



Velké srovnání cen bytů v letech 2008 - 2018.

Jak je na tom vaše město?

více na straně 4-5



Rychlý přehled



ZÁŘÍ 2018

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,64 %

85% LTV: ← 3,18 %

90% LTV: ↘ 3,27 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,08 %

Byty 2+1: 2,48 %

Byty 3+1: 1,01 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Jak postupovat při nákupu bytu na investici

Reality patří dlouhodobě k vyhledávaným investicím nejen velkých, ale i drobných investorů. Když v roce 1943 Abraham Maslow definoval hierarchii lidských potřeb, tak potřebu bezpečí, umístil hned na druhé místo své pětistupňové pyramidy. Lidé střechu nad hlavou potřebují již tisíce let a není předpoklad, že by se na tom mělo v budoucnu něco měnit.

Více čtěte na str. 6

■ Reality Olomouc: Ceny bytů se zastavily, chybí pozemky

Pokud vás zajímá, jak se daří realitnímu trhu v daném městě, mnohdy postačí procházka po jeho centru. Jsou-li obchodní prostory obsazené a kavárny plné, tak bývá většinou vše v pořádku. Pokud ovšem najdete v centru města mnoho neobsazených obchodních prostor, může jít o signál, že v pořádku úplně všechno není.

Více čtěte na str. 10

■ Růst cen nemovitostí zpomaluje. Jde o klid před bouří?

Příští měsíc to bude přesně deset let, kdy došlo k silnému ořesu amerického trhu s hypotékami, který se následně přenesl i do evropských zemí. Dopady případné recese byly původně mnohými označovány jako bezpředmětné, ale opak se stal pravou. Americký bankovní sektor byl natolik ořesen, že se obavy přenesly také do evropských bank.

Více čtěte na str. 12

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

Jak odborníci predikují další vývoj cen nemovitostí?

Milí čtenáři, v zářijovém vydání našeho realitního magazínu jsme se zaměřili na situaci realitního trhu ve vybraných regionech České republiky. Přečíst si tak můžete, jak odborníci predikují další vývoj cen nemovitostí například v Hradci Králové či Olomouci. Velkým tématem se také stalo chystané zprůsvětlení podmínek při získání hypotečních úvěrů, které vstoupí v platnost 1. 10. 2018. Rostoucí sazby a zprůsvětlené podmínky mohou totiž výrazně ovlivnit ceny nemovitostí v dalších letech. Čím vyšší budou sazby, tím méně totiž může být pro investory trh s realitami atraktivní.



velmi zvědaví, jak se se současnými úpravami vypořádají banky, pro které je trh bydlení velmi důležitý. Přeji vám krásný konec léta a jen samé dobré zprávy.

Vysoké sazby se totiž rovnají delší době návratnosti vlastních zdrojů, a právě tento údaj bývá pro kupující mnohdy rozhodující. Před námi je poslední letošní čtvrtletí a budeme

» Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Velké srovnání cen bytů v letech 2008 - 2018. Jak je na tom vaše město?

STRANA 6

Jak postupovat při nákupu bytu na investici a zbytečně nechybovat

STRANA 8

Ceny bytů na Slovensku před zprůsvětlením podmínek hypoték vzrostly. Bude stejná situace i u nás?

STRANA 10

Reality Olomouc: Ceny bytů se zastavily, chybí stavební pozemky

STRANA 12

Růst cen nemovitostí zpomaluje. Jde o klid před bouří?

STRANA 13

Ceny bytů v Hradci Králové přestaly růst, odborníci očekávají pokles

STRANA 14

Sazby hypoték opět na vzestupu. Ale ne u všech bank

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH **Lenka Bečvářová** (Garanční fond bydlení)

U rodinných domů nebude docházet k žádnému markantnějšímu propadu cen vzhledem k velmi omezené nabídce stavebních pozemků.

napsali o nás...

Luxus pro obchodníky s přepychem

MF DNES / 28. 6. 2018 (kráceno)
Ze by vyhlášení veřejné soutěže na nájem prostor mohl radnici přinést vyšší výtěžek na

nájemném, potvrzuje i Michal Pich z realitního serveru realitycechy.cz.



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.

Velké srovnání cen bytů v letech 2008 - 2018. Jak je na tom vaše město?

Realitní servery realitycechy.cz a realitymorava.cz začaly 1. 9. 2008 monitorovat vývoj cen bytů v České republice. Nyní, přesně po deseti letech od začátku ekonomické recese, vám přinášíme unikátní porovnání cen napříč Českou republikou.

Byty 1+1 na prodej

V září 2008 bylo možné pořídit v České republice byt 1+1 na prodej za průměrnou cenu 1 253 507 Kč. Po pěti letech se tentýž byt nabízel za 894 420 Kč a stejná doba stačila na to, aby se ceny dostaly nejen k hodnotám z roku 2008, ale dokonce ještě výše. V září 2018 se totiž průměrná cena bytu 1+1 dostala na 1 407 920 Kč a zvýšila se tak oproti stejnému měsíci roku 2008 o 154 413 Kč (+12,31 %).

Byty 2+1 na prodej

Nežádanější kategorií bytů v České republice jsou dlouhodobě byty 2+1. V září 2008 se byt 2+1 na prodej nabízel za průměrnou cenu 1 714 553 Kč. Po pěti letech se jeho cena snížila na 1 163 204 Kč a letos v září se dostala na 1 948 692 Kč. V porovnání s rokem 2008 je cena bytu 2+1 o 234 139 Kč výše než před deseti lety (+13,65 %).

