



Ceny bytů

jsou zpět na maximech

více na straně 4-5

Rychlý přehled

%

ZÁŘÍ 2017

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,14 %

80% LTV: ↘ 2,05 %

85% LTV: ↘ 3,01 %

90% LTV: ↘ 3,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,73 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -2,89 %

Byty 2+1: 1,86 %

Byty 3+1: 2,83 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Byt na investici - díl první: Ideální lokalita a velikost

S rostoucími cenami bytů a rodinných domů si mnozí pokládají otázku, zdali nemít kromě nemovitosti na vlastní bydlení také nějakou další, určenou třeba k pronájmu. Jenže mnoho lidí při výběru takové nemovitosti často chybuje a místo vytouženého pasivního příjmu, přichází spíše starosti. V prvním dílu našeho nového seriálu, zaměřeného na investice do nemovitostí, se podíváme, jak by měla taková nemovitost vypadat a v jaké lokalitě by se měla nacházet.

Více čtěte na str. 6

■ Růst cen nemovitostí výrazně ovlivňují úrokové sazby

Česká republika patří k zemím, jejíž obyvatelé preferují vlastní bydlení na úkor nájemního. Zejména mladé rodiny s dětmi volí raději bydlení ve vlastním. A právě vysoká poptávka po vlastním bydlení stojí za růstem cen, který trvá již od roku 2014.

Více čtěte na str. 8

■ ČNB nebude více zasahovat do hypoték.

plánech dalších regulací hypoték jsme informovali již zkraje letošního roku. Vláda totiž schválila ministerský návrh zákona o ČNB, díky kterému by Česká národní banka (ČNB) měla získat zákonnou pravomoc určovat bankám horní limity toho, kolik mohou klientům půjčovat. Nyní se ovšem vše vrací na začátek.

Více čtěte na str. 13

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

Schvalování novely o ČNB zastaveno

Vážení čtenáři, asi nejdůležitější zprávou v tomto realitním magazínu, je informace o zastavení schvalování novely o České národní bance. Právě tato novela měla dát, mimo jiné, ČNB vyšší možnosti v případné regulaci trhu s úvěry na bydlení. Zmíněná regulace by se mohla dotknout všech, kteří hledají nové bydlení a nemohou uhradit celou kupní cenu pouze ze svých zdrojů. Mnoha lidí si tedy oddechlo, cesta k novému bydlení se prozatím neztíží. Těm, kteří uvažují o nákupu nemovitosti za účelem pronájmu, doporučujeme nový seriál věnovaný nejčastějším chybám při nákupu investičních nemovitostí. A v neposlední řadě mi dovoluňte upozornit na článek týkající se růstu cen hypoték. Mějte se hezky, užívejte



babiho léta a pokud hledáte nové bydlení, tak přejeme ať najdete takovou, která splní všechna vaše očekávání.

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (Ekospol)

„Bohužel bytů, které by si mohla finančně dovolit většina domácností, je na trhu stále méně.“

napsali o nás...

Žít ve vlastním je luxus. Ceny nemovitostí strmě stoupají

TÝDEN / 4. 8. 2017 (kráceno)
Nemovitosti se ale stávají těžko dostupnými nejen v tuzemské metropoli. Jejich průměrná cena totiž podle aktuálních čísel vzrostla o pětinu v celém Česku. Nejhorší je situace

v Královéhradeckém kraji, kde za posledních dvanáct měsíců zdražily až o 50 procent. Ukazují to statistiky, které Faktor S poskytly servery Realtymorava.cz a Realitycechy.cz.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Ceny bytů jsou zpět na květnových maximech

STRANA 6

Byt na investici - díl první: Ideální lokalita a velikost

STRANA 7

Do půl roku mohou být vyprodány všechny dosud volné byty v novostavbách

STRANA 8

V Praze dochází cenově dostupné novostavby

STRANA 9

Růst cen nemovitostí výrazně ovlivňují úrokové sazby

STRANA 10

Rozhovor: Jan Píbil - VRK Academy

STRANA 12

Mít kde bydlet je základ. Každý člověk svou situaci řeší jinak.

STRANA 13

ČNB nebude více zasahovat do hypoték. Novela zákona neprošla sněmovnou

STRANA 14

Dva měsíce po sobě bankám klesají objemy hypoték. Proč?

STRANA 15

Sazby hypoték v srpnu rostly



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.

Ceny bytů jsou zpět na maximech

Hypoteční sazby i ceny bytů po letní pauze opět mírně rostou. Zatímco loni česká domácnost vynaložila na splátku hypotéky 33 % svých příjmů, letos v srpnu už to bylo bezmála 40 %. Byty se nyní v průměru nabízejí za 2,6 mil. Kč.

Průměrná nabídková cena bytů v srpnu vzrostla z červencových 2,59 na 2,6 mil. Kč. Průměrná cena se tak dostala na úroveň dosavadního – květnového maxima. Ceny bytů jako by nyní přešlapovaly na místě a hledaly nový směr.

„Aktuální stagnace cen může souviset třeba i s tím, že měli lidé přes léto dovolenou a rozhodli se otázku bydlení řešit až na podzim. Významné bude jaro 2018. Pokud dojde k poklesu nabídkových cen v porovnání se stejným obdobím let 2016 a 2017, tak budeme moci konstatovat, že se trh s bydlením začíná ochlazovat. Poslední dva měsíce stagnace cen, ještě nemusí nic znamenat,“ říká Michal Pich, majitel realitního portálu RealityČechy.cz. S ohledem na vysokou hladinu cen nemovitostí je pro většinu českých domácností velmi důležitým parametrem úroková sazba hypoték, skrze které si mohou vlastní bydlení pořádit. „Úrokové sazby hypoték jsou z dlouhodobého pohledu stále ještě velmi levné - hypotéku pokrývající méně než 80 % ceny nemovitosti lze stále ještě zařídit se sazbou pod 2 %, ale i v případě hypoték už je evidentní růstová tendence a další budoucí růst je nevyhnutelný. Bankám strmě roste cena peněz na vstupu a dosahuje úrovně 1. Q 2014, kdy se hypotéky nabízely se sazbou okolo 3 procent,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance.

