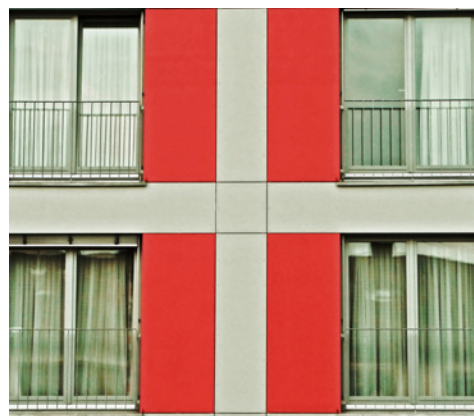
DOSTUPNOST BYDLENÍ

Nárůst úrokových sazeb a průměrných cen bytů způsobily další mírný nárůst indexů a tím zhoršení dostupnosti bydlení v České republice. Na regionální úrovni tentokrát největší skok směrem vzhůru zaznamenala Praha. Zlepšení naopak dlouhodobě vykazuje Moravskoslezský a Ústecký kraj.

Index dostupnosti bydlení (IDB)

Celorepublikový index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje, jak velkou část příjmu domácnosti vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v srpnu vzrostl o 2 bazické body na 30,3 %. Uvedený nárůst zapříčinily dva faktory. Jednak to byl nárůst úrokových sazeb hypoték a v druhé řadě indexy směrem vzhůru postrčil nárůst průměrných cen bytů. Podle statistik portálu realityčechy.cz tento cenový průměr za celou ČR a všechny typy bytů v srpnu vzrostl z 1,73 mil. Kč na 1,74 milionu Kč.

Nárůst indexů v srpnu vykazuje i většina regionů, z nichž největší nárůst zaznamenala Praha, kde míra zatížení domácností hypoteční splátkou vzrostla z 52,8 % na 57,5 %. Praha také dlouhodobě patří mezi regiony se statisticky nejhorší finanční dostupností vlastního bydlení. Zatímco celorepublikový průměr se pohybuje zhruba na třetině průměrných příjmů, v Praze je to více než polovina. K dokreslení je však třeba říci, že ještě před 4 roky zde index dosahoval hodnot přesahujících 80 %.



Naopak mezi regiony s dlouhodobě nejlepší dostupností bydlení patří Vysočina (19,7 %), Moravskoslezský kraj (18,6 %) a především Ústecký kraj, kde tamním domácnostem statisticky stačí na splátku hypotéky, jejíž výše se rovná průměrné ceně bytů v tamním regionu, 12,3 % průměrného měsíčního příjmu.

Index návratnosti bydlení (INB)

Index návratnosti bydlení vyjadřuje, kolikanásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. V uplynulém měsíci vzrostl souhrnný index (všechny byty, celá ČR) z červencových 4,49 na 4,51 roku.

Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a také Vysočina. Na opačném konci je potom podobně jako v případě indexu dostupnosti bydlení Jihomoravský kraj, Královhradecký kraj a Praha. » Luboš Sváčina

Překonají letos hypotéky rekord z roku 2007?



Tuzemské banky v letošním červenci sjednaly hypotéky v celkové hodnotě 14,1 miliardy korun, jak vyplývá z aktuálních statistik serveru hypoindex.cz. Foto redakce

HYPOTÉKY

V červenci banky poskytly hypotéky za více než 14 mld. Kč. Nyní už je zřejmé, že v nominální hodnotě sjednaných hypoték budou banky letos útočit na dosavadní objemový rekord z roku 2007. Tehdy to bylo v celoročním úhrnu 146,1 miliardy korun.

Tuzemské banky v letošním červenci sjednaly hypotéky v celkové hodnotě 14,1 miliardy korun, jak vyplývá z aktuálních statistik serveru hypoindex.cz. Oproti červnu zmíněných 14 miliard znamená znatelný propad. V předchozím měsíci to bylo 17,3 mld. Kč. Nicméně letní měsíce jsou co do objemu sjednaných hypoték vždy trochu slabší a v meziročním srovnání loňský objemový výsledek letos banky překonaly o 54 % a zaznamenaly další rekord konkrétního měsíce. Nikdy v minulosti nebyla hodnota sjednaných hypotečních úvěrů v červenci vyšší, a to ani v letech 2007 a 2008, kdy vrcholil hypoteční boom.