Byty 3+1 na prodej

Největší rozkolísání cen za posledních 10 let bylo zaznamenáno u velkých bytů. Byty 3+1 na prodej se v září 2008 nabízel za průměrnou cenu 2 121 617 Kč. Po pěti letech se cena snížila na 1 439 843 Kč. Aktuálně cena bytu 3+1 činí 2 535 158 Kč. Jde o největší navýšení cen za posledních deset let ze všech sledovaných kategorií. Kupující si oproti roku 2008 připlatí navíc 413 541 Kč (+19,49 %).

Velké rozkolísání cen také v regionech

Pokud se podíváme na jednotlivá krajská města, jak je z níže vedené tabulky patrné, ceny poklesly a následně vzrostly ve všech oblastech České republiky. Největší navýšení cen za posledních deset let zaznamenaly byty v Brně, alespoň co se kategorie 1+1 týče (+51,5 %) a Olomouc (+40,54 %). Naopak v Ústí nad Labem a Ostravě se aktuálně malé byty nabízejí stále za nižší cenu než v roce 2008.

Jak dopadly za posledních 10 let ceny bytů v Praze?

Byt 1+1 se dal pořídit před deseti lety za průměrnou cenu 2 881 345 Kč, cena v roce 2018 vzrostla na 3 443 492 Kč (+19,5 %). Střední byt 2+1 zvýšil svoji hodnotu o 12,2 % z 4 330 342 Kč na 4 862 100 Kč a byty 3+1 zdražily nejvíce. Z ceny 5 247 840 Kč v září 2008 se cena zvýšila na současných 6 757 525 Kč (28,7 %). O kolik musí nyní dát za pražské byty kupující více než před deseti lety? U bytů 1+1 jde o zdražení ve výši 562 147 Kč, byty 2+1 podražily o 531 758 Kč a kupující bytů 3+1 musí nyní zaplatit o 1 509 685 Kč více, než kdyby provedli nákup v září 2008. A kdy byty za posledních deset let ceny nejnižší? V roce 2013, stejně jako u ostatních městech.

Data, která jsme vám dnes ukázali potvrzují, že jsou nemovitosti stále dobrou investicí. Reality se dokázaly přenést přes velkou ekonomickou recesi a přesvědčily tak i největší pesimistky, kteří je začali po roce 2008 odepisovat. Ve většině českých měst se dají nyní pořídit nemovitosti za vyšší ceny než před deseti lety. A to může být dobré znamení pro ty, kteří zvažují nákup vlastní střechy nad hlavou. Vždy je totiž dobré dívat se na trh s bydlením z dlouhodobého hlediska. O tom, kam bude za dalších deset let rozhodnou opět kupující a jejich ochota akceptovat aktuální ceny. Už teď jsem stejně jako vy zvědaví, jaké údaje budeme na tomto místě prezentovat v září 2028.

» Lucie Mazáčová



ČESKÁ REPUBLIKA	2008–2018			
	01.09.08	01.09.18	rozdíl v Kč	v %
byty 1+1	1 253 507 Kč	1 407 920 Kč	154 413 Kč	12,32
byty 2+1	1 714 553 Kč	1 948 692 Kč	234 139 Kč	13,66
byty 3+1	2 121 617 Kč	2 535 158 Kč	413 541 Kč	19,49

PRAHA	2008–2018			
	01.09.08	01.09.18	rozdíl v Kč	v %
byty 1+1	2 881 345 Kč	3 443 492 Kč	562 147 Kč	19,51
byty 2+1	4 330 342 Kč	4 862 100 Kč	531 758 Kč	12,28
byty 3+1	5 247 840 Kč	6 757 525 Kč	1 509 685 Kč	28,77

BYTY 2+1	01.09.08	01.09.13	01.09.18
Praha	4 330 342 Kč	3 037 927 Kč	4 862 100 Kč
Liberec	1 520 608 Kč	1 190 405 Kč	1 759 280 Kč
Hradec Králové	2 074 340 Kč	1 660 085 Kč	2 134 500 Kč
Pardubice	1 861 938 Kč	1 332 265 Kč	2 063 538 Kč
Jihlava	1 487 415 Kč	1 215 017 Kč	1 772 667 Kč
České Budějovice	1 914 046 Kč	1 313 916 Kč	2 145 139 Kč
Plzeň	1 919 551 Kč	1 556 253 Kč	2 477 853 Kč
Karlovy Vary	1 822 905 Kč	1 300 633 Kč	2 177 055 Kč
Ústí nad Labem	933 260 Kč	586 015 Kč	979 484 Kč
Brno	2 289 715 Kč	2 296 214 Kč	3 320 429 Kč
Olomouc	1 620 078 Kč	1 440 724 Kč	2 540 055 Kč
Zlín	1 470 026 Kč	1 298 586 Kč	2 039 674 Kč
Ostrava	1 216 760 Kč	803 619 Kč	1 191 222 Kč

Přesně po deseti letech od začátku ekonomické recese, vám přinášíme unikátní porovnání cen napříč Českou republikou. Foto redakce

Jak postupovat při nákupu bytu na investici a zbytečně nechybovat



Reality patří dlouhodobě k vyhledávaným investicím nejen velkých, ale i drobných investorů. Když v roce 1943 Abraham Maslow definoval hierarchii lidských potřeb, tak potřebu bezpečí, umístil hned na druhé místo své pěti-úrovňové pyramidy.