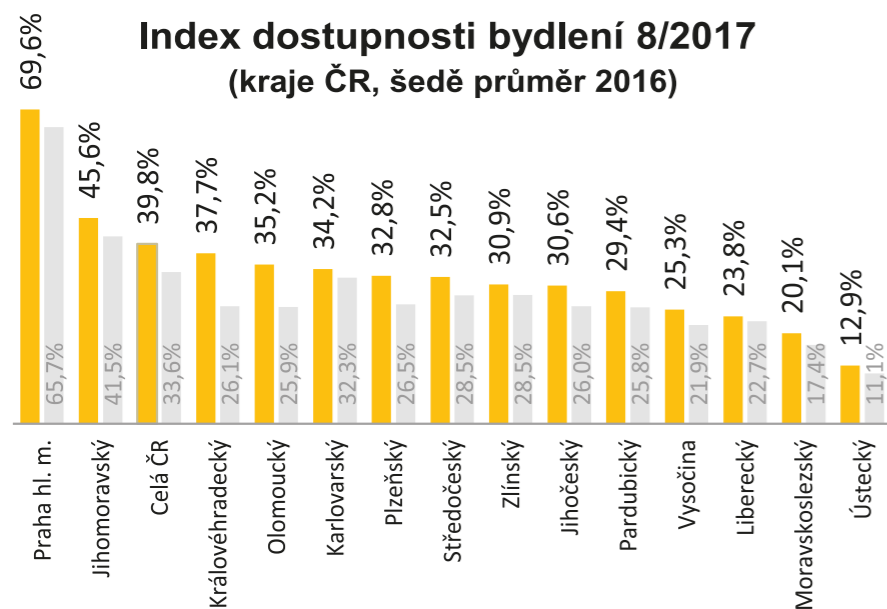
Kombinace růstu vysokých cen nemovitostí a rostoucí ceny úvěrového financování se negativně projevuje v rostoucí váze hypoteční splátky na celkových výdajích českých domácností. Zatímco loni to bylo 33,6 %, letos v srpnu index dostupnosti bydlení už vystoupal na 39,8 %. A zhoršování je patrné i v jednotlivých krajích ČR, nejvíce pak v Královéhradeckém kraji.

Kolik ročních příjmů stojí byt?

Druhým ukazatelem, kterým monitorujeme dosažitelnost vlastního bydlení v ČR, je index návratnosti bydlení, který je podílem průměrné nabídkové ceny a objemu čistých měsíčních příjmů českých domácností. Index tedy propočítává, jak dlouho by musela průměrná česká domácnost dávat stranou všechny své disponibilní příjmy, aby si mohla pořádit byt, jehož cena odpovídá celorepublikovému průměru (2,60 mil. Kč). V srpnu tento index stoupl na 6,47. Vzhledem k tomu, že index návratnosti bydlení abstrahuje od vývoje úrokových sazeb hypoték, další vývoj bude záviset na pohybu cen nemovitostí. „Ekonomice se daří, nezaměstnanost klesá, platy státních zaměstnanců se opět zvedají. Proč si tedy nevízt hypotéku a nepořádit si lepší bydlení? Nejen to se podepisuje na současnou situaci realitního trhu v České republice. Ceny se nám dostaly na maxima, což ovšem neznamená, že nemohou dále růst. Záleží na ochotě kupujících takto vysoké ceny akceptovat i nadále (někteří bohužel jinou možnost nemají), a na nabídce volných nemovitostí k prodeji. Například v Praze či Brně je aktuálně nedostatek volných bytů v novostavbách. A protože je poptávka mnohem vyšší než nabídka, mohou si developerské společnosti dovolit prodávat za vyšší ceny. Naopak v Olomouci je naplánována v horizontu pěti let výstavba několika tisíc nových bytů. Kupující tak mají možnost vybírat z více projektů. To je jedna z cest, jak by se mohly rostoucí ceny nemovitostí stabilizovat, popřípadě začít klesat. Změna úrokových sazeb hypotečních úvěrů z 1,59 % na 1,99 % významný vliv mít nebude,“ uzavírá Michal Pich z RealityČechy.cz. » Luboš Svachna



téma měsíce



Pokud dojde k poklesu nabídkových cen v porovnání se stejným obdobím let 2016 a 2017, tak budeme moci konstatovat, že se trh s bydlením začíná ochlazovat. Foto redakce

REALITNÍ SERIÁL



Byt na investici - díl první: Ideální lokalita a velikost

S rostoucími cenami bytů a rodinných domů si mnozí pokládají otázku, zdali nemít kromě nemovitosti na vlastní bydlení také nějakou další, určenou třeba k pronájmu. Jenže mnoho lidí při výběru takové nemovitosti často chybí a místo vytouženého pasivního příjmu, přichází spíše starosti. V prvním dílu našeho nového seriálu, zaměřeného na investice do nemovitostí, se podíváme, jak by měla taková nemovitost vypadat a v jaké lokalitě by se měla nacházet.



Regionální realitní makléři mají přehled o cenách a dokáží poradit, jak nejlépe danou nemovitost pronajmout. Foto redakce

Nahlédneme-li do statistik realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, které prezentují nabídky téměř tisíc realitních kanceláří, tak zjistíme, že nejvyhledávanější kategorií nemovitostí k pronájmu jsou malé byty. Jsou cenově dostupnější a poptávka po pronájmech je v tomto segmentu nejsilnější. Pronajímají se i byty velkých výměr, ale poptávka nebývá tak vysoká. Velké byty jsou navíc dražší a poměr mezi kupní cenou a nájemným nevychází tak výhodně jako u jedno či dvoupokojových bytů. Velké byty většinou vyhledávají rodiny s dětmi a ty preferují spíše vlastní než nájemní bydlení. Ovšem i v případě velkých bytů existuje jeden segment potenciálních nájemníků, který stojí za zvažení. Tím jsou studenti. Ne každý student totiž touží bydlet na vysokoškolských kolejích a v případě domluvy více spolužáků, může bydlení ve velkém bytě vycházet výhodněji. Pak je ovšem potřeba vybírat nemovitost nejlépe ve větším univerzitním městě. Čím blíže se bude byt nacházet některé z fakult, tím lépe.

Pokud vás zajímají bližší informace, jak co nejlépe vypočítat návratnost vybrané nemovitosti, tak doporučujeme jednu z dalších kapitol našeho seriálu, která se bude právě této problematice věnovat.

Lokalita, kterou znáte Z pohledu výběru lokality je dobré volit místa, která známe. Je sice skvělé, že lze pořídit byt např. v Ústí nad Labem za desetinu ceny bytu pražského, ale neznalost místa, pokud zrovna nejsme z Ústí, může způsobit velké komplikace. Někdy je vybráno správné město i městská část, ale v konkrétní ulici může být problém, díky kterému se stane nemovitost

téměř nepronajimatelná. S lokalitou souvisí také její dojezdová dostupnost. Z Prahy do Benešova se dojde rychleji než z Brna do Krnova. A čas od času je potřeba nemovitost zkontrolovat, zařídit případné opravy či jen podepsat nájemní smlouvu s novým nájemníkem. S tím vším by měl investor počítat. Vždyť čas jsou peníze...

