



Bydlení lze stále pořídít v mnoha regionech levněji než před krizí

více na straně 4 a 5

Rychlý přehled



ZÁŘÍ 2015

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: → 2,17%

85% LTV: ↘ 2,32%

100% LTV: ↘ 3,31%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 5,22 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 4,09%

Byty 2+1: -0,42%

Byty 3+1: -0,34%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

7 věcí, které lidé očekávají na stránkách realitní kanceláře

Chce-li realitní kancelář v dnešní době uspět, musí klientům nejen poskytovat kvalitní služby, ale musí tyto služby také umět dobře prezentovat na internetu. A právě webové stránky mnohdy rozhodují, zda si realitní kancelář získá důvěru klientů. Vybrali jsme 7 nejdůležitějších vlastností, nástrojů a funkcionalit, které by moderní realitní web neměl postrádat.

Více čtěte na str. 6

Vyplatí se nájem nebo podnájem?

Většina obyvatel Česka bydlí ve svém. V pronájmu žije necelá čtvrtina Čechů. Nejvíce tento typ bydlení vyhledávají mladí nezadaní lidé do 30 let a studenti. Poptávka po pronájmech výrazně roste během září ve velkých městech s univerzitami – v Praze, Brně, Ostravě, Olomouci, ve Zlíně. Studenti ale často v touze najít rychle levné bydlení nevidí rozdíl mezi uzavřením nájmu a podnájmu. Ten je přitom markantní.

Více čtěte na str. 9

JRD zahajuje prodej bytů v projektu Residence Trilobit

Developerská společnost JRD právě spouští oficiální prodej nových bytů v komorním nízkoenergetickém projektu Residence Trilobit. Celkem 32 bytových jednotek nabídne exkluzivní bydlení v atraktivní lokalitě na okraji Prokopského údolí. S výstavbou JRD plánuje začít v létě příštího roku a dokončení chystá v zimě 2017.

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**



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Makléři mají mnohdy opět větší problém se získáním nemovitosti do nabídky než s následným prodejem

Vážení čtenáři, realitní trh prošel za poslední rok významnou změnou. Realitní makléři mají mnohdy opět větší problém se získáním nemovitosti do nabídky než s následným prodejem. A obdobné je to také u developerských společností. Mnoho projektů hlásí velké prodeje ještě předtím, než dojde k vyschnutí betonu základové desky. A kupující, kteří přichází v průběhu výstavby, mají jen velmi omezené možnosti výběru nového bytu. Sehnat například dobře dispozičně řešený byt 2+KK s velkým balkonem nebo terasou a nejlépe s okny směřujícími na jih, bývá téměř nemožné. Za velkou poptávkou stojí hlavně



investoři, kteří mnohdy skoupí i několik bytových jednotek najednou. Velká poptávka po nových bytech je hlavně v univerzitních městech, jakými je např. Praha, Brno či Olomouc. Těm, kteří právě hledají nemovitost k bydlení nebo následnému pronájmu, přejeme šťastnou ruku a všem ostatním přejeme krásné babí léto.

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Tereza Kovaříková (Amesbury)

„Procentuálně je nejvíce zájemců o novostavby mezi rodinami s malými dětmi.“

napsali o nás...

Opava v ceně bytů ‚trumfla‘ i Ostravu a Frýdek-Místek

DENÍK / KRÁCENO / 7. 8. 2015 Zájemci o byt na Opavsku by si měli připravit nadité peněženky. Podle statistických údajů serveru realitymorava.cz překračuje cena zdejších bytů dlouhodobě krajský průměr. Jedním z faktorů

zdražení je podle Michala Picha ze serveru realitymorava.cz konec ekonomické krize. „Lidé se nebojí o práci a investují. Opavsko je pro ně navíc například ve srovnání s Havířovem velmi atraktivní lokalitou,“ sdělil Pich.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Bydlení lze stále pořídit v mnoha regionech levněji než před krizí

STRANA 6

7 věcí, které lidé očekávají na stránkách realitní kanceláře

STRANA 7

Jak ovlivňuje poloha firmy její zisky?

STRANA 8

Je lepší starší byt, nebo novostavba?

STRANA 9

Vyplatí se nájem nebo podnájem?

STRANA 10

JRD zahajuje prodeje bytů v projektu Rezidence Trilobit

STRANA 11

Manhattan: Zájemci o místní byty sáhnou hluboko do kapsy. Jak moc?

STRANA 12

Hypoteční sazby hledají směr. Otevřené jsou dvě cesty

STRANA 15

Stavební spořitelny vykročily z kruhu



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.

Bydlení lze stále pořídit v mnoha regionech levněji než před krizí

V roce 2002 začaly růst ceny nemovitostí v ČR napříč všemi kraji. Poptávka po bydlení byla silná nejen kvůli lidem, kteří hledali vlastní bydlení, ale také díky investorům. Právě ti v některých případech skupovali i mnoho bytů najednou. Situace se ovšem začala obracet již na jaře 2008, kdy mnohé realitní kanceláře pocítily pokles poptávky po vlastním bydlení. Pomyslnou tečnou za dlouhodobým růstem cen nemovitostí bylo právě září 2008. Následné zprávy nejen z českých, ale hlavně světových médií informující o hroučícím se hypotečním trhu v USA zapříčinily rapidní snížení poptávky po vlastním bydlení. Mezi prvními byli právě investoři, kteří začali hledat pro své investice jiné komodity. Jak na ekonomickou recesi reagovala poptávka po bydlení u nás a jak se projevila měnící se chování kupujících na cenách bytů, které jsou stále nejhledanějším typem bydlení?

téma měsíce

V září 2008 se prodával v České republice průměrný byt kategorie 1+1 za 1 253 507 Kč. Což je mimochodem stále mnohem více než za kolik se dá takový byt pořídit nyní.

V září 2015 se průměr této kategorie totiž dostal na 841 330 Kč. Stále tedy platí, že je aktuálně možné pořídit bydlení levněji než před krizí. Největší pokles cen byl právě u bytů 1+1, které za posledních 7 let ztratily ze své původní hodnoty -32,9 %.

Byty 2+1 zaznamenaly za stejné období pokles ve výši -31 %. Došlo ke snížení ceny z 1 714 553 Kč v roce 2008 na současných 1 182 330 Kč.

Nejmenší pokles byl za posledních 7 let zaznamenán u velkých bytů kategorie 3+1. Tato kategorie zaznamenala v prvních dvou letech (2008 – 2010) sice největší pokles, ale v dalších letech jej korigovala až na současný rozdíl -26,8 %. Byty 3+1 byly jedinou kategorií, která přesahovala průměrem svých cen v roce 2008 hranici 2 mil Kč. V září 2008 činil průměr bytů 3+1 v ČR 2 121 617 Kč. V září 2015 byla zaznamenána u stejné kategorie hodnota 1 553 726 Kč.

Podíváme-li se ovšem do regionů, tak zjistíme, že začalo docházet po roce 2010 k velkým rozdílům. V letech 2008 – 2010 docházelo k plošnému snížení cen bytů napříč celou republikou, ale vzápětí se začaly „nůžky“ rozevírat. Ve městech s větší mírou nezaměstnanosti ceny bytů klesaly i nadále. Například v Ostravě stál v září 2008 třípokojový byt 1 571 035 Kč. Letos v září to ovšem bylo 1 163 462 Kč. Celkem došlo k poklesu v tomto krajském městě o -25,9%. Obdobně je na tom i Ústí nad Labem, kde se ceny bytů 3+1 snížily z 1 000 748 Kč v září 2008 na 793 984 Kč v září 2015, což odpovídá poklesu – 20,7%. Naopak ceny bytů 3+1 v jsou nyní vyšší než před krizí v Olomouci (12,9 %), Praze (14,9 %), Jihlavě (15,6 %), a Brně (39,8 %).

V současné době stále roste poptávka po bytech s více pokoji. V dobách ekonomické recese to ovšem bylo naopak. Převládala poptávka zejména po levnějším bydlení, a tudíž se se realitní makléři setkávali nejčastěji s poptávkou po bytech 1+1 a 2+1. Trend se za posledních 5 let ovšem změnil. Současní kupující vyhledávají spíše nemovitosti s vidinou dlouhodobého využití. Mnohdy i mladé nesezdané páry raději volí byty s více pokoji než byty 1+1 či 2+1. Tomuto trendu se přizpůsobují také některé developerské společnosti, které mají ve svých nabídkách také byty s více pokoji na výměrách, které dříve patřily spíše

kategorii 2+1. Za velkou poptávkou stojí nejen zlepšení ekonomické situace obyvatel, ale také stále výhodné nabídky bank poskytující hypoteční úvěry. Díky tomu hovoříme o stále velmi dobré dostupnosti bydlení v ČR.

» Lucie Mazáčová

POSLEDNÍ MĚSÍC

Česká republika	srpen - září 2015			
	1. 8. 2015	1. 9. 2015	rozdíl v Kč	v%
byty 1+1	808 299 Kč	841 330 Kč	33 031 Kč	4,09
byty 2+1	1 187 297 Kč	1 182 330 Kč	-4 967 Kč	-0,42
byty 3+1	1 558 995 Kč	1 553 726 Kč	-5 269 Kč	-0,34

OD ZAČÁTKU RECESY

Česká republika	září 2008 - září 2015			
	1. 9. 2008	1. 9. 2015	rozdíl v Kč	v%
byty 1+1	1 253 507 Kč	841 330 Kč	-412 177 Kč	-32,9
byty 2+1	1 714 553 Kč	1 182 330 Kč	-532 223 Kč	-31
byty 3+1	2 121 617 Kč	1 553 726 Kč	-567 891 Kč	-26,8



Zprávy nejen z českých, ale hlavně světových médií informující o hroučícím se hypotečním trhu v USA zapříčinily rapidní snížení poptávky po vlastním bydlení. Foto redakce

LEGISLATIVA

Jak vybrat chatu k trvalému bydlení?

