



**Moderní inzerce
nemovitostí.**

Jaké jsou možnosti?

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



SRPEN - ZÁŘÍ

2014

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,58%

85% LTV: ↘ 2,69%

100% LTV: ↘ 3,71%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,70 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: - 1,19%

Byty 2+1: - 0,65%

Byty 3+1: - 0,27%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Zjištěno: Ceny nemovitostí rostou. Kde?

Plošný vzestup cen nemovitostí, který jsme zaznamenali v letech 2002 – 2007, je dávno minulostí. Pomyslné cenové nůžky se rozevírají nejen u stavebních pozemků a rodinných domů, ale také u bytů. Při stanovení ceny je stále, a to bez ohledu na typ nemovitosti, rozhodující lokalita, v níž se objekt nachází.

Více čtěte na str. 6

■ Zadluženost Čechů nedosahuje evropského průměru

Nejnižší zadluženost bytového fondu vykazuje Rusko (3%). Následuje ČR (14%), Polsko (20%) a Maďarsko (21%). Průměr Evropské unie byl v roce 2013 na úrovni 52%. Nejvyšší zadluženost s hodnotami přesahujícími 100% pak mají dlouhodobě stabilní a saturované rezidenční trhy Dánska a Nizozemí, kde jsou fungující hypoteční trhy.

Více čtěte na str. 8

■ Inspekce nemovitosti pomáhá snížit rizika nákupu domu či bytu

Pojem inspekce nemovitosti je označení pro odborné prověření domu či bytu s cílem minimalizovat rizika, která jsou spojena s nákupem nemovitosti. Během inspekce dochází k posouzení technického stavu objektu, od čehož se následně odvíjí skutečná hodnota nemovitosti. Pokud jsou zjištěny určité závady, ušetří tato služba peníze.

Více čtěte na str. 10

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

„Svět se otevírá. Otevřený svět vyžaduje otevřené systémy a otevřenou mysl.“

Vážení přátelé, asi nikoho nepřekvapí informace, že se svět změnil, respektive stále se mění. Co bylo „in“ včera, dnes není aktuální a zítra už představuje dávnou minulost, což nepřímo potvrzuje i výše zmíněný citát. Ten vyřkl Jonas Ridderstrale, jeden z nejznámějších švédských řečníků, který se navíc zařadil mezi evropské obchodní gury.

Díky globalizaci jsou si některé části světa blíží, a to bez ohledu na geografickou vzdálenost. Zásadní je dnes rychlost přenosu informací. To platí ve všech oborech, realitní branži nevyjímaje. Tištěná periodika jsou na ústupu, realitní kanceláře (a nejen ony) směřují své investice do propagace spíše do online prostředí. Pokud má makléř k dispozici internet, může využívat různé portály, sociální sítě atd. k prezentaci „obstarávaných“



nemovitostí. Víc nástrojů znamená víc možností, čehož si je každý podnikatel dobře vědom. Jak se zviditelňujete vy? Podělte se s námi o zkušenosti z praxe,

které můžete zasílat na hana.muchova@realitycechy.cz.

Na závěr mi dovoluji menší apel - jděme s dobou, ale nepřizpůsobujme jí své životní hodnoty. To nám všem za celou redakci přeje

» Hana Muchová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Moderní inzerce nemovitostí. Jaké jsou možnosti?

STRANA 6

Zjištěno: Ceny nemovitostí rostou. Kde?

STRANA 7

V Praze na pořízení bydlení nestačí ani 1 Onásobek ročního výdělku

STRANA 8

Zadluženost Čechů nedosahuje evropského průměru

STRANA 9

Výstavba průmyslových nemovitostí zůstává vysoká

STRANA 10

Inspekce nemovitosti pomáhá snížit rizika nákupu domu či bytu

STRANA 11

Povinnosti pro energetické průkazy při prodeji se zpřesňují. I pro realitní kanceláře

STRANA 12

Resort Hodolany se otevře v prosinci letošního roku

STRANA 13

Od ledna hypotéky zlevnily o půl procenta

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Jan Sadil (Hypoteční banka a.s.)

„Vlastní bydlení je u nás dlouhodobě vnímáno jako jedna z nezákladnějších potřeb. Proto nás nepřekvapuje, že Češi nejraději investují právě do nemovitostí. Věří, že jim udrží hodnotu peněz, které do jejich pořízení vložili a zajistí jim do budoucna dodatečný vedlejší příjem. Takto podle výsledků průzkumu přemýšlí až 70 procent Čechů.“

napsali o nás...

Bydlení je dostupnější díky rekordně levným hypotékám

IHNED.CZ / KRÁCENO / 27. 8. 2014

„Může za to i relativně výrazné zdražení bytů v hlavním městě. Jestliže loni v červenci byla průměrná cena bytu v Praze podle statistik

realitního portálu realitycechy.cz 3,4 milionu korun, minulý měsíc se nabídky v průměru dostaly již o 608 tisíc korun výše.“



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.

Moderní inzerce nemovitostí. Jaké jsou možnosti?

Svět přeje připraveným, kteří jdou s dobou. Kromě férového jednání s klienty je nezbytné přimět okolí, aby o makléřovi mluvili a doporučovali ho svým kolegům a známým. Právě doporučení představuje pro klienty nejdůvěryhodnější zdroj informací. Jak na sebe upozornit při tak velké konkurenci? Připravili jsme přehled zajímavých cest, díky nimž se realitní odborníci dostanou do povědomí široké veřejnosti i k novým nemovitostem.

Z prvních výsledků o využívání informačních a komunikačních technologií v domácnostech a mezi jednotlivci v roce 2004, které uveřejnil Český statistický úřad, vyplynulo, že v té době mělo počítač 30 % domácností a připojení k internetu 19 % domácností. V roce 2013 se dostáváme na více než dvojnásobek (68 % domácností vlastnilo osobní počítač) a trojnásobek (67 % domácností s připojením k internetu). Díky chytrým telefonům, tabletům tato čísla neustále rostou. Nemalá zásluha patří např. kavárnám či restauracím, kde je WiFi zdarma.

Komunikační kanály, které nic nestojí

Díky internetu se dá snadněji budovat důvěryhodnost realitních makléřů, a to např. v odborných článcích. Podstatné je psát a oslovovat veřejnost pravidelně, neotřele a zajímavě. Ale proč online prostředí? V porovnání s tištěnými médii jsou tyto zdroje informací výrazně rychlejší, snadno editovatelné, neustále k dispozici (pokud je připojení k internetu). Aktivity směřované do online světa navíc pracují 24 hodin denně - jsou proto přínosem, i když spíte nebo jste na dovolené.

Možností, jak se zviditelnit, je hned několik - sociální sítě, webové stránky, mobilní aplikace, emailové kampaně. My se v tomto článku podíváme na sociální sítě, jejichž bezpochyby nejznámějším zástupcem je FACEBOOK, který v České republice využívá již přes tři miliony uživatelů, tzn. každý 3. až 4. Čech. K dispozici je více variant fungování. Redakce realitycechy.cz doporučuje založit si tzv. fun page, čímž si makléř oddělí svůj případný osobní profil od toho profesního - potenciální klienty s vysokou pravděpodobností nadchne rodinná foťka z výletu, uvítají spíše novinky z realitního trhu/nabídky nemovitostí.

POSTŘEH Z PRAXE:

Mnoho realitních kanceláří využívá tento nástroj špatně. Uveřejňují jeden inzerát za druhým, což lidi odradí. Efektivnější je tvorba článků, které se čas od času proloží nabídkou zajímavé nemovitosti. Kvůli tomu, že se často nepostupuje dobře, jsou stránky označeny většinou pouze makléři z dané realitní kanceláře.

Na podobné bázi funguje sociální síť GOOGLE+, kde si v rámci tzv. kruhů přidáváte lidi, u nichž chcete, aby viděli sdílený obsah dané skupiny (= kruhu). U Google plus oceňuje naše redakce schopnost rozdělit profesní záležitosti od osobních komentářů.

Čistě pracovní profil si potom může makléř založit na LINKEDIN, sociální síti, kterou využívají jedinci pro diskuzi týkající se pracovních zájmů. Základ fungování je v podobě profesního životopisu - akademické vzdělání, kurzy, získané certifikáty, pracovní zkušenosti. Výhodou

LinkedIn je, že realitní odborník vidí, kdo koho zná, a to pomocí tzv. spojení. Čím více je s okolím propojen, tím se zvyšuje šance na spolupráci se zajímavými lidmi.

Tweet, foto, video: Sociální síť JINAK

Mezi „jiné“ sociální sítě řadíme například TWITTER - blog s krátkými příspěvky (max. 140 znaků; často se jim říká tweety), který se dá přirovnat k instant messengerům (např. ICQ) s tím rozdílem, že komunikace probíhá veřejně i soukromě. Twitter si uživatel nastaví dle svých potřeb - může si číst zpravodajství, komunikovat s klienty, sledovat novinky, propagovat a podporovat svoji značku, popř. monitorovat, co o něm píše jeho okolí. Twitter neomezuje zobrazování příspěvků, což v praxi znamená, že pokud makléře sleduje 150 lidí, všem se jeho komentáře zobrazí.