Často kupují drobní investoři nemovitosti ve městě, ve kterém bydlí nebo pracují. Znají jednotlivé městské části a ví, které lokality jsou žádané, mají přehled o MHD a v neposlední řadě, znají i někoho, kdo jim může s pronájem vybrané nemovitosti pomoci. Regionální realitní makléři mají přehled o cenách a dokáží poradit, jak nejlépe danou nemovitost pronajmout. Pokud investor zvolené město zná, dokáže počítat i s budoucí výstavbou. Např. koupě bytu za výhodnou cenu může při neznalosti místa znamenat v budoucnu velké komplikace. Byt může být nyní levný jen proto, že kolem něj za pár let povede plánovaná magistrála. A takových příkladů mohou být desítky. Je tedy dobré dívat se nejen na současný, ale i budoucí stav dané lokality. Pokud by totiž investor vybíral nemovitost jen podle ceny, tak by to pokaždé nemuselo znamenat výhodnou koupi. Je tedy pravděpodobnější, že v lokalitě, kterou dobře známe i lépe vybereme.

Ať už se rozhodnete pro pořízení jakékoliv nemovitosti, vždy mějte na paměti, že jde o nemalé peníze. Vše pečlivě zvažte, a pokud je to možné, vyhledejte odborníka, který vám poradí. Nejlépe takového, který má s investicemi do realit dlouhodobé zkušenosti. » Lucie Mazáčová

V příštím díle se podíváme na rozdíly mezi investicí do novostavby a starší nemovitosti.

Do půl roku mohou být vyprodány všechny dosud volné byty v novostavbách

DEVELOPMENT

Zájem o vlastnické bydlení v hlavním městě vloni rekordně rostl. Z analýzy realitní kanceláře Lexxus však vyplývá, že poptávka po koupi nemovitosti brzy utlumí pokračující nárůst cen, zpřísnování pravidel hypotečního financování a také malá nabídka nových bytů v developerských projektech.

V meziročním srovnání sice byla v Praze od ledna do června 2017 zahájena výstavba o 60 % více bytů než v roce 2016, vzhledem k obrovskému propadu z dřívějšího období je to však zcela nedostačující. Jen v 1. pololetí 2017 se totiž prodalo 3 027 bytů, tedy o pouhých 38 méně, než činila nabídka volných jednotek v pražských novostavbách. Hrozí proto, že za pár měsíců nebude co prodávat. Mnoho lidí volí již nyní alternativy ke koupi vlastního bydlení v metropoli, což se odráží v rostoucím zájmu o pronájmy, případně o nemovitosti za hranicemi Prahy.

Počet dokončených ani zahájených bytů nestačí pokrýt poptávku

Poptávka po nových bytech zůstává i přes mírné navýšení úroků z hypoték stále velmi silná. Vloni se v Praze prodalo cca 6 650 jednotek, což je o téměř 60 % více, než bylo v témže roce zahájeno v bytových i rodinných domech dohromady. Zájem o vlastnické bydlení neutuchá, ale realitní odborníci bijí na poplach a trhu s rezidenčními nemovitostmi předpovídají podstatné změny.

„Z důvodu klesající nabídky, zvyšování cen i úrokových sazeb hypoték očekáváme v letošním roce prodej maximálně 6 000 bytů. Rezidenční trh však přestává být schopný tuto po-

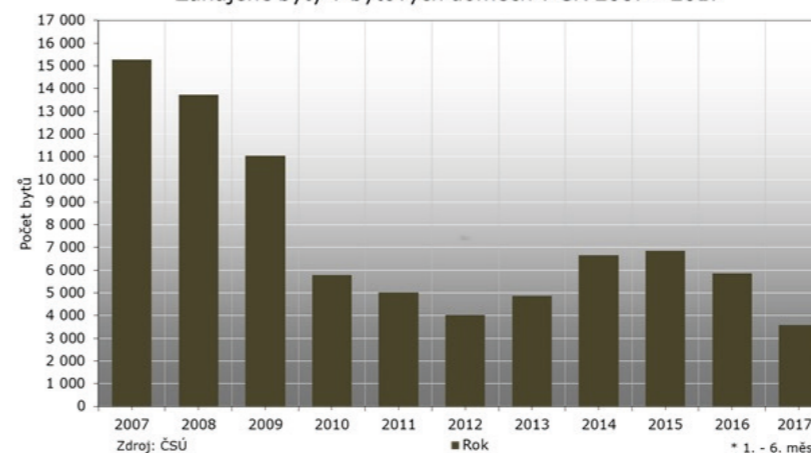
ptávku nasýtit. Počet dokončených bytů sice roste, ale od začátku roku jich bylo zahájeno pouze 1 663, což je zcela nedostačující. Pro dokreslení uveďme, že dokonce i v krizovém roce 2008 byla ve stejném období zahájena výstavba více než dvojnásobného množství bytů (3 749),“ konstatuje Denisa Višňovská, partner Lexxus, a dodává: „Současný propad je ještě horší, než v pokrizových letech 2010 až 2012. Hrozí, že se do půl roku vyprodají všechny dosud volné byty v novostavbách – cca 3 065. To je důvod, proč jdou velmi rychle na odbyt i starší nemovitosti a dřívější „ležáky“, které se zatím nepodařilo kvůli neúměrně vysoké ceně, neatraktivní lokalitě nebo nízké kvalitě provedení prodat.“

Růst cen nemovitostí již dohání předkrizové období roku 2008

V nynějším prudkém nárůstu cen nemovitostí se odráží vysoká poptávka, stále poměrně nízké úrokové sazby hypoték (kolem 2 %) i dlouhý povolovací proces výstavby, který vede k nedostatku nových bytů v developerských projektech. Růst nabídkových cen se dá přirovnat k předkrizové situaci v roce 2008. Oproti tehdejšímu maximu vzrostly ceny na konci pololetí o 32 %, průměrná mzda v Praze se však zvýšila pouze o 25,5 %.

„V roce 2014 se téměř polovina všech prodaných bytů v Praze pohybovala pod cenovou úrovní 50 tis. Kč/m². Současný průměr již činí kolem 70 – 75 tis. Kč/m². Navíc brzy očekáváme další zdražování, které může utlumit pouze klesající poptávka a zpřísnění hypotečního financování. Na větší investory to nebude mít výrazný vliv. Mnoho lidí však již nebude mít dostatečné finanční prostředky k pořízení vlastní nemovitosti. Dá se tak předpokládat, že vzroste podíl domácností žijících v nájemním bydlení, nebo mimo Prahu,“ uzavírá Denisa Višňovská. » Lucie Mazáčová

Zahájené byty v bytových domech v ČR 2007 - 2017



Poptávka po nových bytech zůstává i přes mírné navýšení úroků z hypoték stále velmi silná. Foto redakce

TRH S BYTY

V Praze dochází cenově dostupné novostavby

Nové byty v Praze se stávají pro většinu domácností nedostupným zbožím. Nejenže se počet dostupných bytů v posledních dvou letech propadl na polovinu. Ty zbývající v cenících developerů jsou velmi drahé. Dle dat společnosti Ekospol je nyní v Praze v nabídce pouhých 567 dostupných bytů pod čtyři miliony korun. To je 18,5 procenta z 3065 dostupných nových bytů v cenících developerů.