Zejména v okolí Prahy se v posledních letech rozmohl trend koupě chaty k účelu trvalého bydlení. Důvodem jsou bezesporu finanční možnosti kupujících. Rodinné domy v blízkosti hlavního města jsou pro mnohé drahou variantou života mimo ruch velkoměsta. Některé chaty po menší rekonstrukci mohou splňovat všechny požadavky na pohodlné bydlení. Důležité je umět dobře vybrat, protože při špatné volbě může mít nový majitel nemalé starosti.

V první řadě si zájemce o koupi chaty k bydlení musí uvědomit, že právě tyto rekreační objekty byly budovány často mimo vesnice a s myšlenkou využití v letních měsících. Může se tak stát, že cesty k některým chatářským oblastem jsou v zimě neudržované a dostupnost je více než komplikovaná. Stejně tak by se měl zájemce ptát na svoz odpadu, doručování pošty a další často opomíjené drobnosti.

Pokud má být chatu využívána celoročně, často je potřeba rekonstrukce objektu. Nejprve by si měl zájemce ověřit zdroj pitné vody a elektřiny. Zejména pitná voda bývá mnohdy problémem. Často se stává, že je pouze jedna studna pro větší počet chat. Navíc je potřeba ověřit sílu pramene, aby se nový majitel nemusel potýkat s nedostatkem vody. Asi nejčastějším problémem rekreačních objektů určených pro letní měsíce je nedostatečná izolace. S těmito dodatečnými výdaji je třeba při koupi chaty k bydlení počítat.

Stejně jako při koupi pozemku či domu je třeba prověřit příjezdové komunikace. Také na cestách vedoucích k rekreačním objektům mohou být vážná věčná břemena. Vždy je dobré vědět, komu patří cesta, po které chceme jezdit. Problém může být i v samotném pozemku, na kterém je objekt postaven. Zejména starší chaty stojí často na obecním pozemku. Vlastník tedy prodává samotnou chatu a je nutné platit obci nájem. Částka za nájem nebývá vysoká. Problém může nastat při financování úvěrem nebo při převodu nemovitosti. Právě financování úvěrem bývá u chat také větším problémem. Rozhodně by zájemce o chatu neměl počítat se stejnými podmínkami jako při koupi rodinného domu. Banky poskytují úvěry, ale s různými omezeními. Bydlení v klidné oblasti a dobré dostupnosti do města je vždy velmi žádané. Dobře zvolená koupě chaty a její následná rekonstrukce je levnější variantou rodinného domku na vesnici. Sice se jedná o skromnější bydlení, ale to většinou vynahradí lokalita, ve které se chaty většinou nacházejí. » Lenka Doležalová

7 věcí, které lidé očekávají na stránkách realitní kanceláře

Chce-li realitní kancelář v dnešní době uspět, musí klientům nejen poskytovat kvalitní služby, ale musí tyto služby také umět dobře prezentovat a „prodat“ na internetu. A právě webové stránky mnohdy rozhodují, zda si realitní kancelář získá důvěru klientů. Vybrali jsme 7 nejdůležitějších vlastností, nástrojů a funkcionalit, které by moderní realitní web neměl postrádat.

1. Jsou správné informace na správném místě?

Webdesign, tedy rozvržení stránek, má významnou roli také při výběru nemovitosti. Nepřehledný web (nedostatečně zvýrazněné sekce nabídek prodeje a pronájmu, poptávek), nebo informace dostupné až po několika kliknutích, s velkou pravděpodobností návštěvníka odradí dříve, než stačí zaregistrovat jemu odpovídající nemovitost.

2. Disponuje web kvalitními a relevantními fotkami a videi?

Fotografie, případně videa zachycující byt, dům či pozemek stojí v centru pozornosti zájemců, a nemělo by se tedy opomíjet jejich kvalitu. Správný web by měl mít kvalitní fotografie ve vysokém rozlišení (nejlépe od profesionálního fotografa), které je možné si pohodlně prohlížet nejen z PC, ale i z tabletu či chytrého telefonu. Doručení je neomezené se pouze na samotnou nemovitost, ale přidejte též záběry jejího atraktivního okolí.

3. Jsou stránky snadno přístupné z mobilu či tabletu?

Webové stránky s responzivním designem jsou přizpůsobeny návštěvníkům z mobilních zařízení, a tudíž na ně zavítá mnohem víc klientů než na weby, které takřka usly na vavřínech. Počet lidí využívajících tablety a mobily při prohlížení webu a hledání nemovitosti neustále stoupá, toho si všimají i vyhledávače. Google dokonce začal upřednostňovat responzivní webové stránky ve výsledcích vyhledávání.

4. Zobrazuje web i okolí nemovitosti?

Chytrá realitní kancelář neprodává pouze nemovitost, ale rovněž její lokalitu. Blízkost MHD, škol, hřišť,

obchodů, parkovacích míst, ale i parků a zeleně přeci také rozhodují o atraktivitě bytu či domu. „Okolí nemovitosti je pro řadu zájemců o bydlení naprosto klíčové a proto jsme do našich webových stránek zapracovali novou funkci ukazující na místa v okolí vybrané nemovitosti“, říká Vladimír Vaněk z realitního softwaru Poski REAL.

5. Nabízíte zájemcům možnost rychlého kontaktování?

Kontaktní formulář, kde stačí zadat jméno, e-mail a telefon, naprosto dostačuje. Naopak zastaralá „dotazníková šetření“, se zdoluhavým vyplňováním nerelevantních údajů, v dnešní zrychlené době člověka leda tak odradí.

6. Uvádíte dost informací o firmě a reference?

Sekce O nás a Reference je neradno podceňovat. Při dnešní konkurenci si nejeden návštěvník touží prohlédnout profil realitní kanceláře či makléře, aby zjistil více o historii, zkušenostech a rozsahu služeb. Je dobré vyzdvihnout přednosti, tradici, představit makléře vč. jejich fotografií, a pokud jsou využívány, tak i odkazy na sociální síť. Lepší dojem udělají samozřejmě profesionální, strukturované a bezchybné texty, jejichž sepsáním můžete v případě potřeby pověřit copywritera.

7. Jsou vaše stránky „naživu“?

Nebojte se ukázat, že jsou internetové stránky aktivní. Vhodné je např. přidat sekci aktuality, kterou jsou pravidelně doplňovány novinkami. Klienti také ocení odborné tipy a doporučení týkající se prodeje či pronájmu nemovitosti, právních náležitostí a dalších praktických záležitostí.

» Lucie Mazáčová

Jak ovlivňuje poloha firmy její zisky?

EKONOMIKA

Při výběru místa pro sídlo firmy, by měl majitel dbát na blízkost k zákazníkům. Vypovídá o tom nejnovější průzkum provedený společností Regus. Oslovila 19 000 majitelů a vyšších manažerů z celého světa a ptala se právě na vliv fyzické blízkosti firmy k zákazníkům.

Výsledek průzkumu společnosti Regus ukazuje, že jedním z nejdůležitějších faktorů při generování tržeb je právě poloha firmy. Fyzická blízkost sídla firmy či pobočky se zákazníky může ovlivnit zejména udržení klientely. To potvrdilo 80 % dotázaných majitelů a manažerů. Díky blízké vzdálenosti řeší firma také zákaznické problémy velmi rychle, což je při udržení zákazníka velmi důležité.

Právě péče o stálé klienty se může zásadně podepsat na tržbách. Získání nového zákazníka je totiž mnohem nákladnější než udržet stávajícího. Průzkumy uvádí, že pokud si firma udrží o 2% více zákazníků, může to znamenat až 10% snížení nákladů na zajištění zákazníků pro firmu. V tu chvíli už je nárůst zisků znatelný. Někdy majitelé firem odrazují počáteční náklady na stěhování či vybudování pobočky, ale z dlouhodobého hlediska se investice časem vrátí.

Průzkum také poukazuje na možnost rozšíření podniku do zahraničí. Více než polovina dotázaných totiž uvedla, že své produkty nabízejí také

v zahraničí. Právě tato část oslovených firem vykazovala větší zisky, než podniky, které se zaměřují pouze na domácí trh. V takovém případě je

vhodné zauvažovat nad přesunutím alespoň části pracovníků na místo, kam se chce firma rozšířit.