Výsledky o produkci sjednaných hypoték reportované jak portálem hypoindex.cz, tak Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) však mají dvě slabiny. Jednak nezachycují objemy sjednaných hypoték všech poskytovatelů na trhu a za druhé nerozlišují úvěry, jejichž účelem je refinancování – tedy splacení původního úvěru novým. Podle našeho aktualizovaného expertního odhadu míra refinancování v letošním roce dosahuje zhruba 35 % veřejně vykazovaného objemu. Po očištění tedy objem nově sjednaných hypoték se pohybuje na úrovni 9 miliard korun. Tedy výrazně více, než v letech 2009 – 2012. Ale méně než v roce 2007 a 2008.

Sazby zpět na 3 procentech

Průměrná úroková sazba skutečně poskytnutých hypotečních úvěrů meziměsíčně nepatrně vzrostla z 2,96 % na rovná 3 procenta. Vývoj ukazatele HYPOINDEX opět potvrdil těsnou provázanost s naším indexem průměrných nabídkových sazeb (GOFI 70), který otočení trendu a nárůst sazeb zpět k hranici 3 % predikoval ve více než jednoměsíčním předstihu. Fixní

sazby budou podle našeho názoru i v dalších měsících pozvolna růst, což bude znamenat opětovné rozevírání nůžek mezi fixními a variabilními sazbami, které očekáváme, že budou nyní spíše stagnovat.

Stavební spořitelny přidávají plyn

Stavební spořitelny nejspíše kvitují nedávné rozpuštění poslanecké sněmovny, čímž k ledu šel i návrh zákona upravující jejich fungování. Ačkoliv vývoj posledních dní už nemohl výsledky za červenc ovlivnit, z aktuálních dat je zřejmé, že se stavebním spořitelnám v letošním červenci opět dařilo meziročně růst.

Celkový objem sjednaných úvěrů v uplynulém měsíci dosáhl 4,07 mld. Kč. Loni ve stejném období to bylo 3,54 mld. Kč, tedy o 15 procent méně. Jako obvykle největší část z celkové částky si připsala Českomoravská stavební spořitelna – 2,28 mld. Kč následovaná Raiffeisen stavební spořitelnou (0,9 mld. Kč), dále Stavební spořitelnou České spořitelny (0,52 mld. Kč), Modrou pyramidou (0,28 mld. Kč) a Wüstenrot stavební spořitelnou (0,08 mld. Kč).

V součtu od začátku roku tuzemské banky poskytly na účely bydlení 115 miliard korun, z nichž 77 % připadá na hypoteční úvěry a 23 % tvoří úvěry ze stavebního spoření, jak ilustruje následující graf. Loni touto dobou suma sjednaných úvěrů činila necelých 95 miliard korun a poměr byl 72:28 ve prospěch hypotečních bank.

Zvyšujeme odhad pro letošní rok

V souvislosti s dynamikou vývoje na trhu s úvěry na bydlení jsme byli nuceni navýšit náš odhad pro letošní rok. Letos očekáváme, že banky v součtu poskytnou hypotéky v celkové hodnotě téměř 146 miliard korun. Z toho předpokládáme, že téměř 138 miliard sjednají banky reportující své výsledky Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR) a objem nereportujících bank odhadujeme na více než 8 mld. Kč. Zda se náš odhad vyplní, naznačí už výsledky za měsíc září, kdy startuje podzimní hypoteční sezóna.

» Ing. Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

Hypotéky dál pozvolna zdražují

HYPOTÉKY

Z aktuálních statistik společnosti Golem finance vyplývá, že banky si v srpnu připravovaly půdu pod nohama na podzimní hypoteční sezónu, takže indexy nabídkových úrokových sazeb jen pozvolna rostly. Výjimkou jsou pouze úvěry do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Průměrná nabídková úroková sazba hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) v průběhu srpna vzrostla o 3 setiny procentního bodu. Index GOFI70 tedy aktuálně dosahuje úrovně 3,09 %. Od letošního května resp. června, kdy sazby klesly na historické minimum (2,97 %) tak sazby vzrostly o více než desetinu procentního bodu. V meziročním srovnání však hypotéky stále zůstávají výrazně levnější. Loni touto dobou index GOFI70 dosahoval hodnoty 3,50 %. Rozdíl ve splátce 2 milionové hypotéky s 20 letou splatností činí 417 Kč.