INVESTICE

Idé střechu nad hlavou potřebují již tisíce let a není předpoklad, že by se na tom mělo v budoucnu něco měnit. I to může být jeden z důvodů, proč jsou investice do nemovitostí stále vyhledávány. Jak má ovšem postupovat ten, kdo nikdy žádnou nemovitost na investici nekoupil? Není to zas tak těžké, jak by se mohlo na první pohled zdát.

Počítejte, počítejte, počítejte

Dříve, než otevřete nabídku nemovitostí na některém z realitních serverů, tak si pečlivě rozdělte vaše rodinné finance a přesně si definujte částku, kterou aktuálně můžete na investici použít. Bez vlastních zdrojů, se totiž dostanete k nemovitosti mnohem těžším způsobem, než když budete mít něco našetřeno. Částku, kterou jste si takto vyčlenili, berete jako 20 % z celkové hodnoty nemovitosti, na kterou byste mohli dostáhnout. Pokud tedy máte našetřeno např. 200 000 Kč, tak blahopřejeme, můžete se dívat po nabídkách nemovitostí do 1 mil. Kč. Určitě se najdou i tací, co mají našetřeno tolik, že mohou zaplatit svou první investiční nemovitost zadáním jednoho příkazu k úhradě. Nemusí to být ale ta nejlepší cesta. Je lepší mít jednu nemovitost bez závazků nebo čtyři na úvěr s tím, že jsou měsíční splátky hrazeny z vybraného nájemného? Odpovězte si sami.

Jelikož ne každý disponuje takovými úsporami, aby si mohl vlastní bydlení bez pomoci úvěru pořádit, budeme vycházet z toho, že začínající investor má k dispozici jen omezené prostředky. Jakmile jste si spočetli cenu nemovitosti, na kterou můžeme dosáhnout tak můžete přejít k výběru nemovitosti.

Menší bývá vhodnější

Něž začneme vybírat vhodnou investiční nemovitost, je dobré zjistit, o jaký typ bydlení je v dané lokalitě a čase největší poptávka. Pokud se rozhodneme pro koupi bytu a jeho následném pronájmu, tak byste měli vědět, jestli zájemci preferují spíše malé byty 1+1 nebo střední 2+1 či velké byty kategorie 3+1. Váš zájem kategorie, o kterou je zájem největší. Situaci na trhu s pronájmy nejlépe zhodnotí zkušený realitní makléř, který v dané oblasti působí mnoho let. Čím déle se makléř na trhu s bydlením pohybuje, tím lépe. Pokud bychom se podívali na Českou republiku jako celek, tak ze strany pronájmů stále vedou malé byty. Kategorie 1+1 a 2+1 patří dlouhodobě k těm, které jsou v realitních kancelářích nejvíce poptávány.

Jděte znovu počítat Pokud víme, na jak drahou nemovitost dosáhneme a jaká kategorie bytů je v dané lokalitě nejvíce žádaná, tak je dobré spočítat délku návratnosti dané investice. Základní propočtení není těžký a zvládne ho i začátečník. Cenu nemovitosti (např. 1 000 000 Kč) vydělíme ročním výnosem po odečtu nákladů (např. čisté měsíční nájemné po odečtení energií na dalších více nákladů: 6 000 Kč x 12). Návratnost investice by v tomto případě vyšla na necelých 14 let. Je tu ale jedno velké „ale“.

Výše uvedený propočtení berete opravdu pouze jako velmi orientační. Při výpočtu návratnosti investice se nesmí zapomínat na další náklady, které mohou návratnost prodloužit o několik let, jde zejména o:

- úhrada daně z nabytí nemovitosti (4 % z ceny nemovitosti)
- úhrada provize RK, pokud již není započtena v nabídkové ceně

- náklady spojené s případnou rekonstrukcí
- náklady spojené se správou domu
- pojištění nemovitosti
- daň z nemovitosti atd.

A pak je tu ještě jedno „ale.“ Pokud je nemovitost financována úvěrem, je potřeba počítat při výpočtu návratnosti s kupní cenou a zaplacenými úroky. Například při ceně bytu 1 000 000 Kč, s využitím vlastních zdrojů ve výši 20 % vychází celkové náklady vč. započítaných úroků 20leté hypotéky na 1 216 478 Kč. Dosazením této částky do výše uvedeného vzorce dojdeme k výsledku prodloužení návratnosti ze 14 na necelých 17 let. A to jsme ještě nezapočetli daň z převodu nemovitosti a další případné více náklady.

Zdá se vám to hodně? Nezoufejte a porovnejte to s jakoukoliv jinou investicí či spořením. I kdyby byla návratnost 20 let, tak to pořád berete tak, že jste investovali ze svého 200 000 Kč a při stejné prodejní ceně, za jakou jste nakoupili (např. 1 000 000 Kč), jde při následném prodeji o výdělek 800 000 Kč. Trh s bydlením je ovšem dlouhodobě na vzestupu, proto je poměrně velká pravděpodobnost, že budou cena nemovitostí za 20 let výše než nyní. A pokud koupíte dobrou nemovitost a najdete vhodného nájemníka, tak byste se ani nemuseli obávat velkých nákladů spojených s případnou rekonstrukcí.