» Lenka Doležalová



Fyzická blízkost sídla firmy či pobočky se zákazníky může ovlivnit zejména udržení klientely. Foto redakce

Nejprodávanější dispozicí zůstávají byty 2+kk ve velkých developerských projektech

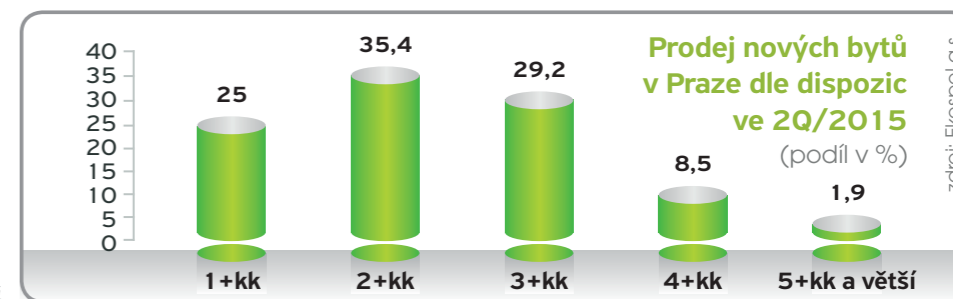
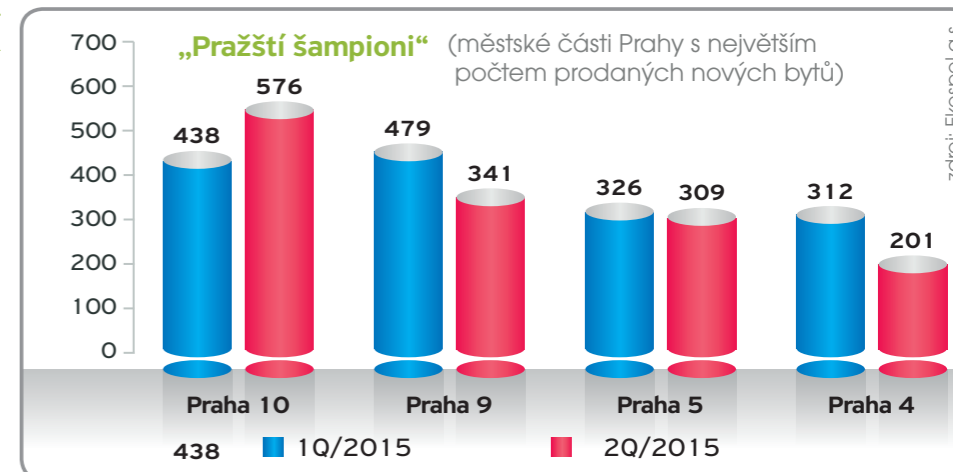
TRENDY

Od druhého čtvrtletí letošního roku již neplatí letitá pravda, že nejvíce nových bytů v Praze se prodává na území městské části Praha 9. Novým šampionem české metropole se totiž stala Praha 10, kde se podle statistik společnosti Ekospol ve druhém čtvrtletí prodalo 576 bytů, což je třetína z 1700 bytů prodaných za dané období po celé Praze. Nejprodávanější dispozicí zůstávají byty 2+kk před byty 3+kk a 1+kk. Drtivá většina bytů se ve druhém čtvrtletí prodala v projektech s 50 a více byty.

Byty 2+kk stále nejžádanější

Nejprodávanější dispozicí zůstaly i ve druhém čtvrtletí letošního roku byty 2+kk, které se podílely na celkových prodejkách 35,4 procenty. Oproti prvním třem měsícům jejich podíl poklesl, naopak bytům 3+kk a 1+kk podíl na celkových prodejkách mírně vzrostl. Podíl bytů 3+kk činil 29,2 procenta a 1+kk rovných 25 procent. Drtivá většina – plných 88 procent – nových bytů se prodala v projektech, ve kterých developeri budují 50 a více bytů.

» Lucie Mazáčová



KOMERCE

Proč investovat do kanceláří?



Investice do nemovitosti je stále považována za jednu z nejlepších možností, jak uložit své finance. Nejčastěji se hovoří o koupi a následném pronájmu bytových jednotek. Jsou však i jiné způsoby, jak investovat do nemovitosti. Zejména většími investory jsou oblíbené i komerční budovy. Soukromé osoby či menší firmy mohou poptávat i jednotlivé kancelářské jednotky.

Zatímco v České republice jde spíše o novinku, v zahraničí jsou investice do kanceláří celkem běžné. Zejména v porovnání s koupí a následným pronajímáním bytu se vyznačují nízkou mírou rizika. Určená je tedy spíše konzervativnějším investorům. Komerční nemovitosti většinou skupují jen větší firmy, ale právě koupě jednotlivých kanceláří dává příležitost soukromým osobám. V dlouhodobém horizontu je garantován téměř bezstarostný výnos. Navíc investor své finance ochrání proti inflaci a zajistí si trvalý příjem například na důchod. Riziko poklesu hodnoty investice je minimální.

Nad koupí kancelářských jednotek by rozhodně měli zvažovat i menší firmy, které trvale platí nájemné za prostory v administrativní budově. Pokud má firma na trhu své jisté místo, určitě se investice do vlastních kanceláří vyplatí. Ačkoli může zejména v centru města od koupě zrazovat cena nemovitosti, je potřeba vypočítat dlouhodobou úsporu nákladů. Navíc při výhodném úvěru lze dosáhnout i nižších splátek, než je samotná výše nájemného. Úsporu tedy může firma čítit prakticky následující měsíc. » Lenka Doležalová

Je lepší starší byt, nebo novostavba?

Uvažujete nad koupí bytu a řešíte dilema, jestli zvolit raději starší zástavbu nebo inklinujete spíše k novostavbě? Preferujete raději střed města nebo větší klid a s ním spojené bydlení v okrajové čtvrti? Rozhodnutí za vás neučiníme, ale pro jeho usnadnění můžeme poukázat na výhody a nevýhody, které s sebou nese koupě nového popřípadě staršího bytu.

INVESTICE

Volba lokality je při výběru nemovitosti podstatná. Právě starší byty se mohou nacházet i v úplném centru velkých měst, zatímco se novostavby budují spíše na okraji. Záleží, která varianta je kupujícímu bližší. V centru města nebude chybět občanská vybavenost a pravděpodobně ani vzrostlá zeleň. Na druhou stranu se obyvatelé starých bytových domů často potýkají s nedostatkem parkovacích míst. Na to myslí developéři, kteří staví nové byty a k nim i garážová stání. Zejména v poslední době se snaží také zajistit, aby byly developerské projekty realizovány v blízkosti občanské vybavenosti s dobrou dostupností do centra města a škol.

Výhodou bydlení mimo centrum může být hlavně větší klid, což ocení především rodiny s dětmi. „Procentuálně je nejvíce zájemců o novostavby mezi rodinami s malými dětmi. Novým trendem se stávají vila domy, které jsou nejčastěji tvořeny byty kategorie 3+KK a 4+KK. Vila domy jsou většinou realizovány jako mezonetové s vlastním vchodem a zahradou,“ uvádí Tereza Kovaříková ze společnosti Amesbury. Právě možnost malé zahrady je pro rodiny hodně lákavá.

Velkou roli hraje také cena nemovitosti. U starších bytů se dá o ceně jednat. Koupě staršího bytu se ovšem může novému majiteli prodati případnou rekonstrukcí. Bude muset počítat také s úhradou

čtyřprocentní daň z nabití nemovitých věcí, čehož je při koupi bytu od developerské společnosti zproštěn. Důležité je také vypočítat výši provozních nákladů. To je v případě starší nemovitosti prověřeno užíváním, ale bývá většinou o něco vyšší než u novostavby. Developéři dbají na nízkooenergetické řešení stavby. Výhodou nových bytů je také záruka. Při koupi starého bytu nemůžeme očekávat, že případné vady bude řešit později původní majitel.

Při výběru bytu je nutné zvážit, kdy se chce zájemce o nemovitost stěhovat. Do starších bytů se většinou nový majitel může nastěhovat ihned po podepsání smlouvy nebo dle dohody s původním vlastníkem. Také developéři nabízejí k prodeji již hotové byty, ty jsou ale zpravidla dražší než ty „na papíře.“ Koupě bytu v průběhu výstavby nebo dokonce před jejím začátkem s sebou nese i další výhody. „Nejčastějším důvodem v případě zakoupení novostavby v počáteční fázi výstavby je možnost úpravy bytu dle svých představ,“ dodává Tereza Kovaříková.

Při výběru nemovitosti, by se měl každý zamyslet, jaké nároky na bydlení bude mít v budoucnosti. Starý byt s nutností rekonstrukce v rušné části města by mohl přestat být atraktivní ve chvíli, kdy se pár rozhodne pro dítě. Také jednotlivce by mohlo omrzet dojíždění za prací, jen kvůli pár klidným večerům na okraji města. Vždy jsou při výběru bytu v hlavní roli potřeby kupujícího. » Lenka Doležalová



Starší byty se mohou nacházet i v úplném centru velkých měst, zatímco se novostavby budují spíše na okraji. Foto redakce

Vyplatí se nájem nebo podnájem?



Poptávka po pronájmech výrazně roste během září ve velkých městech s univerzitami – v Praze, Brně, Ostravě, Olomouci, ve Zlíně. Foto redakce

Většina obyvatel Česka bydlí ve svém. V pronájmu žije necelá čtvrtina Čechů. Nejvíce tento typ bydlení vyhledávají mladí nezadaní lidé do 30 let a studenti. Poptávka po pronájmech výrazně roste během září ve velkých městech s univerzitami – v Praze, Brně, Ostravě, Olomouci, ve Zlíně. Studenti ale často v touze najít rychle levné bydlení nevidí rozdíl mezi uzavřením nájmu a podnájemem. Ten je přitom markantní.