Podobným směrem se posunují také hypotéky do 85 % LTV, jejichž průměrná úroková sazba meziměsíčně vzrostla z 3,18 % na 3,22 %. Nejvýraznější posun potom zaznamenaly hypotéky do 100 % LTV, které banky v srpnu v průměru nabízely se sazbou 4,41 %, přičemž v předchozím měsíci to bylo 4,34 %. V porovnání s loňským srpnem jsou nyní sazby 100 % hypoték o 6 desetin procentního bodu níže. Index GOFI100 tehdy činil 5,01 %.

Zatímco fixní sazby již dva měsíce v řadě rostou, variabilní sazby stále vykazují stagnaci. Až na Českou spořitelnu, která však své sazby upravila

jen nepatrně, žádná z dalších bank variabilní sazby nemění. Také index GOFI 70 VAR i v srpnu zůstal na hodnotě 2,50 %. Díky rozdílnému směrování fixních a variabilních sazeb vzrostl rozdíl mezi indexy na 0,59 %. Historický vývoj rozdílu mezi fixními a variabilními sazbami ilustruje následující graf.

« Podle našeho názoru přistupují banky k navýšování úrokových sazeb také proto, že chtějí preventivně navýšit rizikové marže, a to pro případ budoucího zhoršení situace domácností. Úrokové sazby klesaly od poloviny roku 2009, což je v historii nejdelší perioda poklesu úrokových sazeb.

Srpnová data opět potvrdily náš pohled publikovaný v předchozích měsících, kdy jsme říkali, že „úrokové dno je již za námi“ a sazby se vrací zpět nad 3 procent. To co signalizovaly naše indexy, se nyní potvrdilo také v případě reálně sjednaných hypoték. Poslední data serveru hypoindex.cz říkají, že průměrná úroková sazba poskytnutých hypoték v červenci vzrostla z 2,95 % na 3 % (souhrnný ukazatel HYPOINDEX).

Příčinou nárůstu sazeb je podle našeho názoru zvýšení ceny peněz na mezibankovním trhu, ze kterého především menší banky čerpají likviditu na profinancování poskytovaných úvěrů. Září proto podle našeho názoru přinese další mírný nárůst úrokových sazeb. Konkurenční boj, jak se v tuto chvíli zdá, se banky pokouší přenést do oblasti poplatků. Hned několik bank v tuto chvíli nabízí hypotéku bez poplatku za vyřízení úvěru nebo s odpuštěním poplatku za odhad ceny nemovitosti. Z naší zkušenosti si však dovolujeme odhadnout, že některá z bank naruší dosavadní status quo a konkurenční boj se v září a říjnu rozhoří na novo.

Podle našeho názoru přistupují banky k navýšování úrokových sazeb také z toho důvodu, že chtějí preventivně navýšit rizikové marže, a to pro případ budoucího zhoršení situace domácností. Úrokové sazby postupně klesaly od poloviny roku 2009, což je v historii našeho hypotečního financování nejdelší perioda poklesu úrokových sazeb, více než 4 roky. Marže bank se dostaly pod velký tlak a banky v současné době operují s historicky nejnižšími maržemi. Tento fakt se budou banky snažit zvrátit také proto, že letos většina bank zrušila poplatek za správu úvěru a přišla tak o nezanedbatelný zdroj výnosů.

Klientům zvažujícím pořízení vlastního bydlení prostřednictvím hypotéky v současnosti doporučujeme podat si žádost o úvěr za současných úrokových podmínek blízko historických minim, případně využít některé z možností rezervace úrokové sazby.

» Luboš Sváčina

Stále něco nového

ORNÁ PŮDA ADOL GROUP „pole neorané, plné zralých zisků,“

Oslovíme za Vás nový trh

1. dodáme data dle Vašich požadavků

- oblast, velikost pozemku, věk majitele, vzdálenost bydliště od pole atd.