Než učiníte rozhodnutí spojené s nákupem investiční nemovitosti, vše pečlivě propočítejte. Nebojte se oslovit realitního profesionála, které se v dané oblasti dlouhodobě pohybuje a máte na něj jen ty nejlepší reference. Stejně tak si vezměte na prohlídku vybrané reality stavaře, který prověří její technický stav. A v neposlední řadě, pokud budete financovat nemovitost úvěrem, oslovte šikovného hypotečního makléře. Ten by vám měl být schopen vyřádit úvěr přesně dle vašich požadavků a možností. Nejednou se totiž stalo, že se z vyloučené investice stal zlý sen. Vše si tedy pečlivě prověřte a obklopte se těmi, kteří vám mohou pomoci. Jde přeci o vaše peníze. » Lucie Mazáčová

INZERCE



VRK ACADEMY



BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA.

Ceny bytů na Slovensku před zpřísněním podmínek hypoték vzrostly. Bude stejná situace i u nás?

Tak jako v České republice, i na Slovensku došlo za posledních pět let k výraznému růstu cen nemovitostí. Jen za 2. čtvrtletí letošního roku došlo k meziročnímu navýšení cen o 8,2 %. Stejně jako u nás, i na Slovensku došlo ze strany centrální banky, Národní banky Slovenska (NBS), k zavedení přísnějších podmínek pro získání úvěrů na bydlení.

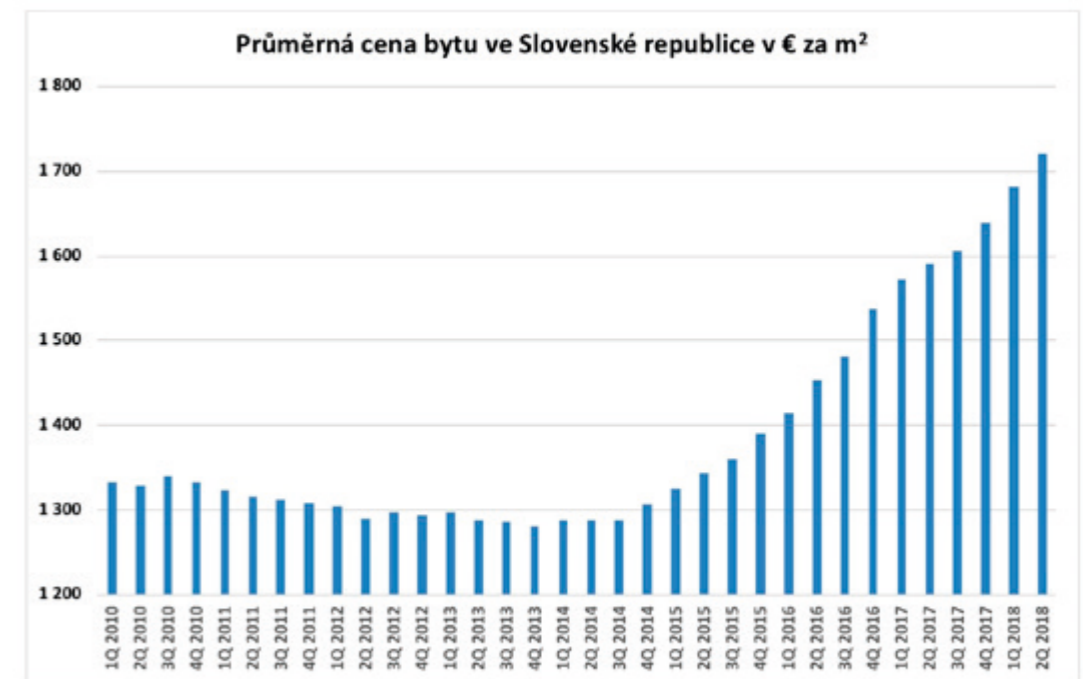
Hlavním důvodem růstu cen mohly být obavy spojené se zpřísněním podmínek pro získání hypotečních úvěrů ze strany NBS, které začaly platit 1. července 2018. Tomu ostatně odpovídá i nárůst úvěrů na bydlení, které slovenské banky poskytly za letošní červen. Podle údajů Fincentrum.sk poskytly slovenské finanční ústavy v červnu 2018 úvěry na bydlení v hodnotě 1,085 miliardy eur, zatímco v květnu to bylo 820 milionů a v dubnu 666 milionů eur.

Protože podobná omezení pro poskytování hypoték začnou podle doporučení České národní banky (ČNB) platit od 1. října i u nás, dá se zde očekávat podobný vývoj, kdy v září, posledním měsíci platnosti původních podmínek, nejspíš dojde k výraznějšímu nárůstu poskytnutých hypotečních úvěrů. S tím by se mohlo zrychlit zdražování bytů, kterých je na trhu stále omezené množství.