Základ INSTAGRAMU představují fotografie, k nimž se dodávají popisky v podobě štítků, tzv. hashtagů. Uplatnění v realitní branži vidíme v prezentaci nabízených nemovitostí - takový hashtag potom může vypadat #bytkpronajmu. Pokud jej uživatel zadá do vyhledávacího pole, najde všechny štítky s tímto označením.

Kromě výše zmíněných komunikačních kanálů, u nichž byl podstatný text (popř. komentář s fotografií), existuje YOUTUBE, online prostor s nejvíce videi na světě. Mnoho lidí upřednostňuje poslech před četbou. Právě tyto klienty může makléř oslovit prostřednictvím YouTube. Po registraci, která je zdarma, zde stačí obsahem zajímavé video uložit a jiným sociálním kanálem sdílet (např. Facebookem).

» Hana Muchová

TIP REDAKCE:

Realitní kanceláře by měly pamatovat na to, že tvoří videa pro klienty. Zaměřit by se proto měly na témata, která klientům budou k užiti - př. jak stanovit cenu domu/bytu, dát dohromady a zodpovědět nejčastější otázky klientů. YouTube se dá využít i při prezentaci nabízených objektů - díky komentované prohlídce pomocí videa si klient může dům/byt lépe představit.

Tvorba profilu na sociálních sítích je bezplatná, což je jejich výhoda. Na druhou stranu u nich chybí možnost zveřejnění online formuláře, jehož pomocí se k realitnímu odborníkovi dostávají kontakty na možné klienty. Tuto funkci mají zase osobní webové stránky nebo blogy. Záleží jen na makléři, jak osloví své okolí.



Díky internetu se dá snadněji budovat důvěryhodnost makléřů, a to např. v odborných článcích. Podstatné je psát a oslovovat veřejnost pravidelně, neotřele a zajímavě. Foto redakce

Zjištěno: Ceny nemovitostí rostou. Kde?

Plošný vzestup cen nemovitostí, který jsme zaznamenali v letech 2002 – 2007, je dávno minulostí. Pomyslné cenové nůžky se rozevírají nejen u stavebních pozemků a rodinných domů, ale také u bytů. Při stanovení ceny je stále, a to bez ohledu na typ nemovitosti, rozhodující lokalita, v níž se objekt nachází.

CENY NEMOVITOSTÍ

Realitní kanceláře v atraktivních místech si svoji hodnotu během ekonomické recese udržely. Existuje však mnoho destinací, kde ceny rostly, přičemž největší rozdíly jsou ve velkých městech. Například pěkný cihlový byt na Vinohradech může být až 3x dražší než byt na panelovém sídlišti na okraji města.

Z pohledu vývoje cen nemovitostí si svoji hodnotu velmi dobře drží byty v osobním vlastnictví po celkové rekonstrukci. Velkou výhodou mají majitelé objektů v dosahu MHD s dobrou dostupností do centra. Za posledních pět let se nároky kupujících ovšem zvýšily. Už nejde jen o to, jestli je byt cihlový nebo panelový. Rozhodující faktory představují v mnoha případech např. možnost snadného parkování u domu, dostupnost některé z cyklostezek, popřípadě možnosti volnočasových aktivit. Ty hrají velkou roli zejména u rodin s dětmi.

Z dlouhodobého vývoje cen bytů na portálech realitycechy.cz a realitmorava.cz je patrné, že se od začátku roku 2014 zvedly nabídkové ceny bytů nejen v Praze, ale i ve Zlíně, Pardubicích, Hradci Králové a Karlových Varech. Jedním z důvodů zvýšení cen nemovitostí v Karlových Varech může být aktuální poptávka klientů z postsovětských zemí. Zejména pak obyvatel, kterých se dotkla aktuální ukrajinská krize. Naopak pokles cen

nemovitostí dlouhodobě dochází na Ostravsku. Byty v Ostravě od začátku roku zlevnily o více než pět procent. Stabilitní ceny nemovitostí jsou pak v Plzni (0,6 %) a Olomouci (2,68 %), kde došlo jen k minimálnímu výkvy směrem nahoru.

Trh s realitami je citlivý na cenu hypotečních úvěrů. Aktuální úrokové sazby jsou na nízké úrovni, což stále přivádí do realitních kanceláří nejen zájemce o vlastní bydlení, ale také investory.

» Lucie Mazáčová



Reality v atraktivních místech si svoji hodnotu během ekonomické recese udržely. Foto: redakce

Ekonomické oživení táhne britský hypoteční trh vzhůru

EVROPA

Zájem o hypotéky ve Velké Británii neustále roste. Banky v červenci poskytl hypotéky za bezmála 20 miliard liber. Tahounem růstu je financování nákupu nemovitostí. Refinancování je v tuto chvíli v útlumu. Objem refinancovaných hypoték nedosahuje ani 4 mld. liber.

Britské banky během července poskytnuly hypoteční úvěry v celkovém objemu 19,7 miliardy liber, což v porovnání s předchozím měsícem znamená nárůst o 10 %. V porovnání se stejným obdobím loňského roku je to však dokonce o 18 % více.

Tahounem růstu měsíční produkce poskytnutých hypoték jsou úvěry na pořízení bydlení. V segmentu lidí pořizujících si jiné bydlení (movers) britská asociace poskytovatelů hypoték (CML) eviduje 19% meziroční nárůst a v případě segmentu prvokupujících (first-time buyers) dokonce 25% nárůst. Nárůst zaznamenává také segment hypoték na pořízení

nemovitostí určené k dalšímu pronájmu. V segmentu buy-to-let britské banky během července poskytl hypotéky v celkovém objemu 2,4 miliardy liber. V porovnání s loňským červencem je to o 26 % více.

„Trh vykazuje v posledních několika měsících stabilní růst v oblasti pořizování bydlení a segmentu buy-to-let hypoték. Za tímto oživením vidíme především celkové zlepšení ekonomických ukazatelů v celé Velké Británii, které umožňují více lidem vstoupit na trh s nemovitostmi,“ komentuje aktuální statistiky Paul Smee, generální ředitel britské asociace poskytovatelů hypoték (Council of Mortgage Lenders – CML).

Zájem o refinancování klesá

Jediným segmentem, který se v posledních měsících propadá, je refinancování dříve poskytnutých hypoték. Celková suma sjednaných hypotečních úvěrů dosáhla v červenci 3,9 miliardy liber, což je o sice o 3 % více než v předchozím měsíci, ale o 5 % méně než v loňském červenci. A v počtu realizovaných obchodů došlo meziročně dokonce k 15procentnímu propadu.

Nárůst poptávky po úvěrech na bydlení souvisí se zlepšením ekonomické situace domácností a neustále rostoucími cenami nemovitostí. Průměrná cena nemovitostí v srpnu mezikvartálně vzrostla o 3 %. V meziročním srovnání ceny povyskočily o 9,7 %. (data Halifax House Price Index).

Klienti zvažující pořízení bydlení chtějí koupit za stávající ceny a poptávku navíc přivlákla hrozba direktivního navýšení úrokových sazeb ze strany regulátora, který chtěl touto restrikcí ochladit prudký růst cen a předejít nafukování cenové bubliny. Toto opatření nakonec nezískalo zelenou a úrokové sazby opět klesají. Hypotéky s pětiletou fixací nyní někteří brokeri nabízejí nově se sazbou pod 3 procenta.

Tamní experti vzhledem k vývoji na mezibankovním trhu, kde sazby nyní klesají, očekávají další mírné snižování sazeb hypoték pro koncové zákazníky, ale zároveň varují podceněním stávající situace. S budoucím nárůstem úrokových sazeb poroste i zatížení domácností a podle hrubých odhadů by zhruba ¼ klientů měla při nárůstu sazeb problém se splácením. Ostatně není to nic nového ani na našem trhu.

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

V Praze na pořízení bydlení nestačí ani 1 Onásobek ročního výdělku

Úrokové sazby hypoték dále rychle klesají. Podmínky financování pořízení vlastního bydlení tedy nikdy v historii nebyly lepší. Indexy úrovně dostupnosti bydlení se však vlivem nárůstu průměrných cen bytů znovu vyhouply vzhůru. Největší cenový nárůst zaznamenala Praha a Karlovarský kraj. V Praze index návratnosti bydlení je již nad 1 Onásobek čistého ročního příjmu domácnosti.

Dostupnost bydlení

Hypotéky v srpnu zlevnily o další desetinu procentního bodu. Nicméně v návaznosti na nárůst průměrných cen bytů došlo k navrácení míry dostupnosti bydlení na úroveň předchozích měsíců. Titulní index dostupnosti bydlení, vyjadřující jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotéky, v srpnu vzrostl z 29,8 % zpět na 30,1 %. A ani v meziročním srovnání zatím nepozorujeme výraznější změny. Loni touto dobou index dosahoval hodnoty 30,6 %. Ovšem v porovnání se situací před pěti lety se nyní pohybujeme v diametrálně odlišných podmínkách. V srpnu 2009 činila průměrná cena bytů 2,04 milionu korun a úroková sazba 70% hypoték byla 5,62 %, takže míra zatížení domácností hypoteční splátkou se pohybovala na úrovni poloviny čistého měsíčního příjmu (47 %).