2. dopisem oslovíme majitele VAŠIM JMÉNEM

- dodáme data, šablony oslovovacích dopisů, zajistíme rozeslání

3. majitelé volají Vám a realizujete obchody a provize

4. možnosti školení v ceně objednávky

NECHTE PRACOVAT NÁS A VYUŽÍVEJTE JEN SVÉ OBCHODNÍ DOVEDNOSTI TOTO NEJSOU POUZE VIZE NEBO SLIBY - OVĚŘENO V TERÉNU

POZOR doposud tento trh není přesycen. Bud'te mezi prvními kdo do něj vstoupí

• Možnosti proškolení a ukázky kompletního procesu

Pro bližší informace volejte ADOL Group
734 404 362
www.adol.cz

Jiří Pácal: Poděbrady bych za jiné město nevyměnil.

Jiří Pácal
Central Europe Holding

Z učitele na gymnáziu se stal jeden z nejdůležitějších odborníků na realitu. Jiří Pácal, ředitel společnosti Central Europe Holding a člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, se podílel na mnoha právních normách a svými komentáři a názory přispívá často do médií. Žije v rodinném domku se zahradou v Poděbradech, které jsou jeho srdcovou záležitostí.

? Jak dlouho pracujete v realitách, co jste dělal předtím?

S realitami jsem začal v roce 1991. Před tím jsem se připravoval na práci na PřFUK, katedra fyzické geografie a také jsem učil na půl úvazku na Gymnáziu Botičská matematiku a zeměpis. Tedy v realitách přes dvacet let a odklon od původní dráhy značný.

? Proč jste se rozhodl pro takovou změnu oboru?

Prvním impulsem byla shoda několika náhod - nespokojenost se vztahy na katedře a existenční problémy. Příjmy by stačily na bydlení, nebo jídlo, nebo ošacení, ale rozhodně ne na tyto věci společně. Nová práce byl nejprve stres, bylo potřeba odsunout, co vím a rychle se učil nové. Zároveň šlo o velké dobrodružství, mám rád historii, architekturu, komunikaci a obchodní dovednosti, to vše v tom bylo. Nyní mě oslovují hlavně lidé, kterými jsem obklopen.

? Obracejí se na vás často média, abyste komentoval realitní situaci. Pokládáte sám sebe za realitního odborníka, v čem je vaše „bohatství“?

Zní to naduté, ale docela si s odborností fandím. Myslím, že se v realitách orientuji, mohu tak většinu obchodů dělat sám, troufnu si i na konzultace a poradenství velkých a složitých obchodů, ale i věci periferní až realitně exotických. Vlastních reálných obchodů, kdy jsem sám kupoval, prodával, pronajímá, rozprodával, stavěl, mám za sebou hodně. Vedle praxe jsem byl u vzniku několika důležitých právních norem (vlastnictví bytů, deregulace nájmu,

” Pro radost si lze koupit chalupu, rybník s honitbou nebo zámek. Ve firmě jde o to, aby se investice vrátila.

občanský zákoník atd.). Snažím se co nejdetailněji trh sledovat a mapovat, informační systém mám dobře propracovaný. Monitoruji realitu od r. 1996. Hlavním bohatstvím je asi selský rozum a zkušenosti ze situací, kterými jsem si v realitách prošel. I když nejsem právník, napíšu většinu smluv a dokumentů, orientuji se v občanském i obchodním zákoníku, daňích, řízení společnosti, nebojím se sám rozhodovat.

? Jste ve vedení společnosti, která aktivně vyhledává k investici nemovitosti hlavně na pražském trhu. Jaká jsou kritéria výběru, než nějakou nemovitost koupíte a jak dlouho to asi trvá?

Hledáme neustále, k mnoha příležitostem se vracíme a zkoušíme znovu. Někdy se obchod uskuteční v řádu několika dnů, jindy jednáme několik let. Kritériem výběru je ekonomická smysluplnost investice. Pro radost si lze koupit chalupu, rybník s honitbou nebo zámek. Ve firmě jde o to, aby se investice vrátila. Některá je dlouhodobá a jde o výnosy. Nemusí být hned, ale lze jich v čase dosáhnout. Někdy se podaří vydělat na rychlém prodeji či rozprodeji dál. Kalkulace zisku je dána rizikem, nyní bych pod 8% p.a. nešel.