INVESTICE

Velká část studentů se místo bydlení na koleji rozhodne pro pronájem většího bytu, kde jich bydlí několik pohromadě. Často je takový typ bydlení vyjde laciněji a je v mnoha ohledech komfortnější než kolej. Důležité ale je rozlišovat mezi nájmem a podnájemem. „Nájmem se rozumí situace, kdy majitel nemovitosti přenechá svůj byt či dům k dočasnému užívání druhé osobě a ta mu za to platí nájemné. Oproti tomu podnájem vzniká ve chvíli, kdy samotný nájemce dává třetí osobě do podnájemního bytu nebo jeho část. Peníze

potom inkasuje sám nájemce. Takový typ bydlení je zpravidla levnější,“ popsal Jiří Hartmann z advokátní kanceláře Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři.

Nižší ceny studenty lákají, často si ale neuvědomují rizika. Podnájem pro ně bývá vhodnější, umožňuje totiž pronajmout si například pouze jeden pokoj, a bydlení je tak cenově dostupnější. „Je důležité si uvědomit, že podnájemce není nijak výrazně chráněn zákonem. Podnájem může být sjednán maximálně na stejnou dobu jako nájem. Z tohoto důvodu by se podnájemce měl dostatečně informovat o tom, kdy ke skončení nájmu dojde. Snadnější je i samotná výpověď. Tu může podnájemce dostat bez udání důvodu. Výpovědní lhůta může být totiž nájemcem ve smlouvě o podnájem určena libovolně. Student tak může v podstatě skončit ze dne na den na ulici. Není-li však ve smlouvě lhůta upravena, je standardní, tříměsíční,“ upozornil Jiří Hartmann.

Podnájemům nahraďá i nový občanský zákoník. Příliš nadšení z toho ale nejsou majitelé nemovitosti. Zpravidla totiž nemohou ovlivnit, kdo bude jejich majetek užívat. „Majitel nemovitosti, která je předmětem nájmu, uzavírá smlouvu pouze s nájemcem. S kým ji uzavře, si tedy může vybrat. To ještě před rokem 2014 platilo i u podnájemů. Nový občanský zákoník

ale přinesl možnost podnájem bez souhlasu majitele nemovitosti. To je možné jen v případě, že nájemce v bytě nebo domě bydlí společně s podnájemníkem, majitel ale v tomto případě nemůže nijak protestovat. Pokud je situace opačná a nájemce dává k dispozici celou nemovitost, kterou sám trvale neobývá, souhlas majitele je nutný. V případě, že nájemce souhlas od majitele nemá, a přesto dává byt k užívání podnájemníkem, může mu majitel nemovitosti dát výpověď z bytu pro hrubé porušení povinností,“ řekl Jiří Hartmann.

Obdobná situace je i u pronájmu družstevních bytů. „Pokud se člen družstva rozhodne přenechat svůj byt k užívání třetí osobě, je zde hned několik důležitých informací, na které je třeba myslet. Vlastníkem družstevního bytu je totiž družstvo, nikoliv sám jeho člen, ten vlastní pouze takzvaný družstevní podíl a sám je v nájmu bytu. Družstvo musí souhlasit s uzavřením smlouvy o podnájem. V případě, že by nájemce uzavřel smlouvu bez předchozího souhlasu, může v krajním případě nastat situace, kdy družstvo vypoví smlouvu o nájmu pro hrubé porušení povinností nájemce, čímž mu sice zůstane družstevní podíl, ale ztratí užívací právo k bytu,“ varoval Jiří Hartmann. » Lucie Mazáčová

JRD zahajuje prodeje bytů v projektu Rezidence Trilobit

Developerská společnost JRD právě spouští oficiální prodej nových bytů v komorním nízkoenergetickém projektu Rezidence Trilobit. Celkem 32 bytových jednotek nabídne exkluzivní bydlení v atraktivní lokalitě na okraji Prokopského údolí. S výstavbou JRD plánuje začít v létě příštího roku a dokončení chystá v zimě 2017.

„Zahajujeme oficiální prodej jednoho z našich nejzajímavějších projektů, o který je již nyní velký zájem. První byty, které lidem díky velkým předzahrádkám a střešním terasám nabízejí komfort bydlení jako v rodinném domě, jsou již prodané. V případě Rezidence Trilobit klienty nejvíce oslovuje propojení kvalitního nízkoenergetického bydlení se skvělým umístěním v unikátní pražské lokalitě na okraji Prokopského údolí. Ta je zárukou jak klidného bydlení obklopeného spoustou zeleně, tak možností relaxace a trávení volného času v přírodě. Do centra Prahy to přitom majitelé budou mít jen pár minut cesty,“ uvádí Jan Řežáb, majitel JRD.

Zdravý život uvnitř i venku

V Rezidenci Trilobit vyroste 32 prostorných nových bytů, z toho 17 s vlastní zahradou o velikosti až 342 m². Majitelé bytových jednotek v přízemí tak získají i kousek vlastní zeleně, na které budou moci relaxovat, grilovat a trávit čas s rodinou i přáteli. Byty jsou dispozičně řešeny od 3+kk po 6+kk a velikostech od 87 m² do 195 m². K těm ve vyšších patrech náleží střešní zahrady a prostorné terasy, které nabídnou krásné výhledy do okolí. „Příjemné a zdravé prostředí bude díky řízenému větrání s rekuperací tepla zajištěno i uvnitř bytů. Systém se postará o pravidelnou výměnu vzduchu a sníží majitelům náklady na provoz,“ doplňuje Jan Řežáb. Komfort bydlení zvýší také standardy vybavení, které pochází od předních výrobců. Garážová stání, sklepy, technické zázemí a nebytové prostory budou umístěny do podzemního podlaží.

Projekt v přímém kontaktu s přírodou

Koncept nízkopodlažních budov Rezidence Trilobit vznikl ve studiu Podlipný Sladký Architekti. Zadáním a cílem bylo vytvořit projekt šetrný k místnímu prostředí, respektující krajinný ráz a plynule navazující na okolní přírodu. Řešení architekti našli v podobě zelené střechy, která bude přecházet na terasy a společně s předzahrádkami vytvoří efekt, při kterém domy jakoby vyrůstají ze země. „Citlivý a šetrný přístup je pro nás velmi důležitý a pro projekty, které vznikají na pozemcích určených pro bytovou a smíšenou výstavbu na okraji Prokopského údolí, to platí dvojnásob. V sousedství Rezidence Trilobit stavíme také komorní projekt Vily Diamantica, který rovněž nabídne jedinečné bydlení. Oba projekty byly dlouho a pečlivě připravované a na jejich podobě jsme spolupracovali s předními odborníky od architektů přes projektanty až po specialisty na přírodní památky,“ vysvětluje Jan Řežáb. Projekt Vily Diamantica představuje luxusní bydlení, které propojuje špičkové provedení a materiály s citlivým zasazením do okolní krajiny. Všechny vily jsou již prodány a na první dokončenou a zabydlenou vilu navazuje JRD výstavbou dalších dvou. Také zbývající vily developer začne stavět ještě letos. Dokončení projektu pak plánuje do konce příštího roku.

Šetrná revitalizace okolí

„V první řadě jsme se zaměřili na rekultivaci zanedbaného pozemku, na němž po zastavení továrny



výroby začala vznikat skládka. Místo ní jsme na ploše 2.500 m² vysadili novou zeleň. Dalším krokem pak byla revitalizace části koryta Dalejského potoka. K té jsme přistoupili obzvlášť citlivým a ekologickým způsobem, a i přesto, že byl velmi nákladný, pro lokalitu

byl jednoznačně nejlepší,“ říká Jan Řežáb. Již nyní JRD plánuje v revitalizaci území další aktivity. V příštím roce to bude například rekonstrukce části ulice Hlubočepská. Lokalita nabízí potřebnou občanskou vybavenost, v nejbližším okolí nechybí obchody ani

služby. Jen kousek od projektu je zastávka městské hromadné dopravy, odkud doprava autobusem na Smíchovský Anđel s nákupními centry trvá pouhých 10 minut. Rychlá je i cesta autem, stejně jako vlakem z blízké stanice na Smíchovské nádraží. V podobné

vzdálenosti je i například golfový areál v Hodkovičkách či aquapark AquaDream Barrandov. Výborná dostupnost je také na ruzyňské mezinárodní letišti Václava Havla.

» red
Foto: JRD

Průměrná cena bytů osciluje kolem 2 milionů

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Úrokové sazby začaly v létě stagnovat. Hodnota indexu GOFI70, který mapuje průměrnou nabídkovou sazbu hypoték, zakotvila v červnu na 2,17 % a na této úrovni se drží do těchto dnů. Kromě „nezlevňování“ hypoték pozorujeme v srpnu pokles průměrné ceny bytů zpět pod 2 milionovou hranici. Výsledkem je mezi měsíční zlepšení dosažitelnosti vlastnického bydlení. Index dostupnosti bydlení (IDB), který měří, jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotečního úvěru, v srpnu klesl na 32,2 %. Jinými slovy třetina čistého příjmu domácnosti jde na splátku hypotéky a 2/3 zůstávají domácnosti na ostatní výdaje. Index dostupnosti bydlení se od konce roku 2011 pohybuje v pásmu od 30 – 35 %, což obecně značí příznivé podmínky pro pořízení vlastního bydlení. I přes nárůst sazeb a cen nemovitostí očekáváme, že index v tomto pásmu setrvá minimálně do konce letošního roku.