„Polovina levných bytů s cenou pod čtyři miliony korun jsou malé garsonky 1kk. Nejvíce cenově dostupných bytů je v Praze 9 (153 bytů) a Praze 5 (133 bytů). Naopak v centru, tedy v Praze 1 a 2 žádný takhle levný byt v nabídkách developerů nenajdeme. Zájemce o levné bydlení nepochodí ani v Praze 6,“ přibližuje statistiky hlavní analytik Ekospolu Matyáš Hančl. Málo levných bytů je podle něj také v Praze 3 (14 bytů) a Praze 8 (20 bytů). Naopak více než sto „čtyřmilionových“ bytů je v Praze 10 (106 bytů).

Průměrná cena nového bytu v Praze letos vzrostla na 6,15 milionu korun a poprvé za poslední dekádu přesáhla šestimilionovou hranici. To je však mimo finanční možnosti velké spousty zájemců o byt. Zaměstnanec s průměrnou mzdou, která nyní vzrostla na 29 346 korun měsíčně, by na takový byt vydělával dlouhých 17 a půl roku.

„Cena zůstává rozhodujícím kritériem pro většinu kupujících. Bohužel bytů, které by si mohla finančně dovolit většina domácností, je na trhu stále méně. Mohou za to někteří méně seriózní developéři, kteří současného nedostatku nových bytů na trhu zneužívají k jejich neúměrnému zdražování pod záminkou údajného luxusu. Jediným luxusem na takto inzerovaných bytech je však ve většině případů pouze jejich cena,“ upozorňuje Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

» Lucie Mazáčová



Růst cen nemovitostí výrazně ovlivňují úrokové sazby



Levné hypotéky motivují k nákupu na úvěr i ty, kteří disponují hotovostí. Raději si své úspory nechají a využijí dostupných hypoték. Foto redakce

Česká republika patří k zemím, jejíž obyvatelé preferují vlastní bydlení na úkor nájemního. Zejména mladé rodiny s dětmi volí raději bydlení ve vlastním. A právě vysoká poptávka po vlastním bydlení stojí za růstem cen, který trvá již od roku 2014. Jenže ceny rostou tak rychle, že není možné, aby trh tak výrazně ovlivnili pouze ti, kteří potřebují bydlet. Značnou měrou růstu cen nemovitosti napomáhají také banky. Jak?

Levné hypoteční úvěry motivují i ty, kteří by za normálních okolností koupili nemovitosti nezvažovali. Jenže, úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou, i přes mírný růst v posledních dvou měsících, stále na velmi nízkých hodnotách. Stále je možné zafinancovat nemovitosti s úrokovou sazbou pod dvě procenta. Což je velmi motivující také pro investory, kteří nemovitosti kupují a následně pronajímají.

Jednou z možností, jak realitní trh ochladit, byla plánovaná novela České národní banky (ČNB), která měla dopomoci k dalším regulacím trhu s bydlením. Zejména pak ve vztahu k dostupnosti vlastního bydlení. A jelikož se o této novele hodně hovořilo, mnohé to vyburcovalo k rychlému nákupu nemovitosti z obavy, že by dle nových podmínek nemusela být jejich žádost o úvěr schválena. Takto zvýšená poptávka byla zaznamenána také v mnoha realitních kancelářích. „Důvodem je i skutečnost že ČNB poté, co se jí nepodařilo prosadit novelu ve stávající sněmovně, vyhlásila nové doporučení pro banky, kterým jim v podstatě nařídila, aby zpřísnění podmínek pro

poskytnutí hypoték, a i dalších spořitelenských úvěrů, začaly realizovat,“ uvedl Roman Weiser, manažer Hypocentra Modré Pyramidy.

Levné hypotéky motivují k nákupu na úvěr i ty, kteří disponují hotovostí. Raději si své úspory nechají a využijí dostupných hypoték, což potvrzuje i Roman Weiser: „Nákupů nemovitostí z vlastních zdrojů kupujícího je velmi málo. Při současných nízkých úrokových sazbách hypoték a růstu cen nemovitostí se lidem vyplatí využít financování prostřednictvím hypotečního úvěru, i kdyžby chtěli nemovitost pořídit jen pro účely následného pronájmu. Tato skutečnost má pak dopad na trh v podobě snižování nabídky nemovitostí, jehož důsledkem je zvyšování cen nemovitostí, zejména ve větších městech a jejich okolí.“

Poptávka po realitách zatím tedy nepolevuje. A to i přesto, že od loňského podzimu není možné získat hypoteční úvěr na 100 % hodnoty nemovitosti. Kupující tedy musí disponovat vyšší hotovostí. Díky stále nízkým úrokovým sazbám úvěrů na bydlení, dojde pravděpodobně letos k překonání loňského objemu poskytnutých hypoték, což doplňuje i Roman

Weiser: „Poptávka se rozhodně nesnižuje, ba naopak. Lidé si uvědomují, že úrokové sazby hypoték porostou, hypotéky budou méně dostupné a nárůst cen nemovitostí je pak dalším důvodem, který jejich rozhodnutí ohledně nákupu nemovitosti v této době zásadně ovlivňuje.“ Někteří majitelé realitních kanceláří uvádí, že není možné, aby ceny nemovitostí stále rostly. Je tedy reálné, aby se současný trend růst cen zastavil? „Pokud vytvoříte podmínky pro to, aby poptávka převažovala nad nabídkou, pak je zřejmé, že ceny porostou. Jakmile se začne poptávka s nabídkou vyrovnávat, ceny začnou stagnovat a při převisu nabídky nad poptávkou půjdou ceny dolů. To už jsme si po roce 1989 zažili několikrát. Největší krize zde vznikla na konci roku 2008 a trvala několik let. Jakmile budou hypotéky méně dostupné, ve větších městech se bude stavět více bytů a přestane být velký zájem o pronájem, zejména ty krátkodobé, mělo by dojít k zastavení růstu cen nemovitostí,“ upřesňuje Weiser.

Dobrá dostupnost bydlení má ovšem pozitivní dopad právě na rodiny. Pokud by došlo k výrazné regulaci přístupu k hypotečním úvěrům, byly by mnozí nuceni zůstat buď v nájemních bytech nebo vykřít rozdíly mezi částkou půjčenou bankou a kupní cenou nemovitosti z nebankovních zdrojů. Vývoj nabídkových cen může výrazně ovlivnit také nová výstavba. Dojde-li k tomu, že bude na trhu dostatek volných nových bytů, budou mezi sebou jednotlivé developerké společnosti soupeřit nejen kvalitou svých projektů, ale také cenou. » Lucie Mazáčová

INZERCE



+



=

projekt
REBS

Nejrozšířenější realitní software Realco a nejsilnější nebankovní zprostředkovatel hypotečních úvěrů Partners Vám nabízí možnost výhodné spolupráce ve společném projektu REBS.