? Jaký byl váš poslední obchod, z kterého jste měl radost, nebo který se naopak nevyvedl?

Radost jsem měl z koupě domku s dvěma byty v centru Poděbrad. Z rušné obchodní ulice projdete průchodem k domku v zahradě – radost tam bydlet. Občas dostávám mandát ke koupi nemovitosti pro někoho, kdo má ke mně důvěru a nemá čas. Fajn byla například vila v centru Kadaně, nemovitost ve Špindlerově mlýně, či prodej historické chalupy u Kaplic. Těch, co se nevyvedly, je však hodně. A bohužel často je to proto, že někdo chce podvádět, zamlčovat, poslat jinému černého Petra. Nedávno jsem málem koupil dům s falešnými dokumenty.

? Do jakých nemovitostí se podle vás určitě vyplatí investovat, nebo jaké typy domů mají v budoucnu tento potenciál?

Vyplatí se investovat do domova, do rodinného bydlení. Ostatní investice jsou hodně o spekulaci, vývoji trhu, zkušenostech. Někde je fajn koupit pozemek, jindy dům na náměstí malého města. Čím větší trh, tím více vlčáků a tím i konkurentů. Pokud jde třeba o byt, tak určitě pozor, v jakém domě a kdo jsou ostatní vlastníci jednotek. Hlavně si vše dobře promyslet, zkontrolovat, a pokud koupíte, tak se rádně starat. Potenciál růstu mají ty nemovitosti, o které je dobře pečováno. Zásadní to je u bytů ve vlastnictví.

? Jak aktuálně hodnotíte atmosféru na realitním trhu?

Doba ledová. Málo obchodů, nové byty se prakticky nestaví, až na rodinné domky. Na obchod se dlouho čeká, složitě se jedná. Kupující mají omezenější možnost půjčit si peníze. Nájemci bytů zneužívají častěji díry v ob-

čanském zákoníku, deregulace je zmatek, cenové mapy v nedohlednu. Nájemci komerčních prostor sem tam nemají na zaplacení. Výnosy klesají. Paradoxní je, že subjektů, které médiím v rozporu s faktickými výsledky reportují v tiskových zprávách o mimořádných úspěších, je možná více a více.

? Jaký je největší nešvar současné české realitní oblasti?

Nešvarů je více. Nepožaduje se odbornost a realitní kancelář jako živnost volná? Serióznost a slušnost jsou často přehlíženy. Ale začíná to z vrchu - máme mizernou legislativu a není mnoho šancí na brzké zlepšení. Soudy jsou pomalé a jejich rozhodování lze těžko předjímat. Podvádění, neplnění, šizení, se vyplácí až moc často.

? V jaké nemovitosti bydlíte a je to podle vás ideální bydlení, nebo byste měnil?

Bydlím v rodinném domě se zahradou v Poděbradech, slepá ulice a sousedské vztahy jsou dobré nebo výborné. Pomáháme si, máme hodně společných akcí. Meziúskobné vztahy jednoznačně přebijí případné jiné nedostatky. Pracovat ve velkém městě a bydlet v malém a krásném, to má celou řadu výhod. Jen ta jízda po dálnici občas unavuje. Ale Poděbrady bych za jiné město nevyměnil.

» Jitka Vrbová

Rostoucí sazby zhoršují dostupnost bydlení

ÚROKOVÉ SAZBY

Finanční dostupnost bydlení se začíná s růstem úrokových sazeb zhoršovat, jak vyplývá z aktuálních statistik společnosti Golem finance a realitního portálu www.realitycechy.cz. V Praze v tuto chvíli průměrná domácnost vynaloží na splátku hypotéky zhruba polovinu měsíčních příjmů.

V důsledku nárůstu úrokových sazeb hypoték a z části také průměrných cen bytů, došlo v červenci k znatelnému zhoršení podmínek dostupnosti vlastního bydlení. Celorepublikový index dostupnosti bydlení (IDB), který vyjadřuje, jak velkou část příjmu vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v červenci vzrostl o 8 bazických bodů na 30,1 %.