Dostupnost v regionech

Nárůst celorepublikového indexu byl v srpnu tažen především prudkým zdražením bytů v Praze (+140 000 Kč) a skokovým nárůstem v Karlovarském kraji. Nepatrný nárůst hodnoty indexu

evidujeme také ve Zlínském, Libereckém kraji a na Vysočině.

Ve zbývajících devíti krajích došlo meziměsíčně spíše k mírnému zlepšení dostupnosti bydlení. Výjimkou je Královéhradecký kraj, kde průměrné ceny bytů klesly oproti červenci o 50 000 Kč a stejnému období loňského roku dokonce o 260 000 Kč. Index dostupnosti bydlení loni touto dobou dosahoval hodnoty 32,9 %. Nyní je na 26,5 %.

Zebříčku krajů podle úrovně dostupnosti vlastnického bydlení dlouhodobě dominuje Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina. Ve všech 3 krajích se se míra zatížení domácností hypoteční splátkou pohybuje v posledních 6 měsících pod hranicí 20 %, tedy jedné pětiny čistého ročního příjmu.

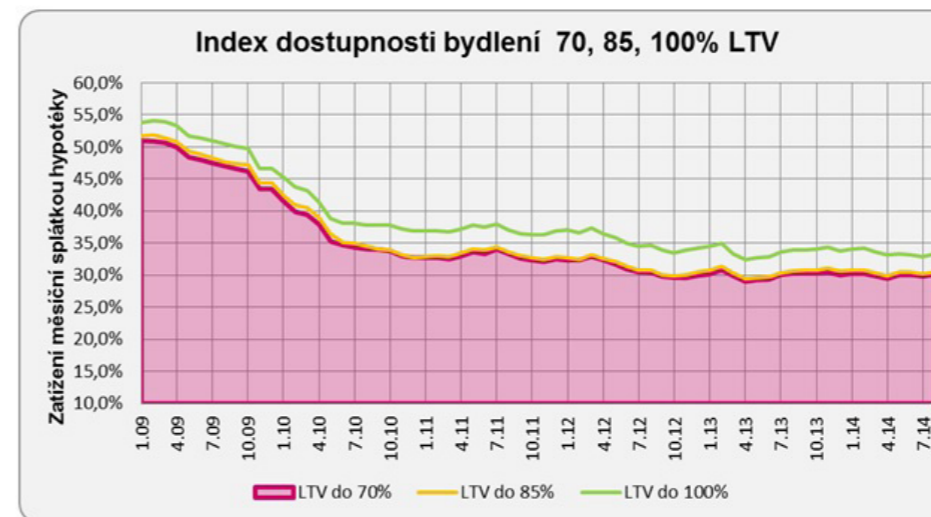
Index návratnosti bydlení (INB)

Index návratnosti bydlení vyjadřující kolikanásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. Do výpočtu tedy nevstupují náklady na financování pořízení bydlení. V srpnu index vzrostl z 4,62 na 4,7. Jinak řečeno, průměrná česká domácnost musí nyní statisticky na pořízení bytu v ceně 1,8 mil. Kč (průměr ČR za všechny byty) vynaložit zhruba 4,7násobek ročního příjmu.

Ve statistických návratnosti bydlení se samozřejmě projevil prudký nárůst cen v Praze takže návratnost bydlení zde v srpnu přesáhla hranici 10násobku. V Praze se na této úrovni index pohyboval naposledy v červnu 2009.

Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina. Na opačném konci je potom podobně jako v případě indexu dostupnosti kromě Prahy také Olomoucký a nově Karlovarský kraj.

» Redakce



INVESTICE

Brownfield: Příležitost pro vybudování nových a užitečných prostor. Vyplatí se investorům?

Pojem brownfield označuje nemovitost (pozemek, objekt, areál), která není dostatečně využívána, je v zanedbaném stavu a případně i kontaminovaná. Vznik se pojí s pozůstatkem průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Takovou nemovitost nelze bez procesu její regenerace vhodně a efektivně využít. Rozvoj brownfieldů má pozitivní ekonomický a sociální dopad na danou oblast.

Nevyužívané a zanedbané nemovitosti působí nejen značným neestetickým dojmem v místě osídlení, ale mají také negativní vliv na životní prostředí. Regenerace těchto míst představuje příležitost k novému využití, např. pro podnikání, průmyslové využití, bydlení nebo smíšené městské funkce. Řada brownfieldů nabízí investorům velmi atraktivní lokality, včetně městských center a vybudovanou infrastrukturu.

Vhodná regenerace přispívá k nárůstu ekonomické aktivity, s čímž je spojen vznik nových pracovních míst. Jedná se však o časově a finančně náročné projekty, které často odrazují soukromé investory. Proto je vhodné, aby se do procesu regenerace zapojoval také veřejný sektor tak, aby byl projekt dále komerčně životaschopný.

Nejúspěšnější je Podnikatelská zóna Šternberk

Odborná porota soutěže Investor a podnikatelská nemovitost roku udělila Podnikatelské zóně Šternberk prestižní ocenění Brownfield roku 2013. Jedná se již o třetí umístění, v roce 2013 obsadila zóna druhé místo v soutěži Evropské ceny za podporu podnikání a následně byla Evropskou komisí vyhlášena národním vítězem Evropského ocenění podpory podnikání za převod brownfieldu na podnikatelskou zónu.

Podnikatelská zóna Šternberk vznikla na místě bývalých kasáren. V tomto areálu se nacházelo několik objektů, které byly určeny převážně k demolici. Na základě iniciativy města byl areál postupně od roku 2006 regenerován na podnikatelskou zónu o rozloze 14 ha. V současné době v zóně funguje 13 firem a další čtyři se chystají stavět svá sídla. Obyvatelé města Šternberk s 10% nezaměstnaností tak najdou pracovní místa např. v chemické výrobě, při výrobě forem na vstříkování plastů, ve strojírenství, autodopravě či realitní a investiční činnosti. Při plném obsazení průmyslové zóny během dvou let může získat pracovní místo až 350 obyvatel.

Nabídka brownfield lokalit je možné vyhledat v Národní databázi brownfieldů, kterou vytvořila a spravuje agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji. Jak uvádí agentura, cílem regenerace je zvýšit přitažlivost a hodnotu těchto lokalit tak, aby mohly přímo soutěžit s výstavbami na zelené louce.

» Markéta Szarowska

TRENDY

Bydlení na venkově se podceňuje. Moderní prostředí není jen ve městech

Představa vlastního domu blízko přírody znamená pro mnoho lidí to nejideálnější bydlení. Někdo dává přednost životu ve městě, kde má prakticky vše k dispozici, kdežto druhý nedá dopustit na poklidnější způsob žití na vesnici. V současné době se řada obcí zabývá svým rozvojem, čímž zpřijemňují život místním obyvatelům.

Bydlení na vesnici nabízí mnoho výhod. Kromě již zmíněné blízkosti přírody a soukromí v podobě vlastního rodinného domu se zahrádou je to také více prostoru pro své zájmy, možnost zdravějšího způsobu života, lepší mezilidské vztahy či méně ruchu a spěchu. Obecně lze říci, že ceny nemovitostí jsou zde nižší než ve městech.

Vesnice však mají také své nevýhody. Jedná se především o dojíždění do města kvůli zaměstnání, vzdělání, návštěvám lékaře atd.. V obcích je také mnohem menší výběr obchodů a služeb. Pokud zde tedy chybí dostatečná občanská vybavenost, je nutné spoléhat na hromadnou dopravu či vlastní dopravní prostředek. Starostové jsou si těchto negativních faktorů vědomi, proto se snaží o co možná největší modernizaci svých lokalit. To má za následek zvýšení atraktivit života na venkově.

Zveleďte svůj domov a rozvíjejte tradice

V České republice se na podporu obnovy venkova koná od roku 1995 soutěž Vesnice roku. Soutěž má upozornit širokou veřejnost na význam venkova a vyzdvihnout úspěšné aktivity obcí.

Hodnocení proběhlo u 306 obcí ze všech krajů, které se do soutěže přihlásily. Třináct finalistů postupuje do celostátního kola, během něhož se hodnotí koncepční a strategické dokumenty, společenský život, aktivity občanů, podnikání, péče o stavební fond a obraz vesnice, občanská vybavenost atd.

Například za Olomoucký kraj se v letošním roce do finále dostala Nová Hradečná. Obec zaujala porotu v několika oblastech - za zapojení občanů do místního dění, za promyšlený přístup k rozvoji obce, za vytváření podmínek pro rozvoj turistického ruchu nebo za využívání dotačních finančních prostředků. Na druhém místě skončil Černošín na Přerovsku.