„Ceny nemovitostí u nás však nezlevní ani po 1. říjnu, maximálně se sníží tempo cenového růstu. Ostatně

i sama ČNB již prostřednictvím svého guvernéra přiznala, že centrální banka na ceny nemovitostí prakticky nemá vliv a problém vysokých cen a jejich růstu, zejména v Praze, je důsledkem nefunkční nabídky. I když se tedy po 1. říjnu poptávka po bytech sníží, zůstane zde stále velmi omezená a jen velmi pomalu se doplňující nabídka,“ zhodnotil situaci Evžen Korec ze společnosti Ekospol, a dodává: „Růst cen může zastavit jen posílení nabídky urychlenou výstavbou nových bytů, nejlépe v několika velkých konkurenčních projektech v okrajovější části Prahy. Od politiků slyšíme v rámci předvolebního boje před komunálními volbami různé nápady a sliby, jak zlepšit bytovou situaci. Recept je přitom relativně velmi jednoduchý: Zásadně zjednodušit stavební povolenací procesy a zároveň donutit úřady dodržovat závazné lhůty pro rozhodování. Jen tak získání potřebných povolení přestane být maraton na několik let s nejistým výsledkem, zamrzlý trh s byty se rozehýbe a růst cen bytů se zastaví přirozenou cestou.“

» Lucie Mazáčová



Zdroj: Národní banka Slovenska



Hlavním důvodem růstu cen mohly být obavy spojené se zpřísněním podmínek pro získání hypotečních úvěrů ze strany NBS, které začaly platit 1. července 2018. Foto redakce



+



=

**projekt
REBS**

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

Co je projekt REBS

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

Co získáte

- **realitní software Realko 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.realko.cz

Reality Olomouc: Ceny bytů se zastavily, chybí stavební pozemky

Pokud vás zajímá, jak se daří realitnímu trhu v daném městě, mnohdy postačí procházka po jeho centru. Jsou-li obchodní prostory obsazené a kavárny plné, tak bývá většinou vše v pořádku. Pokud ovšem najdete v centru města mnoho neobsazených obchodních prostor, může jít o signál, že v pořádku úplně všechno není.

REGIONY

Olomouc patří mezi města, která v uplynulých pěti letech zaznamenala silný růst cen nemovitostí. Nejvíce se ceny změnily u malých a středních bytů. Zdražovaly jak ceny nových projektů, tak i starších nemovitostí. Některé panelové byty se aktuálně nabízejí i o 80 % draž než v roce 2013. V letošním roce ovšem došlo zastavení růstu a ceny nyní stagnují.

„Dovolím si tvrdit, že ceny residenčních nemovitostí v Olomouci během roku 2018 již nevzrostly, nicméně drží si svou úroveň z posledních 3-4 let. Ceny starších nemovitostí kopírují ceny developerských projektů, které se pohybuje v průměru okolo 50 000 Kč/m². Některé rádobry nadstandardní projekty zkouší testovat hranici 60-70. tis Kč/m². Starší zástavba se téměř cenám přizpůsobila již v roce 2017 a jelikož projekty z větší části nejsou dostavěné, cenový růst se zastavil na rekordních hranicích. Prostor na další zdražování už podle mě není. Na druhou stranu, aby ceny začaly klesat ještě nedozrála doba. Co není, ale může brzy být...“ okomentoval současnou situaci Petr Korytar, ředitel Hanácké realitní kanceláře. Zastavení růstu cen nemovitostí potvrdil také Jaroslav Vojta z realitní kanceláře Vojta reality a dodal: „Během prázdnin se rapidně zmenšila poptávka po prohlídkách nemovitostí i díky nárůstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů a novému doporučení ČNB, která začnou platit od října letošního roku.“

Samostatným tématem jsou komerční prostory v centru města. Ještě před několika málo lety byl problém najít v Olomouci volný obchodní prostor k pronájmu. Vše se změnilo s vybudováním nákup-

ních center. Mnoho obchodů přesídlilo a v centru se začaly stále častěji objevovat volné neobsazené prostory.

„Obchodních a kancelářských prostor k pronájmu je v Olomouci nadbytek. Dle statistiky je Olomouc dokonce město s největším počtem obchodních ploch na počet obyvatel. V rámci trhu obchodních prostor udělalo velký zásah do segmentu obchodní centrum Šantovka. Obchodní centra mezi sebou navzájem bojují, některému to jde lépe, některému hůře a centrum Olomouce se z toho vzpamatovává jen s obtížemi. Kancelářský trh je dle mého názoru také nasycen, i když ne tak výrazně jako maloobchodní. Dokážu si představit, že v segmentu kanceláří kategorie A určeným k prodeji by se mohlo zadařit. Ale zdůrazňuji kategorii A, včetně parkování, jelikož kanceláří kategorie B a horší je plno a zejí prázdnotou. Navíc pokud by bylo možnost kanceláře odkoupit bylo by to určitě pro některé firmy zajímavé,“ upřesňuje Petr Korytar.

Jaroslav Vojta, který se na obchodní prostory v centru specializuje, jde dokonce s komentářem aktuální situace ještě dál: „U pronájmů komerčních nemovitostí jdou ceny dolů. Těžko se tato skutečnost vysvětluje majitelům, kterým tyto prostory v dřívější době generovali hezký příjem a jsou na těchto finančních prostředcích mnohdy závislí. Např. prostor v centru města o velikosti 60 m² s výlohou na frekventované ulici majitel pronajímal 10 let za 20 000 Kč + energie. Dnes, je tomu ale jinak. Po skončení nájmu je majitel přesvědčen, že prostor bude mocí i nadále pronajímat za stejnou cenu, a je zklamán, když se dozví, že podobný prostor, který inzerujeme 2-3 měsíce, nabízíme k pronájmu za cenu daleko nižší, např. 15 000 Kč.“