Sazby hypoték jsou všude v České republice stejné, ale ceny nemovitostí se region od regionu liší a odlišná je tím pádem i dostupnost bydlení. Od celorepublikového průměru se výrazně odchyly Pra-

ha, kde index dostupnosti bydlení dosahuje vysoce nadprůměrných 66 %. A nad celorepublikovým průměrem je také Jihomoravský kraj ovlivněný cenami bytů v Brně a blízkém okolí. Ve většině krajů ČR se index pohybuje mezi 20 – 30 %. Pod 20 % hranicí je Vysočina, Moravskoslezský kraj a Ústecký kraj. Tamní domácnosti na splátku modelové hypotéky vynaloží pouze zhruba 10 svého čistého příjmu. Průměrná cena bytů v Ústeckém kraji vychází na necelých 600 000 Kč.

Pořízení bytu za 2, ale i 11násobek ročního příjmu

Míru dosažitelnosti bydlení sledujeme také prostřednictvím indexu návratnosti bydlení, který poměruje průměrnou nabídkovou cenu nemovitosti v dané lokalitě s průměrem čistých příjmů domácností. Anebo opačně, kolik čistých ročních příjmů domácnosti je třeba na pořízení bytu v dané lokalitě. Na celorepublikové úrovni - bez zohlednění velikosti a dispozice bytu - nyní hodnota indexu dosahuje 5,2násobku ročního příjmu. Žebříček regionů podle návratnosti bydlení je obdobný jako v případě

IDB. Nejhorší návratnost vykazuje Praha, kde na pořízení bytu o aktuální průměrné ceně 4,6 mil. Kč musí člověk vynaložit téměř 11násobek čistých ročních příjmů domácnosti. Nejrychlejší návratnost investice vykazuje naopak Ústecký kraj, kde index při průměrné ceně 590 000 Kč dosahuje hodnoty 1,82 roku a pod 3 roky je i Moravskoslezský kraj a Vysočina.

Podmínky pro pořízení vlastního bydlení jsou v posledních 3 letech na výborné úrovni. Přestože průměrné ceny bytů vykazují rostoucí trend, stále ještě nedosahují předkrizových hodnot. Růst či pokles cen nemovitostí však bude mít na vývoj indexů stále větší vliv, protože prostor pro změnu sazeb se výrazně zúžil a meziměsíční propady v řádu deseti procenta jsou minulostí.

V nadcházejících měsících tedy očekáváme spíše stagnaci úrokových sazeb hypoték a mírný růst průměrných cen nemovitostí, kde se k velkým městům budou ve větší míře přidávat i okresní města a venkov. Indexově bude dostupnost bydlení stále na výborné úrovni, lokálně je však zřejmé, že v některých krajských městech a Praze optimální období pro pořízení je již minulostí. » Luboš Svachna

Manhattan: Zájemci o místní byty sáhnou hluboko do kapsy. Jak moc?

SVĚT

Nevidaný luxus představuje newyorská 57. ulice - proslulá slavnými budovami, hotely a restauracemi, díky čemuž se o ní místní baví jako o ulici miliardářů. Tato oblast představuje domov mrakodrapu Hearst Tower, hotelu Le Parker Meridien hotel, koncertní síň Carnegie Hall a v neposlední řadě zde sídlí restaurace Russian Tea Room. Není divu, že je naplánovaná výstavba dalších rezidenčních objektů. Co nového zde již brzy vyroste a kolik to bude stát?

„V celém New Yorku není místo, kde by byl výraznější rozvoj než na 57. ulici,“ říká Joseph Monteleone ze společnosti Somerset Residential. Nejprve se zaměříme na východní část, konkrétně Sutton Place, kde vyroste 275 metrů vysoká budova (59 pater) určená k nekomerčním účelům, tzn. k bydlení. Tato stavba bude zabírat plochu o velikosti 24 898 metrů čtverečních. Očekávaný termín dokončení: rok 2016.

Směrem na západ, na místě, kde se protínají Park Avenue a 57. ulice, je od roku 2012 ve výstavbě

budova 432 Park, která by měla být dokončena ještě v letošním roce. Další v pořadí je projekt 111 West navržený uznávanými SHoP Architects, jehož kolaudace je naplánována na rok 2016. Cena zamýšlených 60 bytů se očekává v rozmezí od 14 milionů do 100 milionů dolarů (cca 336 mil.-2 400 mil. Kč).

Mění se panorama a ceny klesají

Snad nejvíce diskutovaný objekt určený k bydlení a svou polohou se vztahující k 57. ulici představuje One57, extra luxusní stavba s designem architekta Christian de Portzamparc. Výstavba je již dokončena, což vítají majitelé jednotlivých bytů, neboť se postupně zabudují. Jen za dva podkrovní apartmány v One57, které se prodaly v roce 2012, utržil investor 180 000 000 dolarů (4 320 mil. Kč za oba apartmány).

Posuneme-li se ještě kousek směrem západ, spatříme na 57. ulici plochu, kde již brzy vyroste Nordstrom Tower, o níž se hovoří jako o nejvyšší obytné věži na

světě; bude dokonce vyšší než zmiňovaný 432 Park. Mezi důležité objekty 57. ulice se zařadil i bytový projekt 606 West s 1 028 jednotkami, který je, v rámci rezidenčního trhu, druhý největší na Manhattanu. Tyto objekty budou stát, v porovnání s jinými mrakodrapy situovanými na „ulici miliardářů“, méně. Skupina nových budov mění nejen panorama města, ale navíc přetváří trh s místními top nemovitostmi, pro které jsou typické enormní pořizovací ceny.

Podle pana Monteleone kořalsala v posledních několika letech hodnota majetku a v dohledné době se ani nepředpokládá, že by se to mělo zastavit. Byty ve zmíněných nových, luxusních, výškových budovách se prodávají za více než 84 000 Kč za čtvereční stopu, což je, jak navíc ukázaly nedávné statistiky, suma pohybující se nad průměrem ostatních částí města. Joseph Monteleone ze společnosti Somerset Residential věří, že vlastnit nemovitost v místě, které se rychle stává jednou z předních, přepychových oblastí města, představuje bezpečnou, možná i nejbezpečnější, realitní investici v New Yorku. » Hana Muchová

HYPOTÉKY



20 let hypoték oslavíme rekordním rokem. A možná i úrokovým dnem!

Plošný pokles úrokových sazeb je nejspíše u konce. Úrokové indexy již neklesají a naopak začaly pomalu růst. Pro řadu lidí to byl signál s hypotékou déle nevyčkávat, objemy sjednaných hypoték překonávají historická maxima a daří se i stavebním spořitelnám. Kam směřuje trh s úvěry na bydlení? Už dnes jsme si jisti, že k novému rekordů!

Banky poskytly v červenci 9515 hypoték v hodnotě 17,441 miliard korun, jak vyplývá ze statistik serveru hypindex.cz. Po červnových 19,7 miliardách se sice jedná o meziměsíční „propad“, ale v porovnání se stejným obdobím loňského roku celková suma sjednaných hypoték vzrostla o bezmála 3 mld. Kč, což znamená nárůst o 24 % a v historickém žebříčku nejspěšnějších měsíců se letošní červenec zařadil na 3. příčku. Kromě letošního června, který se absolutně vymyká, více peněz banky během jediného měsíce rozpůjčovaly pouze v červnu 2007. Tehdy to bylo 18,7 mld. Kč.

Hypotéky jsou rekordně levné. České ekonomice se daří a lépe vnímají svou ekonomickou situaci i české domácnosti. Znovu se začíná více stavět a rekonstruovat a rostoucí ceny nemovitostí přitahují pozornost investorů, ale i lidí, kteří hledají prostředek pro zhodnocení naspořených peněz. Do toho všeho dvě největší banky oznámí zdražení svých hypoték, ač jde především o změny v pásmu dlouhých fixací, po 18 měsících neustálého poklesu sazeb tato zpráva znamená další akceleraci poptávky a výsledkem jsou počty i objemy hypoték na nových rekordních maximech. Navíc fenoménem letošního roku je rychlé rostoucí průměrná výše sjednané hypotéky. Zatímco loni si lidé v průměru půjčovali 1,68 mil. Kč, letos už průměrná výše vystoupala k 1,8 milionu korun. Kdybychom se letos pohybovali na loňském průměru, při 9515 kusech hypoték by celkový objem hypoték byl o 1,5 miliardu nižší. Příčiny nárůstu tohoto ukazatele (levné hypotéky s vyšším LTV, výstavby, prodeje bytů v novostavbách, obecný růst cen nemovitostí) jsme detailněji komentovali v předchozích analýzách.

Sazby již neklesají

Jednou z příčin nebyvalého zájmu o hypotéky, jak již bylo řečeno, je obava z budoucího nárůstu úrokových sazeb. Průměrná úroková sazba v červenci sjednaných hypoték činila 2,08 %, což je o 3 setiny více než v předchozím měsíci. Výsledky Fincentrum Hypoindexu jen potvrzují to, co signalizovaly indexy společnosti Golem Finance (GOFI) nabídkových sazeb v červnu. Tehdy zvýšila úrokové sazby Komerční banka a Hypoteční banka a index GOFI 70 po 18 měsících poklesu otočil z 2,15 % na 2,17 %. To samé se nyní se zpožděním děje v případě Fincentrum Hypoindexu, který zpětně měří průměrnou úrokovou sazbu všech reálně sjednaných hypoték v daném měsíci. Jak indexy GOFI, tak Fincentrum Hypoindex již neklesají, v případě našich indexů je faktem, že neklesají již čtvrt roku, tedy od května. V případě Hypoindexu je proces zpožděný o fakt, že se jedná

o reálné ceny a vyhodnocení probíhá se zpožděním. Očekáváme však, že ani za srpen a září nebude tento index klesat. S určitostí tak lze říci, že plošné snižování sazeb je u konce. Co ale přinese podzim?