Není vesnice jako vesnice

Existují i projekty nových obytných ploch, které minimalizují nevýhody venkova. Příkladem originálního pojetí je multifunkční areál Yard Resort ve sídelně vesnické obci Předboj. Kromě sportovního, kulturního a relaxačního využití nabízí také bydlení v rezidenčním souboru Jižní stráň. Developerský projekt, který vznikl rekonstrukcí historických prostor z 13. století, tvoří 16 unikátních vil ve třech velikostech.

» Markéta Szarowská

Zadluženost Čechů kvůli pořízení vlastního bydlení nedosahuje evropského průměru



Ceny rezidenčních nemovitostí jsou v zemích Střední Evropy a Portugalsku výrazně nižší než v Západní Evropě. Foto: redakce

Evropa

Nejnižší zadluženost bytového fondu vykazuje Rusko (3 %). Následuje ČR (14 %), Polsko (20%) a Maďarsko (21 %). Průměr Evropské unie byl v roce 2013 na úrovni 52 %. Nejvyšší zadluženost s hodnotami přesahujícími 100% pak mají dlouhodobě stabilní a saturované rezidenční trhy Dánska a Nizozemí, kde jsou fungující hypoteční trhy. Údaje rezidenčního trhu a cen nemovitostí za rok 2013 vyplývají ze studie společnosti Deloitte, která analyzovala trh ve 14 zemích Evropy, Rusku a Izraeli.

Ceny rezidenčních nemovitostí jsou v zemích Střední Evropy a Portugalsku výrazně nižší než v Západní Evropě. Nové byty lze v našem regionu pořídit od 917 EUR/m² (Maďarsko) až po 1 186 EUR/m² (ČR). Ve Velké Británii a Francii dosahují nové byty částky téměř 4 000 EUR/m².

„Ceny bytů v Praze převyšují republikový průměr více než dvojnásobně – podobně jako v Hamburku, Londýně nebo Paříži. V Praze jsou nové rezidenční nemovitosti dražší než reality ve Varšavě, a to o 750 eur za metr čtvereční; srovnatelné jsou například se španělským Madridem, kde došlo v posledních letech na rezidenčním trhu ke značnému ochlazení,“ uvedla Diana Rádl Rogerová, partnerka ve společnosti Deloitte.

» Markéta Szarowská

Nejlevnějším hlavním městem v Evropě je Budapešť

Hlavní města Budapešť, Lisabon a Varšava se staly s cenami bytů 1 140, 1 640 a 1 704 EUR/m² nejlevnějšími hlavními městy za rok 2013. Naopak nejdražšími městy zůstávají Londýn a Paříž. V blízkosti centra Londýna se průměrná cena starších bytů pohybuje přes 10 000 EUR/m² a v Paříži 8 140 EUR/m². Ceny starších bytů se ve většině zemí pohybují pod úrovní těch nových, např. v Maďarsku je to až o 49 %.

„Dostupnost vlastního bydlení se ve sledovaných zemích výrazně liší. Zatímco v Dánsku je k pořízení nového rezidenčního bydlení nutno 2,1 průměrného ročního hrubého příjmu, v České republice je to již 7,2 průměrné roční hrubé mzdy, podobně jako v Polsku a Maďarsku, kde je potřeba 7,4 ročního výdělku. Pro pořízení nového bytu v Izraeli je pak dokonce nutné počítat s 12 ročními platy,“ doplnil Petr Hána, manažer společnosti Deloitte pro oblast nemovitostí a stavebnictví.

V Rusku bylo loni nejvíce nových bytů

Ze všech posuzovaných zemí byla nejvyšší intenzita bytové výstavby v roce 2013 zaznamenána v Rusku (tj. 6,5 dokončených bytů na 1 000 obyvatel). V rámci evropských zemí pak ve Francii (5 dokončených bytů na 1 000 obyvatel) a Rakousku (4,7 dokončených bytů na 1 000 obyvatel). Naopak nejnižší intenzita bytové výstavby byla v Maďarsku.

Výstavba průmyslových nemovitostí zůstává vysoká

Industrial Research Forum zveřejnilo údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v České republice za 2. kvartál roku 2014. Průměrně se v každém čtvrtletí dokončí 69 000 m² průmyslových prostor. S ohledem na tento údaj jsou výsledky 2. čtvrtletí nadprůměrné. V porovnání s 1. kvartálem 2014 se jedná o 37% nárůst, meziročně došlo k navýšení o 39%. Za celé první pololetí roku 2014 byly v ČR dokončeny průmyslové nemovitosti o celkové rozloze 162 700 m², což je nejvíce od prvního pololetí roku 2009.

Komerce

Celková nabídka průmyslových prostor nejvyšší kategorie A určených k pronájmu se během 2. čtvrtletí 2014 navýšila o 99 600 m² na současnou celkovou úroveň 4 631 000 m². Až 92% všech prostor dokončených v tomto období bylo pronajato před zahájením výstavby nebo v jejím průběhu.

Většina průmyslových nemovitostí dokončených ve 2. čtvrtletí byla dodána na pražský trh, což činí 36% ze všech ploch postavených v ČR. Jednalo se především o součást portfolia developerské společnosti Pointpark Properties. Zbývající plochy byly postaveny v CTParku Mladá Boleslav (17 000 m² pro společnost DHL), v CTParku Brno II. (33 100 m² pro společnost FEL) a v Panattoni Parku Stříbro (13 900 m² pro společnost Ideal Automotive).

Další projekty čekají na dokončení

V ČR je podle údajů, které shromáždilo Industrial Research Forum, ve výstavbě dalších 160 100 m² moderních průmyslových prostor. Co se týče spekulativní výstavby, ta zůstává i nadále značně omezená a představuje pouze 15% všech ploch, které se nachází ve fázi výstavby.

Nejvíce průmyslových nemovitostí se staví v Praze. Největší výstavbou je zde distribuční centrum o velikosti 39 200 m², které pro společnost VF Corporation zajišťuje developerská společnost Pointpark Properties. Druhým neaktivnějším v oblasti nové výstavby je Plzeňský kraj.

Na trhu nedochází pouze k výstavbě nových projektů, ale začíná se také objevovat rekonstrukce

stávajících objektů s cílem modernizovat a vytvořit požadavkům nájemníků. Takovým příkladem je rekonstrukce projektu Westgate Park Rudná (21 700 m²) na západním okraji Prahy. Rovněž se na území ČR nachází plochy o velikosti cca

50 000 m², u nichž byla výstavba pozastavena a zahájena bude až v okamžiku, kdy bude zajištěn nájemce.

Nájemné zůstalo stabilní

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí je i ve 2. čtvrtletí stabilní a pohybuje se na úrovni 4,25 EUR/m²/měsíc. Nájemné za kancelářské vestavky dosahuje 8,00 – 9,00 EUR/m²/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků je v rozmezí 0,50 – 0,65 EUR/m²/měsíc.

» Markéta Szarowská



Většina průmyslových nemovitostí dokončených ve 2. čtvrtletí byla dodána na pražský trh, což činí 36% ze všech ploch postavených v ČR. Foto: redakce

Roste zájem o menší kancelářské budovy

Komerce

Mezinárodní poradenská společnost DTZ zaznamenala v posledních dvou letech vyšší zájem ze strany developerů o menší kancelářské budovy. Prostory do 5 000 m² nabízejí několik výhod, mezi nimi např. snadnější pronájem jedné společnosti, nižší rizikovitost, atraktivní prostředí, rychlejší realizace nebo lepší kontrola. Od léta roku 2012 přibýlo pouze na pražský trh celkem šest takových prostor, z toho tři byly rekonstrukce. Společnost DTZ očekává v posledních dvou letech dokončení dalších devíti budov o rozloze do 7 000 m².

„Jde bez výjimky o projekty realizované na spekulativní bázi, tedy bez zajištěných předpronájmů. Developeri sázejí na to, že tyto budovy jsou ideálním sídlem pro několik menších společností, případně pro koncern s několika dcerami. Nespolehají se nutně na jednoho kotevního nájemce nebo na desítky středních – pokud však přijde jeden větší nájemce, mají de facto obsazeno,“ řekl Ryan Wray, Business Development Director v DTZ. Příkladem může být nedávný předpronájem Riverview na pražském Smíchově farmaceutické společnosti MSD nebo projekty River Business Center a River Office House.

Pavel Domalewski, šéf oddělení zastupování pronajímatelů, dodává, že o tyto projekty projevuje zájem široké spektrum nájemců: IT, obchodní firmy, kreativní agentury, finanční a poradenské společnosti. Jako přednost sledují nájemci možnost sídlit v budově, kde budou mít svoji identitu a nebudou

jedním z mnoha, jak je to charakteristické u velkých administrativních projektů.