Uvedený nárůst zapříčinily dva faktory. Jednak to byl nárůst úrokových sazeb hypoték a indexy směrem vzhůru posrčily také nárůst průměrných cen bytů. Podle statistik portálu realitycechy.cz tento cenový průměr za celou ČR a všechny typy bytů činil v červenci 1 730 000 Kč.

Z pohledu regionů byl uplynulý měsíc opět výrazně rozkolísaný. Zatímco ve většině krajů došlo k nárůstu indexů a tím i zhoršení dostupnosti bydlení, v Královéhradeckém, Plzeňském, Jihomoravském kraji a především v Praze indexy nabraly opačný směr. Zajímavostí je, že tyto regiony dlouhodobě patří k těm s horší cenovou dostupností bydlení. Červencová data hovoří o tom, že průměrné ceny bytů ve všech uvedených regionech klesly a převážily tím i nárůst úrokových sazeb hypoték.

V Praze jde na splátku hypoték polovina příjmů

Ceny bytů v Praze jsou dlouhodobě vysoko nad celorepublikovým průměrem, a proto i míra dostupnosti bydlení je v tomto regionu výrazně nižší, než v ostatních krajích. I přes vyšší průměrné příjmy Pražanů, míra zatížení rozpočtu domácností hypoteční splátkou úvěru (souhrnný index dostupnosti bydlení), se zde dlouhodobě pohybuje nad 50 procenty. Po výše zmíněném meziměsíčním poklesu aktuálně hodnota indexu činí 52,8 %, čímž se opět index přiblížil minimu dosaženému v letošním únoru, kdy jedinkrát index prolomil 50% hranici a skončil na 48,6 %.

Logicky finančně nejdostupnější jsou v Praze, stejně jako v ostatních městech a regionech, byty s menší podlahovou plochou, především 1+1, kde při průměrné ceně 1,99 mil. Kč míra dostupnosti bydlení dosahuje 30,9 %. Nejhůře dostupné jsou naopak podle očekávání velké byty 4+1 a víc. Na druhou stranu i tento segment prošel rovněž cenovou korekcí, jak ilustruje následující tabulka, takže v porovnání s rokem 2008 a 2009 příležitost k pořízení takto dimenzovaného bydlení je výrazně lepší, než byla v uvedených letech, kdy hodnota indexu přesahovala dokonce 160 % (leden, únor 2009). Jinými slovy, domácnost, která si pořídila v Praze byt 4+1 a větší, vynakládala v průměru na splátku hypotéky každý měsíc jednou tolik, než kolik platí v současnosti. Také díky rekordně nízkým úrokovým sazbám hypoték hodnota indexu v posledních měsících osciluje v pásmu 85 – 89 %. Průměrná cena mezi tím klesla z 6,39 mil. Kč (červenec 2009) na 5,69 mil. Kč (červenec 2013).

Z aktuálních dat dostupnosti bydlení vyplývají obrovské regionální rozdíly. Nicméně v součtu za celou Českou republiku musíme konstatovat, že úroveň dosažená v předchozích měsících už asi jen tak překonány nebudou. Ve střednědobém výhledu nyní očekáváme spíše nárůst celorepublikových indexů a tím i zhoršování úrovně dostupnosti bydlení. Nicméně jedním dechem je třeba dodat, že stále se nacházíme na úrovních blízko minimu a dosažitelnost vlastnického bydlení je díky nízkým úrokům a cenám nemovitostí stále výtečná.

» Luboš Svachna

	červenec 09	červenec 10	červenec 11	červenec 12	červenec 13
vážený průměr	4,03	3,77	3,79	3,36	3,40
1+1	2,38	2,21	2,13	1,96	1,99
2+1	3,52	3,19	3,22	2,95	2,90
3+1	4,74	4,61	4,40	3,92	4,12
4+1	6,39	5,73	6,59	5,87	5,69



Právě začala výstavba největšího energeticky pasivního bytového projektu v České republice



Ve třech bytových domech nabídne Park Hloubětín celkem 125 bytů s balkonem nebo terasou o velikostech 48 m² až 119 m² a dispozicích od 2+kk až po 4+kk. Foto JRD s.r.o.