Co je projekt REBS

- sdílení vybraných klientů mezi RK a společnostmi Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

Co získáte

- **realitní software Realco zcela ZDARMA**
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na www.realco.cz

ROZHOVOR

Jan Píbil - VRK Academy

Jan Píbil, ředitel Virtuální realitní kanceláře a zakladatel VRK Academy. I přesto, že se věnuje naplno obchodu s realitami již déle než patnáct let, má dostatek času na rodinu. Je ženatý, má 4 děti a za svými klienty je ochotem jet přes celou republiku. Získané zkušenosti si nenechává pro sebe, pravidelně přednáší na vysoké škole se sídlem v USA.

Řekněte nám něco o sobě, na jaké pozici působíte a čím se zabývá vaše firma?

Virtuální realitní kancelář je novým projektem na realitním trhu a funguje na bázi ukázky nemovitostí v reálné podobě prostřednictvím virtuálních prohlídek, videoprohlídek a leteckých pohledů, a to vše díky nejmodernějším IT technologiím a online marketingu. K Virtuální realitní kanceláři je přidružena VRK Academy, ve které školíme jak začínající, tak zkušené makléře. Dále máme úžasnou spolupráci s LIGS University, a to ve specializaci „Řízení obchodu s realitami“ programu Interactive Online MBA.

Jak jste ve společnosti dlouho?

Realitní činnosti se věnuji již 15 let. Virtuální realitní kancelář má za sebou už přes 5 000 prodejů nemovitostí a já osobně přes 700 prodejů. Jako lektor působím již pátým rokem.

Mohl byste v několika větách popsat vaši kariérní dráhu?

Začínal jsem jako Product Manager ve firmě Comstar, která byla zaměřena na prodej informačních systémů a hardwaru. Po absolvování kurzu „Obchodník s realitami“ jsem začal vykonávat práci realitního makléře. Postupně jsem vybudoval realitní kancelář, která je nyní známá jako Virtuální realitní kancelář. Posléze jsme rozšířili činnost také na školící centrum pro vzdělávání v oboru realit, které funguje dodnes.

Jaké pozice byly v rámci vaší kariéry nejzajímavější?

Z pozice řadového zaměstnance jsem se vypracoval přes manažera velkého týmu až po majitele společnosti.

a myslím, že každá pozice byla zajímavá. Momentálně se ale cítím dobře v pozici majitele a lektora, jelikož moc rád předávám studentům své zkušenosti z oblasti realit. Jsem rád, že mám velice dobrou zpětnou vazbu od začínajících i zkušených makléřů, kteří prošli studiem. Mým hlavním cílem je to, aby studenti pochopili danou problematiku lépe a posunuli se díky tomu dále ve své kariéře. Jako například mě posunulo studium na LIGS University.

Jakých největších úspěchů jste ve své kariéře dosáhl?

Myslím si, že jedním z největších úspěchů bylo nejen uvedení projektu Virtuální realitní kanceláře

a VRK Academy, ale také jejich úspěch navzdory velké konkurenci. Za úspěch dále považuji své studium MBA a Ph.D. na LIGS University.

Jaký projekt nebo nejdůležitější úkol máte momentálně před sebou?

Jelikož hodně lidí reaguje pozitivně na prezentaci námi nabízených nemovitostí, rozhodl jsem se, že tuto službu budeme nabízet i soukromým majitelům a developerským společnostem, takže momentálně vytváříme další portfolio nabídky natáčení, odborných kurzů a seminářů. Dalším zajímavým projektem je vytvoření nové specializace programu Ph.D. v oblasti realit, kterou bychom ve spolupráci s LIGS University rádi otevřeli v září či říjnu 2017.

Co pro Vás znamená vzdělávání a osobní rozvoj? Proč si myslíte, že je potřeba se dále vzdělávat?

Myslím si, že tohle je velice dobrá otázka, jelikož lidé v ČR vzdělávání nevěnují tolik pozornosti jako jinde ve světě, a berou je jako ztrátu času a peněz. Mám ale pocit, že se situace začíná pomalu zlepšovat, což je moc dobře. Vidíme nárůst studentů jak na našich kurzech, tak i v MBA programu na LIGS University. Je potřeba, aby si lidé uvědomili, že studium je investicí do sebe sama. Znalosti získané během studia je posunou dále v kariéře a dodají zdravé sebevědomí. Například v obchodě se vzdělaný člověk automaticky stává důvěryhodnějším, což mu může přinést úplně nové možnosti. Takže všem doporučuji na sobě pracovat a studovat, jelikož se domnívám, že tato investice se několikanásobně vrátí.

Proč jste se rozhodl dále studovat? A proč právě na LIGS University?

V minulosti jsem studoval dvě vysoké školy, ale jednu z nich jsem nedokončil, jelikož mi studium skoro nic nedávalo. Hledal jsem školu, která mi předá nejen potřebné teoretické, ale také praktické znalosti. Ty by se měly získávat hlavně od lektorů,

kteří by měli v daném oboru pracovat a být v něm úspěšní. Když jsem objevil LIGS University a přečetl jsem si o ní trochu více, hned jsem si domluvil osobní schůzku a posléze se zapsal ke studiu.

Jak jste byl se studiem spokojen a co vám dalo?

Byl jsem moc spokojený. Všechno je prostě perfektní, ať už se jedná o vedení, tutorý nebo lidi, kteří se o studenty starají. Myslím, že jsem v osobním i pracovním životě dost náročný člověk, ale tady všechno fungovalo k mé spokojenosti. Na této škole si studentů opravdu váží a se vším vám ihned pomůžou. Jsem moc rád, že jsem na LIGS University úspěšně absolvoval dva programy.

Jaký předmět nebo oblast studia pro Vás byla nejvíc přínosná a zajímavá? Jednoduše řečeno, co Vás na studiu bavilo nejvíc?

Mě bavilo skoro všechno. Samozřejmě, člověk pro studium musí něco udělat a učit se, což někteří můžou brát jako omezení. Já jsem ale tyto informace

potřeboval do své praxe, proto se mi učilo dobře, neboť jsem věděl a cítil, že nové poznatky v praxi využiji. Cítil jsem na sobě, jak mě vzdělání posunuje dál, a dnes ve vedení společnosti opravdu funguji úplně jinak.

Které z nově nabytých informací jste nejvíce využil ve své praxi?

Využil jsem cenné informace z oblasti manažerské etiky, marketingu, online reklamy a řízení lidských zdrojů. Tohle všechno využívám denně ve své praxi, a také další dovednosti a znalosti, o kterých jsem měl povědomí. Během navazujícího studia programu Ph.D. jsem se naučil zajímavé věci týkající se publikování, výzkumu a psaní článků, které jsem momentálně využil během psaní ebooků z oblasti realitní činnosti. Takže opravdu mohu říci, že znalosti načerpané během studia na LIGS University využívám ve své praxi, přičemž mě jako člověka posunuly i v osobní rovině, za což jsem vděčný.