Podle Pavla Domalewského mohou být menší kancelářské prostory budoucností v těch lokalitách, kde chybí dostatečný počet volných ploch pro development a kde je vyšší neobsazenost administrativních budov. Není výjimkou, že takové objekty nabízejí svým nájemcům výhodnější podmínky: nižší nájemné apod.

Mezi menší kancelářské budovy s termínem dokončení v roce 2014 se řadí: Administrativní objekt K71 (1 773 m², Praha 8), Jungmannova 15 (6 781 m², Praha 1), Riverview (6 178 m², Praha 5), Centrum Chodov Admin Bldg. (1 026 m², Praha 4). V roce 2015 to bude Aero House (3 720 m², Praha 8), Meteor Centre Office Park C (4 300 m², Praha 8) nebo Palác Stromovka (6 921 m², Praha 7).

» Markéta Szarowská

TRH REALIT

Nemovitosti jsou podle většiny Čechů nejlepší investicí do budoucna

Průzkum zaměřující se na preference Čechů v oblasti investování odhalil, že až tři ze čtyř lidí by si za své peníze pořídili nemovitost. Největší zájem je o byty na pronájem, jako nejvýhodnější se však dlouhodobě ukazují pozemky. Ty totiž za poslední roky zvýšily svou hodnotu v průměru až o necelé 4 % ročně.

V rámci červencového průzkumu Hypoteční banky byly zjišťovány názory 525 lidí dospělé populace. Až tři čtvrtiny respondentů (75,6 %) uvedly bydlení jako vhodnou investici, která jim umožní dostatečně zhodnotit jejich finance. Další necelá polovina (45,5 %) upřednostňuje investice do finančních nástrojů (akcie nebo dluhopisy), čtvrtina (24,5 %) do komodit a jen 15 % z dotázaných Čechů by investovalo do založení vlastního podnikání. „Vlastní bydlení je u nás dlouhodobě vnímáno jako jedna z nejzákladnějších potřeb. Proto nás nepřekvapuje, že Češi nejraději investují právě do nemovitostí. Věří, že jim udrží hodnotu peněz, které do jejich pořízení vložili a zajistí jim do budoucna dodatečný vedlejší příjem. Takto podle výsledků průzkumu přemýšlí až 70 procent Čechů,“ řekl Jan Sadil, předseda představenstva Hypoteční banky. Nejčastěji by lidé investovali do pořízení bytů na pronájem (64 %) a téměř polovina by své peníze vložila do pozemků (45,5 %). Dále se v pořadí umístily rodinné domy (29,9 %) a rekreační objekty (22,5 %).

Hodnota pozemků se zvýšila

Seďm z deseti Čechů považuje investici do nemovitosti jako zdroj příjmu z pronájmu. Pozemky navíc dlouhodobě nejvíce rostou na ceně. „Ceny nemovitostí sledujeme již několik let pomocí HB Indexu. Ten jednoznačně ukazuje na pozemky jako na segment, který stabilně zvyšuje svou cenu. Konkrétně za posledního čtyři a půl roku, odkdy ceny prostřednictvím HB Indexu sledujeme, vzrostla hodnota pozemků v průměru o necelé čtyři procenta každý rok. Navíc jsou pro investici ideálním nástrojem s nízkým rizikem a malými udržovacími náklady,“ vysvětlil Petr Němeček, ředitel odboru Nemovitostí Hypoteční banky. Odborníci se zároveň vyjadřují k výběru správného pozemku. Na konečné výši ceny nemovitosti má svůj podíl lokalita, rozloha, dostupnost do nejbližšího města, dopravní dostupnost nebo napojení na inženýrské sítě, zejména plyn. Význam má také kraj, ve kterém se pozemek nachází. V Praze a středních Čechách mají pozemky vyšší ceny než na východě republiky, kde jsou pozemky levnější. Negativním faktorem ceny je pak především míra nezaměstnanosti v lokalitě.

Klienti Hypoteční banky si za účelem koupě pozemku půjčí v průměru 1,3 milionů korun. Nejvíce si pozemky pořizují vysokoškolsky vzdělání klienti.

» Markéta Szarowska

Inspekce nemovitosti pomáhá snížit rizika nákupu domu či bytu

TRH REALIT

Pojem inspekce nemovitosti je označení pro odborné prověření domu či bytu s cílem minimalizovat rizika, která jsou spojena s nákupem nemovitosti. Během inspekce dochází k posouzení technického stavu objektu, od čehož se následně odvíjí skutečná hodnota nemovitosti. Pokud jsou zjištěny určité závady, ušetří tato služba peníze za budoucí neplánované opravy. Na důležitosti inspekce kupovaného bydlení upozorňuje Realitní komora České republiky.

Inspekci nemovitosti ocení nejen kupující, ale také prodávající či realitní makléři. Pro poplávajícího představuje služba určitou pojistku, že nebude muset vynaložit nečekané výdaje za škody, které vznikly před uskutečněním obchodu. V případě nových domů nebo bytů pomáhá inspektor s převzetím nemovitosti od developera či realizační firmy, díky čemuž se může majitel vyhnout nepříjemnostem s případnými reklamacemi.

Protokol o odborném prověření nabízené nemovitosti je pro prodávajícího nebo realitní kancelář konkurenční výhodou. Rovněž developeri mohou službu využít, a to když přejímají stavby od realizační firmy. V případě objednání inspekce po rekonstrukci je možné zjistit, zda najatá firma odvedla svou práci kvalitně.



Protokol o odborném prověření nabízené nemovitosti je pro prodávajícího nebo realitní kancelář konkurenční výhodou. Foto: redakce

Stát hodlá od příštího roku uvalit DPH na stavební parcely. Nové domy se tak prodraží

LEGISLATIVA

Ministerstvo financí má v úmyslu od 1. 1. 2015 zavést daň z přidané hodnoty (DPH) na stavební parcely, ke kterým jsou přivedeny inženýrské sítě. Stavební parcely jsou v současné době od DPH osvobozeny. Jejich zdanění způsobí zdražení až o stovky tisíc korun.

DPH na stavební parcely je předmětem materiálu, který Ministerstvo financí rozeslalo do připomínkového řízení. Stát plánuje od příštího roku uvalit minimálně 15% sazbu DPH i na parcely, na nichž žádná stavba není. Takové opatření může mít za následek oslabení či téměř zastavení výstavby nových domů v celé České republice.

Například v Praze se průměrná cena parcely pohybuje mezi čtyřmi a pěti miliony korun. V případě zdanění tak dojde ke zdražení minimálně o 600 až 750 tisíc korun. Pokud však bude základní sazba

Službu realizuje certifikovaný odborník

Inspekci nemovitosti provádí certifikovaný pracovník, který má vzdělání a praxi v oboru pozemních staveb a technického zařízení staveb. V daném objektu dochází k posouzení až 200 položek. Zákazník následně obdrží odbornou zprávu, která mu je nápomocná ke správnému rozhodnutí. Zpráva poskytuje seznam všech zjištěných vad včetně postupu jejich odstranění a rozpočtu na tyto nezbytné opravy. Neméně důležitou součástí je odhad prodejní ceny nemovitosti.

Na stanovení ceny služby se podílí několik faktorů - velikost posuzované nemovitosti, náročnost inspekce, druh nemovitosti nebo typ požadovaných měření. Každý inspektor nebo společnost si ceník určuje samostatně. Na českém realitním trhu je možné inspekci pořídít zhruba od 5 000 Kč do 25 000 Kč. V současné době nemá inspekce speciální právní úpravu, její reálné využití se řídí občanským zákoníkem.

Při výběru dobrého inspektora nemovitostí může posloužit doporučení známého, reference na internetu nebo členství v Asociaci inspektorů nemovitostí.

» Markéta Szarowska

Jen tři procenta inzerátů realitních kanceláří obsahuje informace o energetické náročnosti nemovitosti

LEGISLATIVA

Průzkum aliance Šance pro budovy zjistil, že pouze tři procenta inzerátů českých realitních kanceláří obsahuje také informace o energetické náročnosti nemovitosti, tedy takzvaný energetický průkaz. Většina realitních kanceláří průkaz vůbec nezveřejňuje. Je přitom povinný ze zákona. Novela zákona podmínky zpřesní.

Aliance Šance pro budovy prověřila celkem 813 nabídek 23 realitních kanceláří napříč všemi kraji. Mezi analyzovanými nabídkami byly domy i byty, prodejce i pronájemci. Pouze 27 z nich poskytovalo zájemci o nemovitost také informace o energetické náročnosti nemovitosti.

Písmena A-G, která odpovídají určitému energetickému standardu, byla uvedena téměř výhradně u inzerátů na domy, u bytů je realitní kanceláře uvedly jen ve třech případech. Energetickou třídu obsahovaly také výhradně prodejce nemovitostí, ani jeden z inzerátů nabízející pronájem tuto informaci neposkytoval. Pro pronájem bytů nastane tato povinnost sice až od roku 2016, pro pronájem rodinných domů platí ale již dnes. Celkem 15 z 23 náhodně vytipovaných realitních kanceláří však nemělo energetické údaje

Povinnosti pro energetické průkazy při prodeji se zpřesňují. I pro realitní kanceláře

LEGISLATIVA

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

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

Další pozitivní změnou je zpřesnění povinnosti pro realitní kanceláře, které musí zveřejňovat v inzerátech na nemovitosti energetickou třídu budovy. Podle nedávného průzkumu ŠP to v současnosti činí pouhých tři procenta z nich. Povinnost vypracování průkazu energetické náročnosti ze zákona

ani u jednoho analyzovaného inzerátu.