DEVELOPMENT

Společnost JRD, česká jednička v oblasti nízkoenergetického a pasivního bydlení, začala stavbu první etapy projektu Park Hloubětín, která bude dokončena ve 4. čtvrtletí 2014. Momentálně jde o největší projekt s energeticky pasivními byty v České republice, společnost JRD za něj obdržela cenu „Český energetický a ekologický projekt 2011“. Současně spustila také prodej druhé etapy projektu, jejíž stavba by měla začít v červnu příštího roku.

Ve třech bytových domech nabídne Park Hloubětín celkem 125 bytů s balkonem nebo terasou o velikostech 48 m² až 119 m² a dispozicích od 2+kk až po 4+kk. Dům z první etapy má 38 bytů, ve druhé etapě je 58 jednotek a ve třetí 29. Jako všechny byty od JRD jsou i tyto charakterizovány promyšlenými dispozicemi, dostatkem

úložných prostor a velkými okny s trojskly. Ta zaručují, že v interiéru bude dost světla a také poskytnou výhled do zeleně. Projekt svým umístěním navazuje na zástavbu prvorepublikových vilek a na zelený lesopark s Kyjským rybníkem. Jeho součástí je také 3.000 m² velký vnitřní park s hracími prvky pro děti a plochami pro sportování. Do parku společnost JRD vysadí stromy a keře pěstované ve vlastní lesní školce. Bezpečí a klid zajistí parkování skryté v podzemních podlažích, ke každému bytu patří jedno stání.

„Park Hloubětín je projektem, který v sobě spojuje všechny výhody energeticky pasivního bydlení. Systém řízeného větrání s rekuperací tepla dodává do bytů stále nový, okysličený vzduch, který filtry navíc zbaví prachu a nečistot. A díky promyšlené koncepci bytů, kvalitním použitým materiálům a moderním technologiím jejich majitelé výrazně ušetří na provozních nákladech, především na vytápění,“ vyjmenovává největší výhody energeticky pasivního bydlení majitel JRD Jan Řežáb.

V bytů 4+kk o velikosti 117 m² při čtyřech osobách v domácnosti dosáhnou náklady na fond oprav, společnou spotřebu elektřiny, vodu, teplo

a TUV, pojištění, odpady, úklid a správu a revizi objektu pouze 3.519 Kč. Ve srovnatelném bytě v energeticky neúsporných projektech bude tato částka vyšší než 5.730 korun. Měsíčně lze tedy ušetřit přes 2.200 korun, ročně to dělá více než 26.500 korun. Za 30 a více let energeticky pasivní byt svým majitelům ušetří téměř 800.000 korun. „Dosahované úspory jsou pro klienty zajímavé, stejně jako pořizovací cena bytu, která v případě Parku Hloubětín začíná již na 39.000 Kč za m². Těší nás, že je o pasivní bydlení zájem, který nejlépe dokazuje 40 % bytů prodaných ještě před zahájením výstavby,“ doplňuje Jan Řežáb.

Lokalita samotná se vyznačuje možností trávit volný čas v přírodě, přitom je ale dobře dopravně dostupná. Zhruba pět minut chůze od projektu se nachází stanice metra, v jeho bezprostřední blízkosti je tramvajová zastávka s četnými denními i nočními spoji. Nabízí plnou občanskou vybavenost, kdy se menší nákupy dají pořídit přímo na místě, do velkých obchodních center pak trvá cesta autem nebo MHD zhruba deset minut. V místě se nachází také mateřská, základní i střední škola. » Lucie Mazáčová

Ceny nemovitostí stagnují i v druhém pololetí



CENY NEMOVITOSTÍ

Trh s realitami byl ekonomickou recesí poměrně silně zasažen, což se podepsalo zejména na vývoji cen bytů. Situace se ovšem v posledním roce začala lépe. Nabídkové ceny velkých bytů jsou nyní dokonce vyšší než před rokem. Ceny ostatních kategorií stagnují.

„Jarní stagnace cen realit se přesunula i do druhé poloviny letošního roku. Pobídky bank a lepší se situace v české ekonomice dovedly do realitních kanceláří více zájemců než ve stejném období loňského roku. Ceny nemovitostí díky tomu přestaly klesat.“ Takto komentuje aktuální situaci Michal Pich, provozovatel realitních serverů realitycechy.cz a realitymorava.cz, který se vývoji cen nemovitostí v České republice dlouhodobě věnuje.