A co pro Vás bylo během studia nejtěžší?

Nejtěžší je rozhodnutí začít studovat, což jsem ale zvládl hned dvakrát. Další těžkou věcí je skloubit studium s pracovním a soukromým životem. Já jsem opravdu hodně vyřízený člověk a mám 4 děti, takže vídíte, že to jde. Vše samozřejmě záleží na vašem time managementu, prioritách a důslednostech. Pokud tohle všechno máte, tak studium zvládnete.

Co je Vaším životním krédem?

Mým mottem je: „Život je otázkou priorit.“ Pokud má člověk dostatečnou vůli, stanoví si prioritu a jde si za ní, ať už je to v práci, během studia či v soukromém životě. Pokud mi někdo řekne, že na něco nemá čas, tak na to odpovím: „Čas je vždycky na všechno, ale je otázkou priorit, co kdy udělám.“

Co je Vaším životním cílem?

Mým životním cílem je být dobrý a poctivý člověk a stát se jedním z nejlepších ve svém oboru. Chci na sobě stále pracovat, vzdělávat se a pokračovat ve své snaze pomáhat potřebným.

» Lucie Mazáčová

INZERCE

11. výroční konference Hypotéka 2017



Jiří Beran
ředitel odboru
Finanční trhy II
vrchní ministerský rada
Ministerstvo financí



Jan Sadil
generální ředitel
Hypoteční banka



Jan Frait
ředitel samostatného
odboru finanční stability
Česká národní banka



Stanislav Beran
vedoucí pro externí
distribuční síť
Sberbank



Milan Roček
předseda
představenstva
Hyposervis

17. říjen 2017, Praha

Vložte kód "RCHYP" do pole komentář pro uplatnění 10% slevy

www.smithnovak.cz/hypoteka

REALITNÍ RÁDCE



Mít kde bydlet je základ. Každý člověk svou situaci řeší jinak.

Pokud nemáte štěstí a o bydlení se vám nepostaraly předchozí generace, musíte si ho zajistit sami buď v pronájmu, nebo formou hypotečního úvěru. Pro všechny zájemce o bydlení však nejsou dostupné a výhodné obě varianty.



Jak u pronájmu, tak u hypotéky musíte počítat s tím, že se výše vašich příjmů může měnit. Partner přijde o práci nebo onemocní, partnerka odejde na rodičovskou. . Foto redakce

Jste hypoteční nebo pronájemový typ?

Existují lidé, kteří by nikdy nešli do pronájmu a raději platí bance s vidinou, že investují do svého. Jiné naopak děsí představa závazku na mnoho let a péče o nemovitost. Důležité je odhalit, jakou máte povahu a co konkrétně vám vyhovuje. Hypotéka je pevnějším závazkem než pronájem, který lze poměrně snadno vypovědět a najít si nový. Mít hypotéku sice neznamená, že se nikdy v životě nepřestěhujete, ale vždycky vás na nějakou dobu uváže k místu, kde si být nebo dům pořizujete. Bydlení v pronájmu je v tomto ohledu flexibilnější.

Jak moc se chcete o své bydlení starat?

Někdo po tom netouží, nebo na to nemá čas. Vlastní bydlení vyžaduje starosti – čas i peníze. Rekonstrukce, které musíte zařídit vlastními silami, objednat firmy. Bydlení v pronájmu má tu výhodu, že se o provozuschopnost bydlení stará pronajímatel. Nemusí to znamenat, že se stará takovým způsobem, jaký vám vyhovuje. Jednoduše řečeno, nájemní byt by měl mít funkční koupelnu, ale na barvě kachliček patrně lpět nebudete. U hypotéky si vše zařídíte podle svých představ, a o to, co bude vaše, je většinou tendence se postarat lépe, než o pronájem.

Kde se vidíte za deset či dvacet let?

Tuto otázku lze častěji slyšet na pracovních pohovorech, nicméně je aktuální i při výběru bydlení. Vybírejte místo, které vám vyhovuje nejen svou dopravní dostupností, občanskou vybaveností, ale i tím, že tu neplánujete zůstat jen omezenou dobu. Hypotéku si berete, pokud jste přesvědčení, že se

v dlouhodobém časovém horizontu nevyskytne situace, kdy by vám bydlení ve vybraném místě začalo vadit. Samozřejmostí je otázka zajištění příjmů, které pokryjí náklady na bydlení, zejména pracovního uplatnění. Pokud v regionu ubývá pracovních míst ve vašem oboru a výhledově hrozí stěhování za prací na druhý konec republiky nebo plánujete cesty do zahraničí, hypotéka pro vás zřejmě nemá smysl.

Kdo s vámi bydlí?

Pokud je na hypotéku více příjmů, například příjem obou manželů, usnadňuje to její splácení. Přesto i lidé žijící jako singles, bez závazků, kteří jsou flexibilní, mohou uvažovat o hypotéce proto, že chtějí mít „konečně něco svého“. Vlastní bydlení poskytuje bezpečnější zázemí nejen pro rodinu, ale i pro ty, kdo touží po určitém komfortu a mají své vlastní požadavky, které nemusí nájemní bydlení splnit. Pokud například máte domácího mazlíčka, je možné, že vám pronajímatel nevyjde vsířic a zvířecího spolubydličního nedovolí.

Spočítali jste všechny varianty?

Jak u pronájmu, tak u hypotéky musíte počítat s tím, že se výše vašich příjmů může měnit. Partner přijde o práci nebo onemocní, partnerka odejde na rodičovskou. Spočítejte si reálné náklady hypotéky včetně poplatků a porovnejte s tím, co platíte v nájmu. Možná zjistíte, že hypotéka je dokonce výhodnější než nájem. Udělejte si analýzu, za co v nájmu platíte. Nezapomeňte, že k nákladům na bydlení patří také energie, voda, v případě vlastního bydlení nejruznější pojištění či fondy oprav. Po skončení fixace je třeba u hypotéky hlídat výši úrokových sazb.
 » Veronika Fiedlerová

ČNB nebude více zasahovat do hypoték. Novela zákona neprošla sněmovnou

O plánech dalších regulací hypoték jsme informovali již zkrájí letošního roku. Vláda totiž schválila ministerský návrh zákona o ČNB, díky kterému by Česká národní banka (ČNB) měla získat zákonnou pravomoc určovat bankám horní limity toho, kolik mohou klientům půjčovat. Nyní se ovšem vše vrací na začátek. Poslanci se rozhodli, že se tímto zákonem již nebudou do voleb zabývat. Pro ty, kteří uvažovali o hypotéce, je to dobrá zpráva. Pokud by se ČNB rozhodla uplatnit svou pravomoc, navrhovaná novela zákona říkala, že poskytovatel nesmí poskytnout spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí, pokud by tím došlo k překročení horní hranice jednoho nebo více úvěrových ukazatelů.