Potvrdí se hypotéza úrokového dna?

V průběhu druhého čtvrtletí jsme začali pracovat s hypotézou úrokového dna. S odstupem více než čtvrt roku to vypadá, že úrokové dna je realita. Nejvíce změn úrokových sazeb proběhlo v průběhu června a července, v srpnu byl prakticky klid. Indexy buď stagnují na červencových hodnotách (GOFI 70) nebo mírně rostou (GOFI85). Srpnový index GOFI100 ovlivnil červencový odchod Wüstenrot hypoteční banky, která tyto hypotéky (na 100% LTV) přestala poskytovat. Její sazby na 100% hypotéky byly historicky velmi vysoké a jejich srpnová eliminace způsobila zdánlivý pokles indexu. Po očištění tohoto faktoru, měl však index GOFI 100 svoje minimum v dubnu a květnu, což odpovídá realitě.

S příchodem podzimu pracujeme se dvěma scénáři

- statičtý scénář - sazby neklesnou, ale ani neporostou. Banky budou pracovat s cíleným zvýhodněním, přes akční nabídky budou zvýhodňovat určité skupiny klientů nebo parametry produktů (např. delší fixace), ke snížení sazeb tak sice může dojít, ale selektivně s menším nebo nulovým vlivem na úrokové indexy.
- dynamický scénář – sazby mohou opět mírně plošně poklesnout. Banky spustí tvrdý konkurenční boj realizovaný přes plošné cenové zvýhodnění.

U výše uvedených scénářů vycházíme z předpokladu, že cena dlouhodobých peněz bude stabilizovaná na současné úrovni a vývoj bude stabilní jako posledních 6 týdnů. Více nám připadá reálný statický scénář, kdy vycházíme z faktu, že se podzimní poptávka bude držet výrazně nahoře a banky se budou více než na podíl na trhu orientovat na ziskovost. Klíčové v tomto však bude, jak budou reagovat 3 největší hráči trhu, tedy Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. Menší banky sice mohou začít bojovat agresivními cenami, jejich kapacity jsou však limitované a váha produkce je malá. Podle našeho názoru je tak velmi reálné, že se nacházíme v období úrokového dna a k výraznějšímu poklesu sazeb již letos nedojde. Pro toto naše tvrzení je však potřeba delší časové období alespoň 6ti měsíců. V závěru roku už budeme moudřejší. » **Luboš Svačina**

Hypoteční sazby hledají směr. Otevřené jsou dvě cesty

Doba plošného poklesu sazeb je nejspíš pryč. Úrokové indexy stagnují již 3 měsíce v řadě. V září startuje hlavní podzimní hypoteční sezona a banky nyní hledají nové způsoby, jak přitáhnout pozornost klientů, aniž by musely hýbat s úrokovou sazbou.



Srpen přinesl další změny na trhu hypoték. Úrokové sazby pro 7leté a delší fixace zvýšila UniCredit Bank a k dalšímu posunu sazeb směrem vzhůru došlo i v září. Ovšem jde to i jinak a důkazem budiž Raiffeisenbank, která v závěru srpna rozhodla o snížení sazby u hypoték Klasik o jednu desetinu procenta. Kromě Raiffeisenbank posunula sazby směrem dolů také Expobank, ta však pouze korigovala předchozí červnový růst.

Výsledkem protichůdných změn v sazebních bank je srpnová stagnace indexu nabídkových sazeb hypoték. Index společnosti Golem Finance (GOFI) mapující nabídkové sazby všech bank na trhu po celé léto stagnuje na 2,17 %. V meziročním srovnání jsou nyní 70% hypotéky zhruba o půl procentního bod levnější. Loni touto dobou se index GOFI 70 pohyboval na 2,58 %. Stagnaci nabídkových sazeb evidujeme také v případě nabídkových sazeb hypoték s LTV* od 70 % do 85 %. Index GOFI 85 v srpnu pouze nepatrně korigoval svůj vývoj směrem vzhůru. Jeho aktuální hodnota činí 2,32 %. Loni v srpnu to bylo 2,69 %.

Hodnotu posledního z trojice indexů – ukazatele GOFI 100 ovlivnilo ukončení nabídky 100% hypoték ze strany Wüstenrot hypoteční banky. Její sazby na 100% hypotéky byly historicky velmi vysoké a jejich srpnová eliminace způsobila pokles indexu o 9 setin procenta na 3,32 %. Po očištění tohoto faktoru však index GOFI 100 svého faktického minima dosáhl v dubnu a květnu letošního roku. V praxi nyní na trhu vidíme spíše tendence zdražování rizikovějších 100% hypoték.

Budoucí vývoj sazeb má dva scénáře

Od června pracujeme s hypotézou úrokového dna a ta se zatím potvrzuje. Nejvíce změn úrokových sazeb pro-

běhlo v průběhu června a července, v srpnu byl prakticky klid. Indexy buď stagnují na červnových hodnotách (GOFI 70) nebo mírně rostou (GOFI85). S příchodem podzimu proto pracujeme se dvěma scénáři.

Statičtý scénář předpokládá, že sazby indexové neklesnou, ale ani neporostou. Banky budou pracovat s cíleným zvýhodněním, přes akční nabídky budou zvýhodňovat určité skupiny klientů nebo parametry produktů (např. delší fixace), ke snížení sazeb tak sice může dojít, ale selektivně s menším nebo nulovým vlivem na úrokové indexy. Druhý dynamický scénář předpokládá, že sazby mohou opět mírně plošně poklesnout. Banky spustí tvrdý konkurenční boj realizovaný přes plošné cenové zvýhodnění.

V tuto chvíli se kloníme spíše ke statickému scénáři. Tomu nasvědčuje i rozhodnutí České spořitelny, která ač dlouhodobě usiluje o navýšení tržního podílu v oblasti hypoték, přistoupila k dnešnímu dni k navýšení nabídkových sazeb o 1 desetinu procentního bodu. Česká spořitelna tímto rozhodnutím doplnila Hypoteční banku a Komerční banku, které v průběhu června oznámily zvýšení sazeb zejména u hypoték s dlouhými fixacemi.

Nárůst cen zdrojů na mezibankovním trhu, které se prakticky vrátily na loňské hodnoty, nedává bankám příliš prostoru pro další snižování sazeb hypotečních úvěrů. Banky, jak se zdá, vstupují do podzimní sezony se strategií se sazbami příliš nehýbat a dosud zveřejněné akční nabídky míří spíše na poplatky související s vyřízením nebo správou hypotečního úvěru. Každá banka má však mix zdrojů pro financování hypoték sestavený jinak a uvidíme, jestli budou konkurenční banky reagovat na poslední změny v sazebníku Raiffeisenbank a České spořitelny. » **Luboš Svačina**

Hypotéku s desetiletou fixací. Ano či ne?

Rekordně nízké sazby hypoték a na druhé straně snaha bank získat loajální klienty přinesly na trh hypotéky s možností fixace úrokové sazby na 5 a více let. Jaké jsou výhody a nevýhody hypoték s dlouhou fixací a které banky tyto sazby nabízejí?

Rekordně nízké úrokové sazby hypoték spolu s očekáváním budoucího růstu posilují poptávku po hypotékách s možností zafixování úrokové sazby na co nejdélejší dobu. Banky jdou tomuto trendu samozřejmě naproti a nabídka dlouhých fixací se v posledních měsících výrazně rozrostla. Konkrétně 10letou fixaci nyní nabízí 10 bank z celkových 14. Pokud byste si jistotu stálých splátek chtěli prodloužit o dalších 5 let, výběr se zúží na polovinu. Hypotéku s 15letou fixací nabízí 5 bank, individuálně pak některé banky umějí zafixovat úrokovou sazbu na celou dobu splatnosti hypotéky.

Kolik stojí desetileté fixace?

Nejnižší nabídka u 10 letých fixací začíná na 2,49 % p.a., platí však pro hypotéky do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV). Pokud klient nemá dostatek vlastních prostředků nebo další nemovitost na dozajistění úvěru začínají nabídky bank na 2,59 % p.a. Navzdory poklesu nabídkových sazeb dlouhých fixací, ke kterému došlo v posledních měsících, stále jsou desetiletky v porovnání s pětiletkami o zhruba o procento dražší. V případě 2milionové hypotéky s 20letou splatností to znamená zhruba 1000 korunový rozdíl (měsíční splátka 10 118 Kč při sazbě 2 % p.a. vs. 11 092 Kč při sazbě 3 % p.a.)

Výhody a nevýhody dlouhých fixací

Důvodem proč si klienti dlouhé fixace sjednávají je stabilní výše úrokové sazby a tím i měsíční splátky úvěru po celou dobu fixace úrokové sazby ať se na trhu děje cokoli. Za tuto jistotu, která mu umožňuje lépe plánovat rodinné finance, si v tuto chvíli připlácí, ale pokud sazby v budoucnosti porostou, má jistotu, že jemu se splátka nezvýší a v dlouhodobém horizontu může i profitovat. Naopak nevýhodou je nemožnost cokoliv zásadnějšího na úvěru měnit po dobu trvání fixace. I když většina bank již nabízí službu bezplatných mimořádných splátek 20 % nebo 25 % dlužné částky, v případě, kdy se klient potřebuje úvěru z jakéhokoliv důvodu zbavit, tato služba mu pomůže pouze snížit nákladovost celé transakce. Předčasné splacení úvěru v průběhu trvání fixace totiž banky zpoplatňují, přičemž výše poplatku je zpravidla stanovena procentem ze zbývajících výše úvěru a může dosahovat desítek tisíc korun. Přehled poplatků za předčasné splacení naleznete v článku: „Kolik si banky účtují za předčasné splacení hypotéky“.