Olomouc patří mezi města, která v uplynulých pěti letech zaznamenala silný růst cen nemovitostí. Nejvíce se ceny změnily u malých a středních bytů. Zdražovaly jak ceny nových projektů, tak i starších nemovitostí. Některé panelové byty se aktuálně nabízejí i o 80 % draž než v roce 2013. V letošním roce ovšem došlo zastavení růstu a ceny nyní stagnují. Foto redakce

U jednoho segmentu trhu ovšem ceny rostly i během letošního roku a je velký předpoklad, že porostou i v dalších letech. Olomouc trpí velkým nedostatkem volných stavebních pozemků. Najít v Olomouci stavební pozemek na výstavbu rodinného domu je téměř nemožné. Obdobná situace je také u pozemků určených ke komerčnímu využití. „Samostatnou kapitolou je obrovská poptávka po stavebních pozemcích, na kterých by si firmy mohly postavit sídla, zahrnující nejen administrativu, ale i skladové prostory se zázemím a možností parkování. Pozemků na prodej je čím dál méně a ceny stále rostou díky velké poptávce a malé nabídce,“ doplnil Vojta. Podobně vidí situaci i Petr Korytar: „Jediné, co v Olomouci chybí jsou zajímavé stavební pozemky pro komerční využití – skladování, lehká výroba, sídlo firmy apod.“

Další vývoj cen nemovitostí v Olomouci neovlivní pouze nároky bank na bonitu klienta při získání hypotečního úvěru, či nová nařízení ČNB, ale také místní politici. Ti mohou výrazně ovlivnit směřování města v dalších letech, a to právě v segmentu nemovitostí. A nejde pouze o vytýčení stavebních lokalit, ale také o vyřešení dopravní dostupnosti a ovlivnění vzhledu chystaných staveb. Olomouc patří mezi nejhezčí města České republiky, ale z pohledu moderní architektury se není čím chlubit. V Olomouci bylo za posledních 20 let realizováno mnoho staveb, ale žádná z nich se neobjevila na pohlednicích, žádná z nich nepřilákala do města turisty, tak jak je tomu například u některých staveb v jiných městech (Litomyšl, Brno, Praha atd.).

» Lucie Mazáčová

REGIONY

Růst cen nemovitostí zpomaluje. Jde o klid před bouří?

Příští měsíc to bude přesně deset let, kdy došlo k silnému otřesu amerického trhu s hypotékami, který se následně přenesl i do evropských zemí. Dopady případné recese byly původně mnohými označovány jako bezpředmětné, ale opak se stal pravou. Americký bankovní sektor byl natolik otřesen, že se obavy přenesly také do evropských bank. Velmi rychle začal klesat zájem o nemovitosti, což se následně projevilo na poklesu jejich cen. Trvalo pět let, než se trend otočil a ceny začaly opět růst. Aktuálně končí pětileté období růstu a lidé se čím dál častěji ptají: „Začnou ceny nemovitostí opět klesat?“

Český realitní trh se vyznačuje velkým zájmem o vlastní bydlení. V České republice bydlí v nájmu cca. 30 % obyvatel. V sousedním Rakousku či Německu jde téměř o polovinu. Tím, že inklinujeme k vlastnímu bydlení automaticky vytváříme silnou poptávku, která se následně projevuje v rostoucích cenách. V letech 2014–2018 stál za silným růstem cen nemovitostí také zájem investorů, kteří se opět začali k nemovitostem vracet. Nižší ceny bydlení, než před recesí plus nízké úrokové sazby opět roztočily velký zájem o trh s bydlením. I když mnozí investoři již reality nakoupili, stále jsou každoročně na trhu tisíce lidí, kteří si chtějí pořídit vlastní střechu nad hlavou. Pokud bude právě tato skupina ochotna akceptovat současné ceny, není příliš pravděpodobné, že by mělo dojít k výraznému cenovému poklesu. Pokud by ovšem došlo k silnému snížení zájmu o vlastní bydlení, mohlo by dojít ke korekci současných cen.

Je ovšem důležité brát v potaz jednotlivé regiony. Dívat se na republiku jako celek je sice zajímavé, ale to podstatně se děje na úrovni měst. Pokud města neházejí developerům klacky pod nohy, tak je většinou na tamějších trzích dostatečná nabídka nových bytů (např. Olomouc), která dokáže poptávku uspokojit. Pokud ovšem územní plánování nefunguje a developeri nemají kde stavět, tak malá nabídka volných nemovitostí žene ceny směrem nahoru. Aktuální klid na českém trhu nemovitostí, může být také zapříčiněn vyčkáváním, co se stane po 1. říjnu 2018. Od tohoto data začnou platit nové, přísnější podmínky pro získání hypotečních úvěrů (DTI, DSTI). Až vyjednávání nových podmínek úvěrů na bydlení ukáže, do jaké míry dokáží nové parametry ovlivnit poptávku po vlastním bydlení. Což může být dalším impulsem pro investory, zda s nákupy pokračovat či nikoli.