Nejlépe si vedla realitní kancelář Areality Vysočina, která měla šířku uvedenou v 23 procent zkoumaných inzerátů. Druhá byla realitní kancelář RE/MAX – Czech Republic, která průkazem energetické náročnosti opatřila 10 procent zkoumaných inzerátů. „Podle nás tato informace pomůže lepší orientaci na trhu s nemovitostmi a je důležitým vodítkem pro kupující. Rádi bychom zveřejňovali průkazy energetické náročnosti u všech námi nabízených nemovitostí, jenže řada našich klientů si je odmítne nechat zpracovat,“ uvedl Hanuš Němeček z RE/MAXu.

Povinnost vypracovat průkaz energetické náročnosti přitom vyplývá ze zákona o hospodaření s energiemi. Příslušná vyhláška konkrétně říká, že: „Pro účely uvedení ukazatelů energetické náročnosti budovy v informačních a reklamních materiálech při prodeji nebo pronájmu budovy nebo její ucelené části se použije zjednodušená forma znázorněná obsahující pouze klasifikační třídu současného stavu celkové dodané energie a její měrnou hodnotu vztahovanou na energeticky vztahnou plochu.“

Nesplnění této povinnosti je klasifikováno jako přestupek a může být sankcionováno pokutou až 100 tisíc korun pro majitele rodinného domu a až 50 tisíc korun pro majitele bytu.

Zákon automaticky předpokládá, že se povinnost přenesou i na realitní kanceláře. Ty jsou však jen zpro-

sředkovatelé prodeje. Připravovaná novela zákona o hospodaření energií z dílny Ministerstva průmyslu a obchodu nyní plánuje v tomto ohledu zpřesnění, povinnost zveřejňovat průkazy budou mít jmenovitě realitní kanceláře. Pokud od vlastníka nemovitosti neobdrží průkaz, budou podle návrhu muset v nabídce uvést nejhorší energetickou třídu G, jinak se vystaví sankcím i ony.

Aliance Šance pro budovy je přesvědčená, že energetické průkazy mají své opodstatnění. „Mnoho prodávajících zpracování průkazů obchází, protože je považují za zbytečnou investici navíc. Informace z něj však poskytne kupujícímu důležitou informaci o tom, jak je dům energeticky náročný. Například rozdíel mezi energetickými třídami B a E může u rodinného domu činit i 30 tisíc korun na platbách za energii ročně,“ říká k tomu ředitel Šance pro budovy Petr Holub. Státní energetická inspekce se již začala a kontroly průkazů více zaměřovat. Důležité je, aby průkazy byly zpracovány kvalitně.

Minulá vláda v čele s ministrem průmyslu Martinem Kubou chtěla energetické průkazy nahradit fakturami za energii. To by však žádnou objektivní informaci o nemovitosti neposkytlo. Výše plateb za energii se odvíjí například od počtu lidí v domácnosti nebo ve velké míře také od teploty, na kterou daná domácnost topí. Pro srovnání nemovitostí jsou tedy faktury nepoužitelné.

» Lucie Mazáčová

vyplývá už nyní. Realitní kanceláře však zákon obchází. Tvrdí, že jsou pouze zprostředkovateli prodeje, nikoliv přímí prodejci. Připravovaná novela povinnost zveřejňovat průkazy uvaluje jmenovitě na realitní kanceláře. Pokud realitní kanceláře od vlastníka nemovitosti neobdrží průkaz, budou podle návrhu muset v nabídce uvést nejhorší energetickou třídu G, jinak se vystaví sankcím nejen prodejce, ale i ony.

Dále zákon zjednodušuje podmínky pro program Nová zelená úsporám. Dává poskytovateli dotací možnost nechtít od žadatelů energetický posudek od auditora. Nově bude moci vyžadovat pouze posouzení od zpracovatele průkazů energetické náročnosti budov. „Problém je, že auditorů je v Česku jen 400 a aktivně jich v oblasti budov pracuje odhadem tak 150. Energetických specialistů je ale 1400. To umožní jednodušší přípravu žádostí například u rodinných domů nebo u výměny zdroje, kde je podrobnější dokumentace zbytečnou bariérou,“ komentuje změnu Holub. Novela nyní půjde do Parlamentu. Pokud ji schválí, předpokládá se její účinnost od ledna 2015.

» Lucie Mazáčová



Přestavba bývalého Hodolanského divadla se blíží ke konci. Resort Hodolany se otevře v prosinci letošního roku

V Olomouci-Hodolanech probíhá stavba areálu, který vzniká v místech bývalého Hodolanského divadla. Komplex budov nabídne hotel, kasino, hernu, wellness centrum, restauraci, kavárnu, administrativní budovu a podzemní i nadzemní parkoviště pro 70 míst. Stavba zde probíhá od července 2013, dostavba je naplánovaná na podzim a samotné otevření objektu na prosinec letošního roku.

Divadlo odkoupila od města společnost Endl+K v prosinci roku 2012 za 20 039 000 korun. Budova původně Lidového domu byla postavena na přelomu 20. a 30. let minulého století. Zpočátku byly prostory využívány jako tělocvična orelského spolku a následně pro divadelní účely. V posledních letech sloužila budova jako ubytovna pro personál a sklad dekorací Moravského divadla Olomouc.

Společnost Endl+K byla jediná, která reagovala na nabídku města týkající se prodeje této nemovitosti za 20 milionů korun, ale s garancí, že zde může vybudovat kasino. Protože město nemělo žádný racionální způsob využití budovy, s nabídkou souhlasilo. Přestavba Hodolanského divadla na kasino se však setkala s velkou nespokojeností místních obyvatel, kteří proti tomuto počínu dokonce sepsali petici. Důvodem je obava ze zvýšené kriminality propojené s hazardem. Investor Josef Endl se k přestavbě vyjádřil slovy: „V první řadě je třeba zdůraznit, že Rekonstrukce a dostavba bývalého divadla v Olomouci-Hodolanech, jak zní celý název této proměny, není přestavba divadla na kasino. Rád bych také připomenul, že tento objekt minimálně 15 let jako divadlo nefungoval.“

Obyvatelé Hodolan ve své petici rovněž upozorňovali na nedostatečné respektování potřeb této čtvrti a území. Důležité je podle nich investovat do zhoršené dopravní situace, chybějících služeb, zeleně, malé dostupnosti nebo prašnosti.

Podle plánu by však měl odbočovací pruh odlehčit dopravnímu zatížení Hodolan, čímž se zajistí lepší obsluhu nejen komplexu, ale i přilehlých ulic. Navíc se v něm počítá i se zelení, konkrétně travnatou plochou i výsadbou stromů, a to kolem celého komplexu. Vše bude udržovat každý den firma investora.

„Ekonomická bilance toho projektu je taková, že dnes máme 20 milionů výnos z prodeje a ještě jsme při jednáních dokázali přimět provozovatele běžných heren k tomu, že v nich zvýší režim kontroly. Kdybychom to neudělali, nebyla by tato deklarace tak snadno vykonatelná, neměli bychom dvacet milionů, ale naopak bychom museli desítky milionů korun investovat do opravy střechy. Pak bychom měli sice opravený objekt, který bychom ale nemohli využít opět jinak než jako sklad,“ řekl v době prodeje náměstek primátora Ivo Vlach.

Nové prostory u frekventované křižovatky mají být podle společnosti Endl+K pod neustálou kontrolou kamer a bezpečnostní služby, každý hráč bude rovněž při každém vstupu do kasina povinen se registrovat. Celková stavba má stát 150 milionů korun.

Podle investora přinesou nové prostory do čtvrti jisté oživení a zlepšení, s čímž je spojeno také snížení počtu negativních jevů. Komplex má nabídnout celoroční pracovní místa.

» Markéta Szarowská



Společnost Endl+K byla jediná, která reagovala na nabídku města týkající se prodeje této nemovitosti za 20 milionů korun. Foto: redakce

Od ledna hypotéky zlevnily o půl procenta



V důsledku konkurenčního soupeření a trendu rozvolňování podmínek poskytování hypoték dochází na straně bank ke snižování úrokových sazeb rizikovějších hypoték s vyšším LTV. Foto: redakce

HYPOTÉKY

Podle statistik makléřské společnosti Golem finance průměrná úroková sazba hypoték klesla v srpnu o další desetinu procenta. V součtu od začátku roku již hypotéky zlevnily o více než půl procenta a blíží se prolomení 2,5procentní hranice.