90 % tvoří hypotéky s fixací na 3 a více let

Možná i z důvodu omezené flexibility hypoték s dlouhou fixací přes 70 % uzavřených hypotečních úvěrů je nyní sjednáváno s 5letou fixací. Druhou nejčastější jsou

tříleté fixace. Jednoleté fixace a hypotéky s plovoucí úrokovou sazbou představují pouze zlomek z celkového počtu sjednaných hypoték. Na rozdíl od předchozích let se sice rozrostla nabídka hypotečních úvěrů s delší než pětiletou fixací, ale i tak jejich zastoupení v celkovém počtu sjednaných hypoték se podle našeho expertního odhadu pohybuje okolo 10 procent.

Jaký zvolit typ sazby?

Přemýšlíte, jakou zvolit dobu fixace hypotéky nebo dáte přednost plovoucí úrokové sazbě? Zda si ve smlouvě domluvíte stálou výši splátky na 3, 5, 10 nebo dokonce 15 let? Rozhodování mezi fixní a plovoucí sazbou je relativně snadné. Pokud nyní očekáváme růst sazeb, je vhodné zvolit fixní sazbu a úročení úvěru si tím na nějaký čas zamknout. Pokud se očekává pokles sazeb, je naopak vhodnější využít variabilní sazby a profitovat z postupného snižování splátek.

Pokud se však rozhodujete mezi 5letou a 10letou fixací, rozhodování je složitější a zásadnější roli zde hraje plány do budoucna (plánovaný prodej bytu a koupě domu atd.). Ale i ty se mohou někdy změnit a úvěr budete potřebovat překonfigurovat nebo úplně splatit. Nečekaně můžete získat větší sumu peněz, kterou budete chtít větší část dluhu „umáznot“, ale stejně tak může přijít krach manželství a potřeba nemovitost prodat a majetkově se vypořádat.

Dlouhé fixace jsou pro banky jedním z nejlepších nástrojů, jak si klienta tzv. zaháčkovat, následně mu nabídnout další produkty z nabídky a díky čemuž se jim podaří co nejrychleji umožnit počáteční náklady související se získáním klienta. Proto není divu, že dlouhé fixace banky v posledních měsících výrazně zlevnily a snaží se je aktivněji prodávat. Z našeho pohledu jsou však 10leté a delší fixace vhodné pro konzervativní klienty s vyřešeným bydlením a stabilním zázemím. A vzhledem k vysokým poplatkům za předčasné splacení hypotéky a obecně omezenému manévrovacímu prostoru doporučujeme ve většině případů úvěr fixovat maximálně na 5 nebo 7 let.

Na trhu nám něco chybí

Z pohledu hypotečního specialisty nám na trhu stále chybí produkt, který by dokázal kombinovat více typů fixací případně kombinaci fixované a plovoucí úrokové sazby. Klient potom může těžit výhody obou variant, má do jisté míry garantovanou výši splátky a v případě nenadálých událostí může část úvěru splatit. A i z pohledu banky takové řešení má svou atraktivitu. Jednak podobný produkt standardně na trhu žádná banka nenabízí. A za druhé klient bude mít pocit flexibility poskytnutého řešení a skrze část úvěru s dlouhou fixací si jej banka udrží. » **Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.**

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ



Penzistům pomůže zpětná hypotéka

Mnoho penzistů v České republice se potýká s nedostatkem financí. Veškeré své úspory mají často uložené v nemovitosti, kterou současně obývají. V případě nouze se tak nabízí možnost prodeje vlastního majetku a stěhování se do pronajatého bytu. To je pro mnoho seniorů bolestivé rozhodnutí. Nově na český trh přichází zpětná hypotéka, která nabízí lidem nad šedesát let možnost, jak získat peníze ze své nemovitosti a zároveň ji dále bezstarostně obývat.

Myšlenka zpětné neboli reverzní hypotéky pro seniory vznikla v USA. Původně se jednalo o finanční podporu vdovce či vdovy po smrti partnera, aby mohli dožít v místě, na které jsou zvyklí. Později byla tato služba využívána i seniory, kteří si chtěli zajistit pohodlné stáří. Smýšlení Čechů je v tomto ohledu konzervativnější. „Renta z nemovitosti je velmi specifický finanční produkt. Uvědomujeme si, že v České republice je mnoho věcí jinak než v zemích, kde je již zpětná hypotéka s oblibou využívána, a že mnozí penzisté svůj byt či rodinný dům plánují přenechat svým potomkům. V první fázi bychom tu možnost financování rádi nabídli užšímu okruhu klientů. A to buď bezdětným seniorům, pro které může být ideálním způsobem jak si přilepšit k důchodu anebo penzistům, kteří bojují s dluhy nebo velmi nízkým důchodem. Využití peněz z bytu či domu pro ně může být výhodným řešením vážného problému,“ uvedl Jiří Vránek, jednatel společnosti Finemo.

Výše úvěru se u každého posuzuje individuálně, ale dosahuje až 50% hodnoty nemovitosti. Úroková sazba se též stanovuje individuálně. Letos se pohybuje kolem 9,5%. „Renta z nemovitosti je založena na principu bezúčelového úvěru, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, kterou vlastní klient. Po zjištění ceny nemovitosti je část hodnoty dané realty vyplacena klientovi buď hned, nebo formou pravidelné renty. Klient přitom zůstává bydlit ve svém, o byt či dům se nadále řádně stará,“ vysvětluje fungování nového finančního produktu Jiří Vránek. Když se majitel bude chtít později odstěhovat nebo zemře, tak teprve tehdy se řeší úhrada dluhu majitelem nebo jeho dědici, ať už penězi utřebenými z prodeje nemovitosti nebo jinými prostředky. Životní úroveň seniorů v České republice je často diskutované téma. Náklady na provoz domácnosti někdy dosahují téměř výše jejich měsíčního příjmu. V takovém případě je zpětná hypotéka šancí, jak si udržet své bydlení a zároveň si finančně polepšit. » Lenka Doležalová

Neplaťte zbytečně tisícikoruny za odhad nemovitosti

Rozdíly mezi cenami hypoték jsou minimální. Konkurence tlačí úrokové sazby dolů a poplatky ze sazebníků mizí. Při porovnávání výhodnosti nabídky rozhodují detaily a několikatisícikorunový poplatek za odhad ceny nemovitosti dokáže s rozvahou pořádně zacvičit. Neplaťte zbytečně tisícikoruny navíc, když nemusíte.

Základní podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je ručení nemovitostí v odpovídající hodnotě. Na základě zjištěné ceny banka potom určí, kolik klientovi půjčí a dle poměru hodnoty nemovitosti a půjčené částky přizpůsobí také úrokovou sazbu. Poměr mezi výší úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti se označuje zkratkou LTV (loan-to-value ratio), přičemž půjčená suma může dosáhnout až 100 % hodnoty nemovitosti. Ovšem čím vyšší je hodnota LTV, tím vyšší je úroková sazba.

Kolik stojí odhad nemovitosti?

Znalecké stanovení zástavní hodnoty nemovitosti (zkráceně odhad) stojí v závislosti na typu dané reality a metodě posouzení od 0 – 6 000 korun. Standardně oceňování provádí bankou licencovaný znalec na základě cenového hodnocení na místě. Cena se v takovém případě pohybuje od 1 750 – 6 000 Kč. Velké banky však nyní díky detailním cenovým mapám dokážou už určit cenu zástavy i „na dálku“. Výhodou on-line oceňování je především její rychlost a také cena. Některé banky tuto službu nabízejí dokonce zdarma.

Nevýhodou pro klienta je fakt, že samotný výstup se stává součástí úvěrové dokumentace a klient, ačkoliv si za tuto službu zaplatil, odhad nemovitosti „do ruky“ zpravidla nedostane a poříz tím pádem nastane při refinancování (viz další odstavce). Krom toho má online ocenění další limity. Ve městech pod 10 000 obyvatel, cenách nad určitou hladinou a složitějších účelech (výstavby atp.) se klienti bez služeb licencovaného odhad-

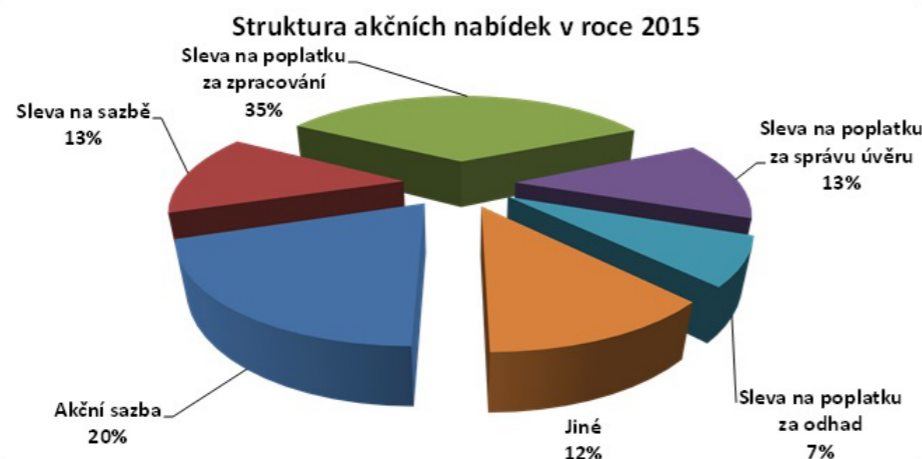
ce neobejdou. Při refinancování do jiné banky zpravidla nová banka akceptuje do určitého stáří původní odhad. Případně si odhad na základě svých dat aktualizuje. Pokud však není k dispozici odhad z původní banky, nezůstane, než si zažádat o odhad nový, i když toto pravidlo neplatí ve všech bankách. Některé banky, je-li hodnota LTV nízká, vystačí s vlastní supervizi na základ dostupných informací a fotek nemovitosti.