Pokud by ovšem mělo k cenové korekci dojít, tak prvním typem nemovitostí by měly být, stejně jako v minulosti, panelové byty. V letech 2008–2013 ztratil právě tento segment trhu nejvíce a je velmi pravděpodobné, že by tomu tak bylo i tentokrát. Z dlouhodobého pohledu ceny nemovitostí ovšem stále rostou. Aktuální ceny jsou vyšší než ceny před deseti lety a ty byly opět vyšší než o deset let dříve. I tak silná recese, jako byla v letech 2008–2013, nezapříčila otočení dlouhodobé růstové křivky cen nemovitostí. A tato skutečnost může být silným faktorem, proč i při případné korekci cen nemovitostí raději držet než ukvapeně prodávat. Navíc v době, kdy je silná poptávka po nájemním bydlení... » Lucie Mazáčová



Ceny bytů v Hradci Králové přestaly růst, odborníci očekávají pokles



Ceny nemovitostí se dostaly na své desetileté minimum v polovině roku 2014 a od té doby byly na vzestupu. Foto redakce

Koupit si byt, nebo raději ještě chvíli počkat? Otázka, kterou si pokládají nejen obyvatelé Hradce Králové, ale i dalších českých měst. Ceny nemovitostí se dostaly na své desetileté minimum v polovině roku 2014 a od té doby byly na vzestupu. Bude tomu tak i v dalších letech, nebo se máme připravit na cenovou korekci?

CENY BYTŮ

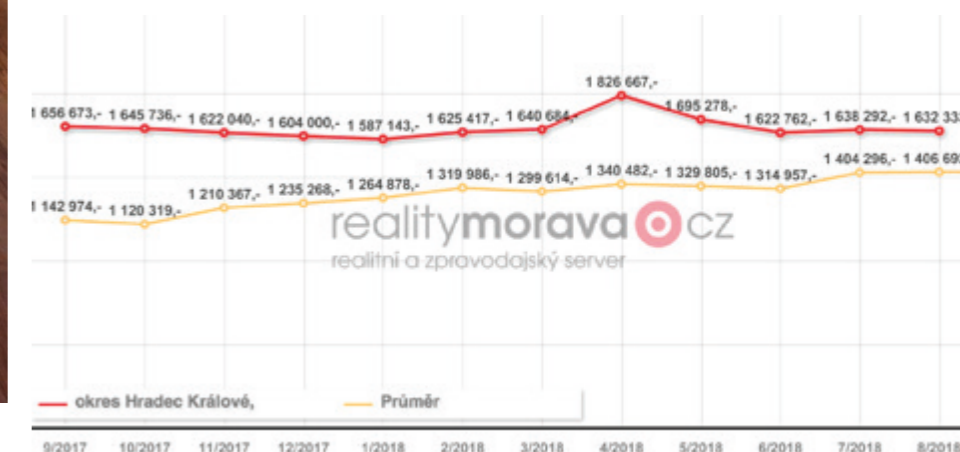
Lenka Bečvářová z královehradecké realitní kanceláře Garanční fond bydlení zaznamenala nejvyšší cenu bytů v Hradci Králové na jaře letošního roku. Od té doby si nemovitosti svoje ceny drží. Stejnou situaci monitorují také Jakub Janiš ze společnosti Fortuna a Jana Koppová z Bernecker reality. Vše tedy nasvědčuje tomu, že trh dosáhl svého maxima a kupující již nejsou ochotni rostoucí ceny akceptovat. Velkou měrou se na tom mohlo podepsat avizované zpřísnění parametrů pro získání hypotečních úvěrů, jenž vstoupí v platnost 1. října letošního roku. Pro mnoho kupujících jsou externí zdroje jedinou možností, jak vlastní nemovitost financovat a pokud zájemci již nyní vědí, že nové parametry nesplní, tak reality nevyhledávají. Kupní síla se tak snižuje, což se může projevit právě zastavením růstu cen.

Podle oslovených realitních makléřů jsou nejvíce žádané menší byty kategorie 1+KK a 2+KK. „Často jde o investiční byty, které jsou následně pronajímány. O malé byty mají zájem i mladé rodiny, a to zejména kvůli jejich cenové dostupnosti,“ upřesnil Jakub Janiš z realitní kanceláře Fortuna. Developerské společnosti si jsou této skutečnosti vědomy a snaží se současným požadavkům přizpůsobovat. Lenka Bečvářová eviduje zvýšenou poptávku po zrekonstruovaných bytech v lepších lokalitách. Rekonstruované byty jsou vyhledávané také v ostatních městech. Mnoho kupujících chce koupit a hned bydlet. Představa, že by museli nově nabytou nemovitost rekonstruovat, se jim příliš nezamlouvá. Další výhodou starších bytů bývá jejich lokalita. Většinou se nachází v centrech měst.

Malometrážní byty jsou ovšem velmi často vyhledávány také investory. „Příkladem mohu uvést konkrétní byt, jehož prodej jsme zprostředkovali opakovaně a každý nový vlastník na prodeji vydělal statisíce korun. Malé byty byly vždy výhodnou investiční záležitostí a cenový nárůst během dvou tří let činil i 30 % ceny,“ dodala Jana Koppová.