Za poslední rok sice došlo k výkyvům cen nemovitostí, ovšem ty nejsou tak velké jako v loňském roce. V září 2012 bylo možné v ČR pořídit průměrný byt 1+1 za 942 377 Kč. Ve stejném měsíci letošního roku jej bylo možné pořídit levněji o 47 957 Kč. Cenový rozdíl tak činí -5,09 %. O něco více se snížila cena u bytů kategorie 2+1, které jsou nyní levnější o 68 167 Kč, což odpovídá meziročnímu poklesu ve výši 5,54 %. Naopak velké byty za posledních 12 měsíců podražily o 4,18 %. Cena průměrného bytu 3+1 se zvýšila z 1 381 668 Kč na 1 439 483 Kč.

V posledním měsíci se naopak dařilo bytům 2+1, které si připsaly za období srpen až září 0,43 %. Ve stejném období naopak ztratily byty 3+1 a to -0,63 %.

» Lucie Mazáčová

Dražba bytů. Jaký přínos měly aukční firmy?

AUKCE

Poprvé v historii aukcí ČR se objevila objektivní možnost porovnat výkonost jednotlivých aukčních firem neboli nezaujatě určit, která z nich přinesla pro prodávajícího nejvíce. Jak je to možné?

Městská část Praha 10 se rozhodla hromadně prodat velký počet bytů, který zůstal po privatizaci. Zvolila proto aukci, do níž se zapojilo sedm společností – Gavlas, Prokonzulta, Gladys auction, Dražební společnost Morava, Clanroy, Rexim Reality a Agentura Berm. Aby bylo srovnání objektivní, bylo nutné stanovit stejné podmínky. Jaké?

Všechny nemovitosti byly obdobné kvality (zpravidla úplně vybydlené), ve stejné lokalitě (MČ Praha 10), u všech bytů stejným způsobem zpracovány odhady cen (totožnou skupinou znalců) a následně stanoveny vyvolávací ceny (= odhadní ceny).

Objektivita byla dodržena i při jejich rozdělování – každý dražebník si vylosoval 13 bytů, které byly po dobu dvou měsíců nabízeny elektronicky. Lepší záruku identických podmínek už snad ani nelze poskytnout.

Jak se jednotlivým společnostem dařilo?

AUKČNÍ SPOLEČNOST	POČET VYDRAŽENÝCH BYTŮ (%)	NAVÝŠENÍ CENY (%)
Gavlas	100 %	41 %
Prokonzulta	100 %	26 %
Gladys auction s.r.o.	92 %	18 %
Dražební společnost Morava	92 %	15 %
Clanroy	85 %	10 %
Rexim reality s.r.o.	85 %	11 %
Agentura Berm s.r.o.	77 %	3 %

Ze sedmi aukčních společností dokázaly pouze dvě firmy prodat všechny byty (Gavlas a Prokonzulta). Rozdíl v přínosu pro městskou pokladnu byl však značný. Gavlas navýšil aukční ceny o 41 %, Prokonzulta o 26 %, tzn. rozdíl 15 %.

Majitel aukční & realitní agentury Gavlas, která při dražbě podala nejlepší výsledek, Ing. Ivo Gavlas, byl s výsledkem spokojen. Současně konstatoval, že se s podobnou akcí za 23 let své praxe v realitách ještě nesešel.

» Hana Muchová



Ze sedmi aukčních společností dokázaly pouze dvě firmy prodat všechny byty.

Foto redakce

REALITNÍ SERVERY *pro každého*

realityčechy
realitní a zpravodajský server

Aktuálně na portálu:

realityčechy  cz

realitymorava  cz

realityslovensko  sk

PREMYSLEJTE O SVÉ INVESTICI...
Statistiky cen bytů Vám pomohou.



Všechny zprávy

Realitní zpravodaj

Ekonomické noviny

Dostupnost bydlení

Cesty úspěšných

Statistiky cen bytů

Poradíme Vám,
jak při pořízení nemovitosti
ušetřit spoustu peněz a starostí.



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.