O jaké šlo ukazatele? Ukazatel celkové výše dluhů spotřebitele ze spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou obytnou nemovitostí k hodnotě zajištění (ukazatel LTV). V současnosti ČNB již provádí regulaci této oblasti a formou doporučení bankám říká, že by neměly poskytovat úvěry nad 90 procent hodnoty nemovitosti.

Druhým z ukazatelů je poměr celkové výše dluhů spotřebitele k jeho příjmům. Třetím je ukazatel celkových výdajů na obsluhu dluhů klienta vůči jeho příjmům. Až případnou vyhláškou by bylo určeno, jak

ukazatele počítat a jaké budou stanoveny horní limity. Například ve Velké Británii centrální banka závazně stanovila v červnu 2014 (platí od října téhož roku), že maximální výše hypotečního úvěru na bydlení nesmí překročit 4,5násobek ročního příjmu žadatele. V českých podmínkách, při průměrné mzdě okolo 27 000 Kč (ČSÚ), by to bylo 1 458 000 Kč na jednoho žadatele.

Zákon počítal s omezeným počtem výjimek, kdy úvěry mohou tyto limity překročit. Ale jejich celkový objem by nesměl přesáhnout 3 % celkového objemu sjednaných úvěrů za předcházející čtvrtletí a u všech

musí poskytovatel řádně vysvětlit, proč tento nestandardní úvěr poskytl. Novela, která mimo oblast hypoték měla nové upravovat i další činnosti ČNB například v měnové oblasti.

V současnosti centrální banka reguluje hypoteční trh prostřednictvím svých doporučení, která sice nejsou striktně vymahatelná, ale v praxi se osvědčila. Od loňského října ČNB bankám doporučila ukončit poskytování hypoték nad 95 % zástavní hodnoty nemovitosti a v prosinci už ani jedna z bank tento typ úvěrů nenabízela. Od letošního dubna je tento limit ještě o pět procentních bodů nižší. Zároveň centrální banka určila, že hypotéky v pásmu od 80 – 90 % LTV mohou tvořit jen 15 % celkové hypoteční produkce.

Další případné regulace ČNB by nejvíce pocítili lidé, kteří uvažují o novém bydlení a nemají 100 % hotovost. Nároky na prokazování příjmů, popřípadě nemožnost kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření by výrazně snížily dostupnost vlastního bydlení. Těžít z toho mohou také banky. Např. při nařízení dalšího snížení LTV by byli nuceni někteří klienti dofinancovat část svých prostředků (za vyšší úrok) u nebankovních společností.
 » Lucie Mazáčová



Poslanci se rozhodli, že se tímto zákonem již nebudou do voleb zabývat. Pro ty, kteří uvažovali o hypotéce, je to dobrá zpráva. Foto redakce

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Dva měsíce po sobě bankám klesají objemy hypoték. Proč?

Od roku 2015 průměrná výše úvěru rostla mezi jednotlivými roky řádově o desítky tisíc korun a byla jedním z hlavních motorů růstu celkové produkce hypotečních úvěrů. V červenci se tento růst zastavil a objemy hypoték již podruhé za sebou meziročně klesly. V uplynulých 2,5 letech neobvyklá situace. Jaký je důvod a co se bude dít dál?

Lidé si chtějí půjčovat méně

Banky v červenci poskytly 7213 hypotečních úvěrů (y/y -5,3 %) v celkovém objemu 14,578 mld. Kč, tedy o 4,2 % méně než v loňském roce. Průměrná výše hypoték dosáhla 2,021 mil. Kč, což bylo jen o 20 000 více než v roce předchozím. Pomineme-li extrémní výkyvy tohoto ukazatele v lednu 2016, jedná se o důležitý okamžik ve vývoji posledních 2 let. Od roku 2015 průměrná výše úvěru rostla mezi jednotlivými roky řádově o desítky tisíc korun a byla jedním z hlavních motorů růstu celkových objemů. Jinými slovy při srovnatelných počtech banky dosahovaly mnohem vyšší korunové produkce. Faktory růstu tohoto ukazatele jsme rozebírali nesčetněkrát. Mezi ty hlavní patřily rostoucí ceny nemovitostí, rostoucí příjmy českých domácností, rostoucí podíl výstavby a prodejů bytů v novostavbách, jejichž ceny jsou obecně vyšší a také vyšší ochota bank půjčovat.

Nyní s největší pravděpodobností dojde ke změně a tempo meziročního růstu tohoto ukazatele zpomalí nebo se dokonce otočí. A to jednak vlivem růstu srovnávací základy (průměrná výše hypoték v loňském druhém pololetí celkem dynamicky rostla), ale především v důsledku omezení hypoték nad 80 % LTV, ke kterému došlo v letošním dubnu. Jak vyplývá z našich dat, ale i praktické zkušenosti, banky doporučení ČNB dodržují a podíl uzavíraných hypoték nad 80 % LTV se skutečně pohybuje na stanovených 15 procentech celkové kvartální produkce. Vzhledem k tomu, že podíl hypoték

nad 80 % LTV se v minulosti pohyboval nad 40 procenty produkce. Tento propad logicky musí být ve výsledcích znát. Trh se přizpůsobil a výrazné zdražení hypoték nad 80 % LTV znamená, že část produkce se přelila ve prospěch stavebních spořitelců, což dokládají letošní výsledky. Stavební spořitelny budou letošními objemy atakovat 60 miliardovou hranici.

Zájem o hypotéky zeslábl z výše uvedených odstavců by se mohlo zdát, že pokles průměrné výše hypoték je hlavní příčinou meziročního poklesu objemu sjednáváných hypoték, ale podstata je jiná. Současná úroveň průměrných půjčených částek jen přestala stačit na vykrytí mezery v počtu sjednáváných hypoték. První signál ochlazení poptávky po hypotékách přišel v dubnu, kdy došlo k prvnímu meziročnímu propadu počtu sjednáváných hypoték. Zatímco v dubnu a pak i květnu ztrátu v počtu sjednáváných hypoték ještě dokázaly banky zaplnit díky meziročnímu růstu průměrné půjčené částky, v červnu a červenci se zpomalení trhu ukázalo v celé své nahotě. Počet sjednáváných hypoték v červenci dokonce klesl na 5leté minimum.