Vývoj úrokových sazeb hypoték monitorujeme prostřednictvím cenových indexů GOFI, které na měsíční bázi mapují nabídkové úrokové sazby všech poskytovatelů hypoték na českém trhu. Hodnota titulního indexu GOFI 70 vyjadřující průměrnou úrokovou sazbu hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) klesla v uplynulém měsíci z 2,67 % na 2,58 %.

Stejným směrem se vyvíjely i úrokové sazby ve zbývajících dvou sledovaných kategoriích fixních sazeb. Hypotéky do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) meziměsíčně klesly z 2,78 % na 2,69 %. V meziročním srovnání jsou tyto hypotéky o 0,6 procenta levnější. V důsledku konkurenčního soupeření a trendu rozvolňování podmínek poskytování hypoték dochází na straně bank ke snižování úrokových sazeb rizikovějších hypoték s vyšším LTV. Index GOFI 100 mapující tuto kategorii klesl v meziročním srovnání již o 7 desetín. Jeho aktuální hodnota činí 3,71 %, loni touto dobou to bylo 4,41 % a ještě v létě 2012 jeho hodnota přesahovala hranici 5 procent!

Měsíční splátka klesla za půl roku o více než 500 Kč

V porovnání se stejným obdobím loňského roku, ale dokonce i v porovnání s prosincem 2013 jsou nyní sazby o více než půl procenta nižší. V prosinci titulní index GOFI 70 (hypotéky do 70 % LTV) dosahoval hodnoty 3,09 % a málokdo čekal, že sazby budou

dál klesat a prolomí tehdy platná rekordní minima z června téhož roku (2,97 %). Stalo se. Převedeno na koruny tento pokles sazeb znamená zlevnění hypoték o další stovky korun. Zatímco v loňském prosinci splátka 70% hypotéky s průměrnou sazbou 3,09 % vycházela na 11 182 Kč, nyní je to při sazbě 2,58 % jen 10 676 Kč. Rozdíl činí 506 Kč a v případě hypoték s vyšším LTV je rozdíl ještě markantnější, jak ilustruje následující tabulka.

Rozdíl mezi fixními a variabilními sazbami roztál

Index variabilních úrokových sazeb GOFI VAR 70 pokračuje ve stagnaci v pásmu mezi 2,55 a 2,57 % a v porovnání s prosincem 2013 sazby dokonce o 1 setinu procenta vzrostly. Jako by nestačilo, že index variabilních sazeb je v posledních letech stabilnější, než index fixních sazeb. Hypotéky s fixní sazbou budou možná už v příštím měsíci v průměru levnější, než ty se sazbou navázanou na 3měsíční PRIBOR.

Vývoj cen 3 a 5letých úrokových swapů n a mezibankovním trhu

Banky se podle našeho názoru obávají hypotéky s variabilní sazbou ve větší míře nabízet a tomu odpovídá i nastavení úrokových sazeb. Přitom vyjádření ČNB, která předpokládá stabilní úrokové sazby minimálně do roku 2016, dává slušný předpoklad, že sazby na mezibankovním trhu, a tím i PRIBOR a sazby na něj navázané, budou spíše stagnovat. Variabilní sazby mají z našeho pohledu největší potenciál k dalšímu poklesu (stávající marže v porovnání s fixními sazbami jsou neporovnatelné) a zároveň představují obrovskou příležitost, jak se na trhu nabídkou hypoték odlišit. Banky se však k této příležitosti zatím staví rezervovaně a prioritou jsou nyní fixní sazby, které jim přinášejí jistý výnos a umožní klienta lépe „zaháčkovat“.

Čísla z trhu potvrzují pokles cen

Naměřené hodnoty a výše popisované trendy koreluje se statistikami respektovaného ukazatele Fincentrum Hypoindex. Ten měří průměrnou úrokovou sazbu všech hypoték poskytnutých v daném měsíci a v červenci jeho hodnota klesla z 2,76 % na 2,72 %. Data za srpen budou zveřejněna ve středu 17. září. S ohledem na vývoj nabídkových sazeb a hodnoty indexu GOFI70 očekáváme, že i srpnový Fincentrum Hypoindex klesne.

Přinese podzim další pokles sazeb?

Tentokrát mezi iniciátory poklesu úrokových indexů patří Wüstenrot hypoteční banka, GE Money Bank, Equa Bank, Oberbank a ke snížení sazeb se odhodlala i Hypoteční banka, které se navzdory výraznému cenovému tlaku konkurence podařilo v prvním pololetí uhájit pozici lídra v objemu nově sjednávaných hypoték.

V podzimních měsících banky v rámci nejručnějších kampaní přicházejí s cenově zvýhodněnými nabídkami, které tlačí úrokové indexy dolů. Vývoj na trhu hypoték detailně monitorujeme a tuto sezónnost dokládá i přiložený graf. Od roku 2009 tomu tak bylo téměř vždy, výjimkou byl loňský rok, kdy sazby vykazovaly pozvolný růst a následně odstartovaly pokles, který se dosud nezastavil.

Během letošního podzimu očekáváme tuhou konkurenční souboj, kde hlavním nástrojem bude opět cena – poplatky za vřízení úvěru, poplatky za odhad nemovitosti a samozřejmě úrokové sazby. Stranou podle našeho názoru nezůstanou ani banky z velké trojice a indexy fixních úrokových sazeb budou podle našeho názoru úspěšně atakovat 2,5procentní hranici a postupně se přiblíží cenovému dnu. Pokud začnou úroky letos růst, bude to dle našeho názoru až koncem roku a je dokonce možné, že si na růst úroků počkáme až do začátku roku příštího.

» Luboš Svačina

Zájem o hypotéky neklesá. V červenci banky rozpůjčovaly 14 miliard

Banky v červenci poskytnuly hypotéky za 14,1 miliardy korun, což je nejvyšší červencový výsledek v dosavadní historii. Průměrná částka hypotéky klesla pod 1,7 milionu korun. Refinancuje se necelá čtvrtina celkového objemu sjednáváných hypoték, což je výrazně méně než v předchozím roce.

HYPOTÉKY

Tuzemské banky reportující své výsledky portálu hypindex.cz* v červenci sjednaly 8352 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 14,1 miliardy korun. V porovnání s předchozím měsícem došlo k poklesu jak v počtu tak objemu poskytnutých hypoték. S ohledem na vysokou míru sezónnosti hypotečního trhu a obvyklým poklesem obchodní aktivity v letních měsících je při hodnocení výsledků vhodnější porovnávat aktuální výsledky vůči stejným obdobím předchozích let. Z tohoto srovnání potom vyplývá, že oproti červenci 2013 bylo letos poskytnuto o 418 hypoték méně, nicméně celkový objem vzrostl o 142 milionů korun a statisticky se jedná o největší sumu v červenci sjednáných hypoték v historii!

Pokles počtu a růst objemu značí také meziroční zvýšení průměrné výše sjednané hypotéky. Zatímco loni klienti v průměru čerпали 1,605 mil. Kč, letos to bylo 1,691 mil. Kč. V porovnání s předchozím měsícem sice došlo k mírnému poklesu financované částky, červencové výsledky však potvrzují rostoucí trend průměrné výše úvěru. Tento trend vyplývá jednak z výrazného zlevňování hypoték s vyšším LTV (poměr mezi zástavní hodnotou nemovitosti a výší úvěru), ale i pozvolna rostoucí cenou nemovitostí.

Podíl refinancování je menší, než se očekávalo

Po zveřejnění statistik ČNB, která nově začala sledovat míru refinancování hypotečních úvěrů, upravujeme směrem dolů i náš odhad, který nyní počítá pro rok 2014 s 23% mírou refinancování. Po očistění tedy suma nově sjednáných hypoték dosahuje výše 10,9 mld. Kč, což je o zhruba 400 milionů korun méně než v roce 2007 a touto optikou si rok 2007 stále drží první příčku v objemu nových hypoték. Menší podíl refinancování vyplývá jednak z menšího počtu letos končících fixací, ale především je výsledkem zosílené konkurence, kdy banky v konečné fázi vyjednávání o sazbě při otočce úrokové sazby dokáží vždy dorovnat konkurenční nabídku a klienta si udržet i za cenu nižší marže. Tento trend je v letošním roce markantní.

Úrokové sazby hypoték dál klesají

Průměrná úroková sazba v červenci poskytnutých hypoték klesla oproti předchozímu měsíci o 4 setiny procentního bodu na 2,72%. Tento vývoj pro nás nebyl velkým překvapením. Index průměrných nabídkových sazeb GOFI 70, který s vysokou mírou úspěšnosti indikuje vývoj Fincentrum Hypoindexu, v červnu klesl rovněž na 2,72%, v červenci následně propadl na 2,67% a i v srpnu pokračuje v poklesu. Podrobnou zprávu k vývoji úrokových sazeb včetně predikce pro zbývající měsíce roku budeme publikovat příští pondělí.