Akce: Odhad nemovitosti zdarma

Na podzim banky zpravidla přicházejí s celou řadou akčních nabídek a vzhledem k tomu, že většinu poplatků již banky ze svých sazebníků vyřadily, na řadu přichází poplatek za odhad ceny nemovitosti, který banky v rámci akčních nabídek dokážou klientům odpuštit. Úspora na počátečních nákladech souvisejících s vyřízením hypotéky pak může činit až několik tisícikorun. Strukturu akčních nabídek pravidelně monitorujeme a jak je vidět z následujícího grafu: akce zacílené na poplatek za odhad ceny nemovitosti tvořily v prvním pololetí letošního roku již 7 %.

Při hodnocení hypotečních nabídek využijte experta

Cena a průchodnost úvěru jsou dvě nejdůležitější kritéria při výběru nejvhodnější banky. Specializovaný poradce má dokonalý přehled o nabídkách jednotlivých bank a principech oceňování nemovitosti. Kromě toho má k dispozici databázi právě probíhajících akčních nabídek, takže dokáže pomoci najít banku, která klienta na vstupu zbytečně nezafíží. Při porovnávání nabídek jednotlivých bank je třeba vzít v potaz všechny související poplatky, přičemž poplatek za odhad je nyní jedním z nevyšších. U 2 milionové hypotéky s 20letou splatností a pětiletou fixací znamená odpuštění 5000 korunového poplatku ekvivalent zhruba desetin procenta z úrokové sazby, což při stávající vyrovnanosti nabídek bank dokáže s pořadím cenově nejvýhodnějších bank výrazně zahýbat. » Luboš Svčina



Stavební spořitelny vykročily z kruhu

STAVEBNÍ SPOŘENÍ

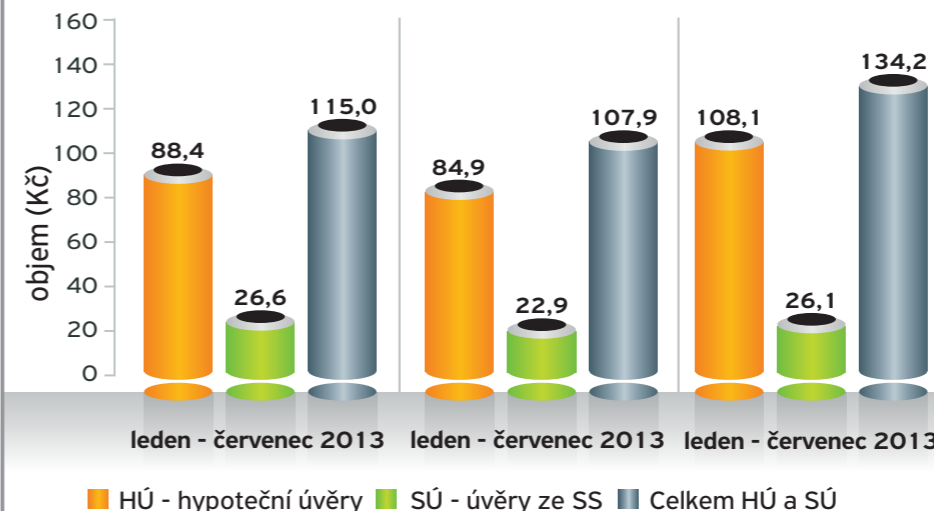
Z rostoucí poptávkou po hypotékách těží i stavební spořitelny. Jejich objem sjednaných úvěrů v červenci hodnoty 4,419 miliardy korun, což je o 22 % více než loni. Meziroční růst vykazují všichni účastníci trhu, přičemž největší přírůstek zaznamenala Wüstenrot stavební spořitelna, kde však výrazně navýšení produkce vyplývá z nízké srovnávací základny 2014.

Vedle WSS o desítky procent stoupla také produkce Modré pyramidy (+72 %) a Stavební spořitelny České spořitelny (+38 %). O 13 % roste Raiffeisen stavební spořitelna a dominantní postavení, i přes pomalejší růst, si udržuje ČMSS.

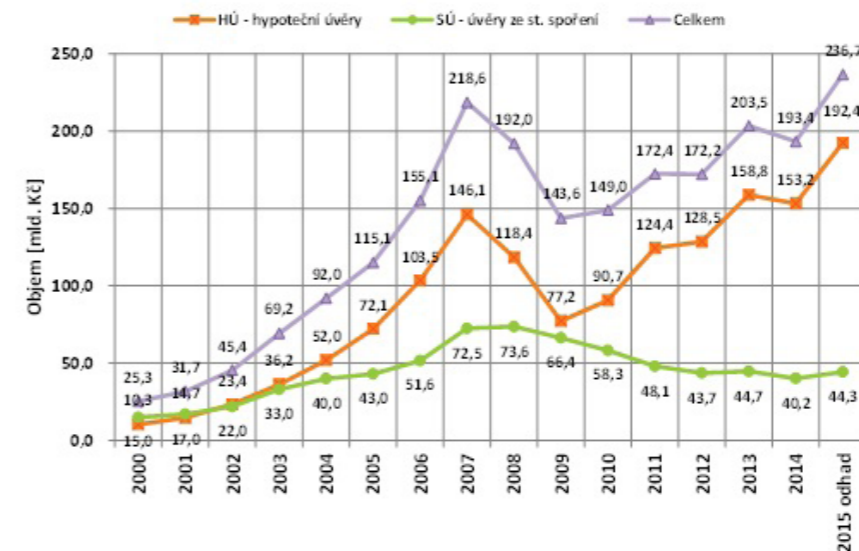
Na bydlení jde dvojnásobek peněz než na dálnice, letošní rok bude rekordní. Na základě dat, která z bank a stavebních spořitelen přicházejí, jsme aktualizovali odhad celkové produkce hypoték a úvěrů ze stavebního spoření pro letošní rok. Očekáváme, že úvěry na bydlení letos dosáhnou hodnoty okolo 235 miliard korun, z nichž necelých 200 miliard budou hypotéky, a produkci stavebních spořitelen odhadujeme na zhruba 44 miliard. Dvacetileté výročí poskytování hypoték oslavíme tak historickým rekordem, což je patrné z níže uvedeného grafu s daty od roku 2000. Jen pro představu Státní fond dopravní infrastruktury letos hospodaří s částkou 94 mld. Kč.

» Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.

Úvěry na bydlení - meziroční srovnání (mld. Kč)



Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR



TRH

STING letos prudce navýšil počet nakoupených nemovitostí

O desítky procent navýšil oproti loňsku STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (STING IF) počet nakoupených nemovitostí. Hodnota nakoupených nemovitostí meziročně vzrostla o 40 milionů korun, což je nárůst o 44 %. V realtu to znamená zvýšení počtu nakoupených nemovitostí o desítky kusů. Realitní fond, který patří do Realitní skupiny STING, disponuje vlastním kapitálem 200 milionů korun, takže nákup nemovitostí do svého portfolia je možný, jak tyto peníze zhodnotit. „Důvodem je také současná zvýšená poptávka po koupi nemovitosti. Trh s nemovitostmi je na vzestupu, úrokové sazby u hypoték jsou stále kolem 2 %,“ řekl obchodní ředitel Realitní kanceláře STING Michal Kresta.

Zvýšenému nárůstu realitních obchodů nahrává v současné době i fakt, že jsou klienti, kteří nechtějí čekat na prodej své nemovitosti a spěchají se získáním finančních prostředků. Než se nemovitost prodá, následuje dle průzkumu v průměru sedm prohlídek. Mnozí zájemci o prodej své nemovitosti nemají na tento proces trpělivost ani čas. Fond nakupuje nemovitosti i od lidí, kteří mají na zatížení, jež brání prodeji a odráží kupující. Provizi realitní kanceláři navíc hraje Fond. „V tomto případě je pro klienta výhodné prodat svou nemovitost kupujícímu představující STING IF. Je to kupující platící hotově a celá transakce je pod dohledem České národní banky,“ dodal Michal Kresta.

„Byli jsme první a stále jsme jediná realitní kancelář, která klientům nabízí takovou jistotu. Od založení Fondu jsme zobchodovali přes 850 nemovitostí za celkovou hodnotu přes miliardu korun,“ řekl produktový manažer STINGu Tomáš Kedzior.

Část nemovitostí, které STING IF nakoupí, si nechává ve svém portfoliu jako výnosové nemovitosti, které nadále pronajímá. V některých nemovitostech má své pobočky a další část nemovitostí následně prodává, před tím však mnohdy rekonstruuje za účelem atraktivnějšího prodeje. » Red

DRÁŽBY

Uvažujete o koupi nemovitosti v dražbě a nevíte, kde ji vyhledat? Podívejte se do výpisu nemovitostí realitních a zpravodajských portálů **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz**. K dispozici je vám denně aktualizovaná nabídka nejnovějších dražeb z celé České republiky.