Období 2,5letého permanentního hypotečního růstu skončilo. Důvodem poklesu zájmu o hypotéky je jednak odčerpání poptávky v období před nabítkou účinnosti doporučení ČNB, které zásadně omezilo poskytování hypoték na 80 % LTV, ale zároveň také nedostatek nemovitostí vhodných ke koupi – nabídka už je přebraná, nebo vysokých cen. Poptávku by za určitých okolností mohlo paradoxně „nahodit“ zvyšování úrokových sazeb – lidé budou chtít realizovat hypotéku za současných nízkých úrokových sazeb, ale i tak se počty a objemy sjednáváných hypoték v druhém pololetí s nejvyšší pravděpodobností nedostanou na úroveň loňského roku. V celkovém součtu očekáváme, že výsledek hypotečních bank bude nižší než loni. Objemy aktuálně sjednáváných hypoték jsou stále vysoko nad dlouhodobým průměrem a letošní výsledek bude pravděpodobně 2. nejvyšší v historii. Stávající situace však stojí za okomentování, protože se jedná o zásadní změnu dosavadního trendu zdánlivě nekonečného růstu.

» Luboš Svachna

Sazby hypoték v srpnu rostly



Průměrná nabídková sazba hypoték roste napříč celým spektrem. V březnu začaly růst sazby hypoték pokrývající více než 80 % hodnoty nemovitosti (LTV), nyní už se pozvolna plivaly i úvěry do 80 % LTV. Ceny hypoték jsou vlivem vzájemné konkurence bank stále ještě na velmi příznivých úrovních, ale tlak na jejich růst je enormní. Fixní sazby. Zdražují už i hypotéky do 80 % LTV

Průměr nabídkových sazeb roste. A to i úvěrů do 80 % LTV, které nejsou ovlivněny regulací ČNB a jejichž sazby dosud spíše stagnovaly nebo dokonce mírně klesaly. Index GOFI 70 mapující napříč všemi bankami vývoj nabídkových sazeb hypoték s LTV do 70 % v srpnu stoupl z červencových 2,09 % na 2,14 %. A stejným směrem se vydal i index GOFI 80, jehož hodnota meziměsíčně vzrostla z 2,01 na 2,05 %. Oproti loňskému roku, kdy už sazby mířily ke svému historickému dnu (dosáhly na něj v říjnu 2016), je nyní index GOFI 70 o 22 bazických bodů výše.

Hlavním důvodem růstu je permanentní nárůst ceny peněz na mezibankovním trhu. V případě „5letých peněz“ je nyní cena zhruba na úrovních 1. Q 2014 – tzn. na více než 3letém maximu. Přitom je třeba si uvědomit, že v únoru 2014 při obdobné ceně zdrojů index GOFI 70 dosahoval hodnoty 3,01 %. Tlak na ziskové marže je enormní a jen díky vyšponované vzájemné konkurenci se sazby drží na stávající úrovni. Růst nabídkových sazeb je však podle našeho názoru nejspíše nevyhnutelný, stejně jako nárůst reálné sjednáváných sazeb. Jejich ukazatelem je Fincentrum Hypoindex, který v červenci zatím ještě klesal z 2,04 % na 2,02 %, ale v srpnu, nejpozději v září očekáváme i v tomto případě obrát trendu.

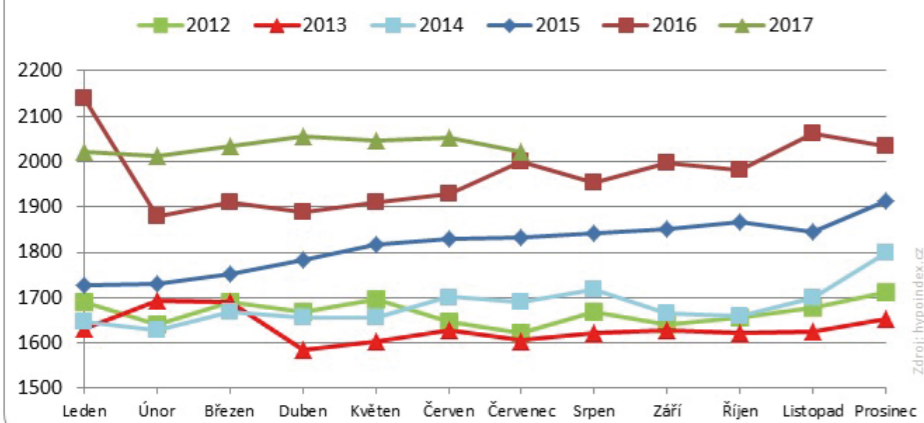
Hypotéky nad 80 % LTV už mají hlavní zdražování za sebou. Pouze mírný růst sazeb vidíme u indexů mapující hypotéky v regulovaném pásmu 80 – 90 % LTV, kde hlavní vlna zdražování přišla v letošním březnu. Tedy těsně před tím, než banky musely začít redukovat objemy poskytovaných hypoték v tomto pásmu LTV. Cenové navýšení zdá se zafungovalo, poptávka se zmenšila a bankám se podle všeho daří dodržovat centrální bankou doporučenou 15% kvótu na produkci v tomto pásmu LTV. Konkurenční tlaky v tomto pásmu nejsou tak velké jako u výše uvedené kategorie hypoték a ceny vysokoletěvěkových hypoték jsou nyní možná lehce nadsazené, proto stávající hladinu považujeme za stabilizovanou i pro případ dalšího nárůstu ceny zdrojů.

Plovoucí sazby zvedá nárůst sazeb PRIBOR Růst sazeb se nevyhýbá ani úvěrům s plovoucí úrokovou sazbou. 1M PRIBOR, na který je navázána většina zdejších hypoték s plovoucí sazbou, v srpnu vzrostl poprvé po 23 měsících opustil hladinu 0,20 % a vzrostl na 0,34 %. Index GOFI 70 VAR reagoval v srpnu nárůstem o 3 setiny procentního bodu na 2,33 %. Sazba PRIBOR reaguje na zvýšení sazeb ČNB.

Množí se akce na poplatky Banky s ohledem na nepopulární zvyšování sazeb, které bude v tomto měsíci s velkou pravděpodobností pokračovat, začínají do svých nabídek více akčních nabídek zacílených na poplatky. Kampaňovou slevu na poplatky za odhad krátkce za sebou oznámily Hypoteční banka a Komerční banka, která navíc dočasně neúčtuje ani poplatek za vyřízení úvěru. Při porovnání cenového výhodnosti je nutné pokaždé zohlednit jak sazbu, tak případné další poplatky a některé banky poplatek za zpracování úvěru neúčtují standardně.

» Luboš Svachna

Vývoj průměrné výše hypoték



Hypotéky nad 80 % LTV už mají hlavní zdražování za sebou. Pouze mírný růst sazeb vidíme u indexů mapující hypotéky v regulovaném pásmu 80 – 90 % LTV, kde hlavní vlna zdražování přišla v letošním březnu. Foto redakce



Portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** patří k nejvyhledávanějším realitním serverům v České republice. Vypovídá o tom zejména stále rostoucí návštěvnost. V srpnu letošního roku vyhledávalo nemovitosti na těchto portálech celkem 247 197 návštěvníků, kteří si zobrazili 1 953 107 stránek s nemovitostmi, což je o 25,81 % více než ve stejném období před rokem. Děkujeme, že si vybíráte nový domov u nás.