Otázkou tedy zůstává, zdali se nyní nacházíme v období pouhého zastavení vzestupu cen nemovitostí a čeká nás další pokračování růstové tendence, nebo přijde otočení trendu a postupné snižování cen bydlení. „Co se týče cenového vývoje, očekáváme mírný pokles cen bytů zvláště v méně oblíbených částech města, ale pouze na úrovni do 5 % z nabídkových cen. U rodinných domů nebude docházet k žádnému markantnějšímu propadu cen i vzhledem k velmi omezené nabídce stavebních pozemků v Hradci Králové a blízkém okolí,“ predikuje další vývoj Lenka Bečvářová. Podle Jakuba Janiše dosáhly ceny bytů svého maxima a k jejich navyšování nebude docházet. „Předpokládám spíše stagnaci,“ uzavírá Janiš. Pokles cen o 5 % v příštím roce očekává také Lenka Bečvářová a dodává: „U rodinných domů nebude docházet k žádnému markantnějšímu propadu cen i vzhledem k velmi omezené nabídce stavebních pozemků v Hradci Králové a blízkém okolí.“

Pokud dojde na slova realitních makléřů, tak by mělo dojít v příštím roce ke zklidnění situace na realitním trhu, alespoň co se cen bytů týče. Mnoho odborníků také s napětím očekává, jak bude probíhat financování bydlení po 1. říjnu letošního roku. To může být klíčové pro další vývoj na realitním trhu nejen ve Východních Čechách. » Lucie Mazáčová



HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Sazby hypoték opět na vzestupu. **Ale ne u všech bank**



Druhý prázdninový měsíc přinesl další zvýšení úroků hypotečních úvěrů. V srpnu se pro zvýšení sazeb rozhodlo celkem pět bankovních domů. V tomto týdnu se přidala také Komerční banka. Naopak Air Bank sazby upravila směrem dolů. Jak to bude se sazbami v dalších měsících?

Sazby přestaly stagnovat a pohnuly se z místa

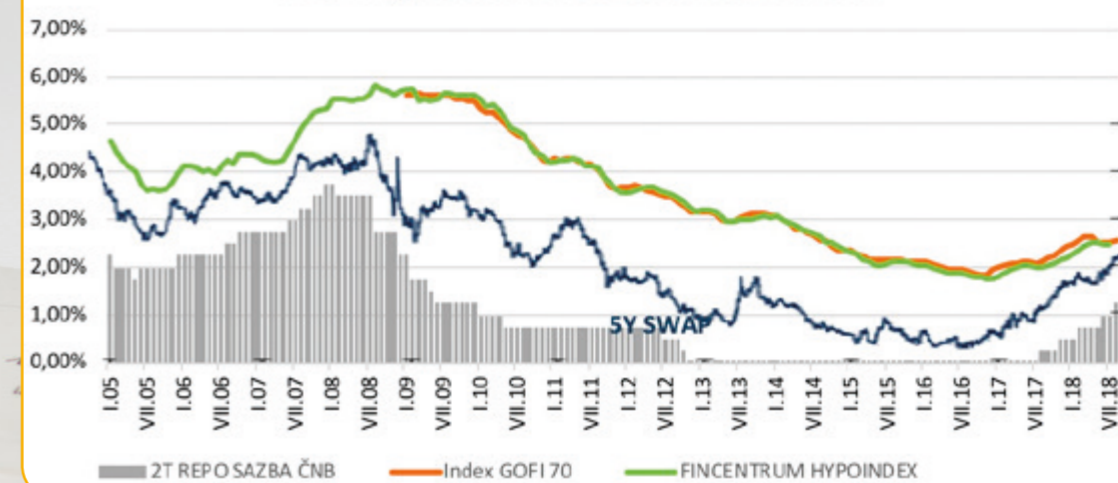
Imunita hypotečních sazeb vůči navyšování sazeb na mezi-bankovním trhu skončila. Pro zvýšení sazeb se v srpnu rozhodla Hypoteční banka a ČSOB, Moneta, UniCredit Bank a Oberbank. To se samozřejmě propsalo do celkových tržních průměrů, které mapujeme prostřednictvím indexů GOFI.

Průměrná nabídková sazba hypoték do 70 % LTV (index GOFI70) v srpnu vzrostla z červencových 2,51 % na 2,58 %. O 6 setin, na 2,60 % vzrostl také index GOFI 80. Úvěry nad 80 % LTV zdražovaly méně. Index GOFI 85 stoupl z červencových 3,32 na 3,36 %. Roste i průměr variabilních úrokových sazeb, ale ty jsou nyní pouze okrajovou záležitostí a plovoucí sazby se nyní prakticky neposkytují.

Kam se budou sazby vyvíjet dále?

V září očekáváme pokračující dvojí přístup poskytovatelů hypoték. Některé banky zdraží, některé však s růstem sazeb počkají a pokusí se vytěžit potenciál zvýšené poptávky po úvěrech související s novou regulativou ČNB. Tento přístup bylo vidět i včera, kdy KB oznámila zvýšení sazeb a Air Bank naopak sazby snížila. „Nejpozději v říjnu však očekáváme, že začnou zdražovat i banky držící sazby dole a výsledkem bude nárůst tržních průměrů (GOFI indexů) zhruba na 3procentní úroveň (úvěry do 80 % LTV), resp. 3,5 % úroveň u hypoték nad 80 % LTV,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem finance. » *Luboš Svachma*

Vztah hypotečních sazeb a sazeb ČNB



V srpnu se pro zvýšení sazeb rozhodlo celkem pět bankovních domů. V tomto týdnu se přidala také Komerční banka. Foto redakce

ZADÁVÁNÍ A EDITACE INZERÁTŮ PŘÍMO V MOBILU

Již 13 let zdokonalují realitní portály **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** své služby. Nově mohou inzerující realitní makléři vkládat, editovat i mazat jednotlivé inzeráty také přímo ze svých mobilních telefonů. Již pár minut pro prohlídku může být nemovitost zobrazena tisícovkách potenciálních zájemců.