Stavební spoření ve stínu hypoték

Při hodnocení vývoje na trhu s úvěry na bydlení nemůžeme opomenout také stavební spořitelny. Ty jsou nyní ve stínu rekordně levných hypoték, což se podepisuje na poklesu produkce sjednáváných úvěrů. Oproti červnu suma sjednáných úvěrů klesla o 340 milionů (m/m - 9%) na 3,620 mld. Kč a v porovnání s loňským červencem je celková půjčená částka o 11 procent nižší.

Největším tržním podílem na trhu stavebního spoření disponuje Českomoravská stavební spořitelna, což se potvrdilo i v uplynulém měsíci, kdy „liška“ půjčila klientům 1,95 miliardy korun (54% sjednáných úvěrů). Druhá v pořadí skončila Raiffeisen stavební spořitelna (0,72 mld. Kč;), Svůj tržní podíl na úkor prvně jmenovaných nepatrně posílila Stavební spořitelna České spořitelny s 0,547 mld. Kč (t. p. 15%) a Modrá pyramida (0,349 mld. Kč; 9,6%). Pětici spořitelien uzavírá Wuestenrot stavební spořitelna s 53 miliony korun a 1,5procentním podílem z celkové sumy v červenci sjednáných úvěrů.

Zatímco u úvěrech stavební spořitelny procházejí hubeným obdobím*. Z pohledu nově uzavíraných

smluv mají naopak zně. Stavební spořitelny uzavíraly od ledna do konce července téměř 396.000 smluv, ve stejném období loni to bylo o 92.000 smluv méně.

Loni banky rozpůjčovaly na bydlení větší sumu peněz

V součtu od začátku roku suma sjednáných hypotečních úvěrů* dosahuje 84,9 mld. Kč. Za loňským rokem tedy banky zaostávají o 3,5 mld. Kč (y/y - 4%). V případě stavebních spořitelien je propad ještě markantnější. V meziročním srovnání celkový objem klesl již o 14%. Celkově tedy trh s úvěry na bydlení zaostává za loňskými výsledky o 7,1 mld. Kč.

Vzhledem k aktuálnímu vývoji upravujeme náš odhad pro letošní rok. Celkově očekáváme, že banky a spořitelny letos rozpůjčují na bydlení zhruba 195 mld. Kč, přičemž v tomto čísle jsou zahrnuty také úvěry bank nereportujících své výsledky serveru hypindex.cz ani Ministerstvu pro místní rozvoj*. Jejich podíl odhadujeme zhruba kolem 8 miliard korun. Celkem tedy objem hypoték očekáváme kolem 155 miliard. Produkce stavebních spořitelien se měsíc od měsíce propadá a v součtu podle našeho modelu dosáhne zhruba 40 miliard korun.

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

*Pozn. ve statistikách nejsou započteny hypotéky mBank, Oberbank, WSPK, Fio banky, které svoje výsledky portálu hypindex.cz nereportují



Tuzemské banky v červenci sjednaly 8352 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 14,1 miliardy korun. Foto: redakce

Reverzní hypotéka znovu na obzoru. Důvod k radosti nebo obavám?

HYPOTÉKY

Inovaci na českém hypotečním trhu v posledních letech moc nepřibývá. Příští rok by se však v nabídce mohla objevit zásadní novinka v podobě reverzní (nebo také zpětné) hypotéky, jak alespoň vyplývá z informací serveru Investujeme.cz. Jak reverzní hypotéka funguje, co klientům přináší? A je pro její uvedení na trh vhodná doba?

Co to je reverzní hypotéka?

Tento typ produktu je celkem běžný v USA, Kanadě a Velké Británii. Základní princip reverzní hypotéky, jak ji označují v USA, nebo také Lifetime Mortgage (UK) na principu Equity Release spočívá v tom, že klient prodá svou nemovitost, za kterou dostane část peněz v hotovosti, ale zároveň si zachová právo v nemovitosti doživotně bydlet a k tomu bude dostávat doživotní rentu. Podle typu úvěru vlastnictví nemovitosti buď přechází na nové majitele v době uzavření smlouvy, nebo po smrti klienta. Ve většině evropských zemí však takto postavený produkt nenaleznete. Proč?

Před 6 lety se o vstup na český trh s podobným produktem pokoušela maďarská společnost HILD, která však narazila na řadu legislativních (např. s problémem neopominutelných dědiců, vydědit nelze jen tak bez důvodu) a etických překážek. Nicméně hlavním oficiálním důvodem pro neudělení povolení k podnikání na českém trhu byl fakt, že poskytovatel tohoto typu služeb vyplácející doživotní rentu, musí mít k podnikání udělenou pojišťovací licenci.

Během 6 let se však situace výrazně změnila a tento typ úvěru, jakožto jednu z forem zajištění na důchod, akceptovala i Evropská komise. A potenciální poskytovatel reverzní hypotéky, slovenská společnost NOVIS, potřebnou pojišťovací licenci disponuje. Jak vyplývá z rozhovoru na Investujeme.cz, firma by chtěla reverzní hypotéku v ČR nabízet od příštího roku.

Pro a proti reverzní hypotéky?

Největší míra rozšíření tohoto produktu je v USA a souvisí s vysokými výdaji lidí v seniorním věku na lékařskou péči. V případě České republiky však očekáváme, že by produkt plnil jinou roli. V souvislosti s poklesem počtu lidí v produktivním věku a očekávaným poklesem penzí by reverzní hypotéka našla u klientů uplatnění především jako nadstavba k státem vypláceným penzím, tedy jako jakési přilepšení k důchodu. Zda bude o tento typ produktu zájem, je však otázka nastavení parametrů a eliminace rizika možného zneužití.



Příští rok by se mohla objevit zásadní novinka v podobě reverzní (nebo také zpětné) hypotéky. Foto: redakce

Ekonomicky efektivnější by bylo před dosažením důchodového věku vlastněnou nemovitost prodat a ze získaných prostředků si pořídit nemovitost lépe odpovídající aktuálním potřebám (dostupnost zdravotní péče, dům blíž k potomkům, bezbariérový přístup apod.). Nicméně pro člověka v pozdním věku je nepříjemné stěhovat se a zvykat si na nové prostředí. A toto je jedním z hlavních důvodů, proč mají reverzní hypotéky v zahraničí úspěch, přičemž v ČR by tento faktor hrál podle našeho uvážení dvojnásobnou roli a mohl převážit zjevné nevýhody.

Nevýhodou tohoto produktu je totiž relativně nízká výnosnost v porovnání s tržní hodnotou nemovitosti. Výše výplat ať už formou jednorázových úhrad nebo formou měsíčních rent zdaleka nedosahuje tržní hodnoty nemovitosti, za kterou by bylo možné nemovitost prodat. A navíc při kratší době dožití výnosnost pro klienta samozřejmě ještě klesá, což s sebou nese nezanedbatelný etický problém, kdy právě kratší doba dožití klienta nese poskytovateli služby vyšší výnos. Na druhou

stranu a viděno z nadhledu - v sektoru pojišťovnictví nic nového.

Reverzní hypotéka – zajímavá inovace

V tuto chvíli není zřejmé, jaké parametry by případně měla reverzní hypotéka. V USA a Kanadě však podobný produkt úspěšně funguje. Z našeho pohledu se jedná o zajímavou inovaci a rozšíření myšlenky pořízení bydlení jako formy zajištění na stáří. V první úrovni platí, že člověk s vlastním bydlením nemusí v důchodovém věku platit nájem a disponuje hodnotným majetkem. Reverzní hypotéka by klientům umožnila dům si ponechat a prostřednictvím pravidelných výplat si zvýšit kvalitu bydlení a života v důchodovém věku. Z principu se jedná o zajímavou příležitost, současná situace startu reverzní hypotéky nahrává. Výhodnost či nevýhodnost a případná rizika však bude možné vyhodnotit, až budou k dispozici přesné informace o podmínkách poskytování tohoto produktu.

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

PROSINEC 13		SRPEN 14		Rozdíl ve splátce (Kč)
úroková sazba	měsíční splátka	úroková sazba	měsíční splátka	
3,09%	11 182 Kč	2,58%	10 676 Kč	506 Kč
3,33%	11 425 Kč	2,69%	10 784 Kč	641 Kč
4,44%	12 588 Kč	3,71%	11 816 Kč	772 Kč
2,55%	10 647 Kč	2,56%	10 657 Kč	10 Kč

30 000 ZOBRAZENÝCH NEMOVITOSTÍ ZA DEN

Původně jsme očekávali klidné prázdniny. Už začátkem července se ovšem ukázalo, že zas tak klidné nebudou. I přesto, že jsme všechny naše dlouhodobě plánované reklamní kampaně spustily až 1. září, došlo v srpnu k unikátnímu jevu. Zaznamenali jsme nejvyšší denní, týdenní i měsíční návštěvnost (od začátku měření v roce 2006). Pouze jeden měsíc stačil na to, abychom zobrazili 630 883 stránek. V září se pak počet zobrazených stránek dostal dokonce přes 30 000 za jeden den. Děkujeme, že si vybíráte nemovitosti u nás.