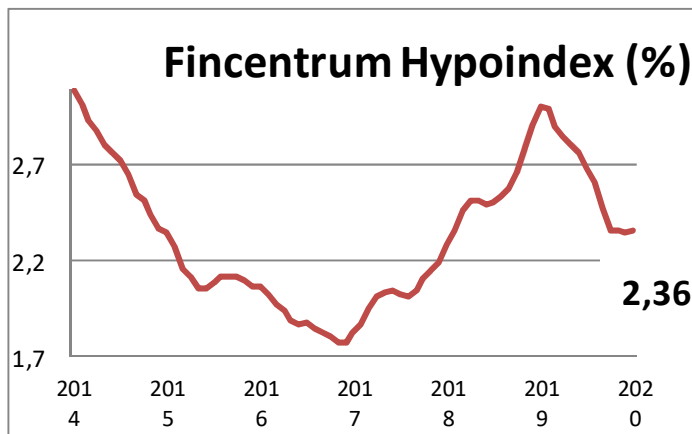


## Sazby hypoték „drží“, zájem klesá

Průměrná úroková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu v lednu sice nepatrně stoupla na 2,36 %, ale od loňského října zůstává pod 2,4 %. Pokles zájmu o hypoteční úvěry pokračuje již třetí měsíc v řadě, ovšem meziročně byl vyšší.



## Kanceláře v Praze ochlazují, Brno je rekordní

Poptávka po kancelářských prostorách v Praze od roku 2017 pomalu klesá, i loňský rok přinesl její ochlazení. Firmy se méně stěhují či rozšiřují, stále více jich zůstává v dosavadních prostorách. Oproti předchozím rokům byl loni menší podíl velkých transakcí nad 3 000 m<sup>2</sup>. Situace však není nijak dramatická: absorpce ploch stále zůstává relativně vysoká. Lze ale očekávat, že tento vývoj ovlivní nájmy – jejich současná výše přestane být udržitelná. Naopak Brno loni zaznamenalo rekordní nárůst poptávky a značný podíl velkých transakcí, rostly tam i nájmy.



## Panelové byty jsou stále v kurzu

Více než polovina všech prodaných bytů v Praze se nachází na panelových sídlištích. Kupce láká nižší cena, ale i skvělá občanská vybavenost sídlišť. Přesto, že jejich ceny stále mírně rostou, jsou panelové byty až o 35 procent levnější než byty ve staré cihlové zástavbě a v nových developerských projektech. Nejžádanějšími byty na pražských panelových sídlištích jsou 2+kk o rozloze 44 m<sup>2</sup> plus lodžie. Jejich běžná cena se dnes pohybuje okolo 3,6 milionu korun. Před rokem se srovnatelné byty prodávaly za zhruba 3,3 milionu a začátkem roku 2018 za 2,9 milionu. Vyplývá to ze statistiky prodejů společnosti M&M Reality.

## Central Group stále první

Zatímco pořadí mezi pražskými rezidenčními developery se od druhého místa poměrně dramaticky mění, jedničkou na trhu je stále Central Group, který loni prodal 658 bytů. Druhý byl Finep a s odstupem téměř 300 bytů následuje finská YIT Stavvo. Prvních deset developerů si rozdělilo více než 50 procent celého trhu. Zbývající polovina trhu pak byla rozdrobena mezi 130 menších firem. Vyplývá to ze společných analýz za rok 2019, které realizují firmy Trigema, Skanska Reality a Central Group.

Samotný Central Group loni prodal 658 bytů a jako jediný dlouhodobě překračuje desetiprocentní podíl. Celková hodnota jeho prodejů činila bezmála čtyři miliardy korun. Central Group je rovněž na špici i co do počtu pozemků, které postupně připravuje pro pražskou bytovou výstavbu. V jeho portfoliu je nyní kolem 1,5 milionu m<sup>2</sup> brownfieldů a pozemků určených k výstavbě pro více než 30 tisíc nových bytů po celé Praze.

„Loňský rok byl na rezidenčním trhu v Praze poměrně velmi nestandardní. Prodalo se sice dohromady o 600 nových bytů více, ale v celkových číslech hrají poměrně významnou roli developeri, kteří se kvůli neúměrně dlouhým povolovacím procesům nové výstavby zaměřují na rekonstrukce starších budov a jejich přeměnu na nové bydlení,“ popsala situaci na trhu Michaela Tomášková, výkonná ředitelka Central Group.

Žebříček rezidenčních developerů v Praze za rok 2019			
Pořadí	Společnost	Podíl na trhu	Prodaných bytů
1.	Central Group	11,8 %	658
2.	Finep	10,9 %	611
3.	YIT Stavvo	5,6 %	313
4.	Vivus	5,0 %	278
5.	Metrostav Development	4,7 %	263
6.	PSN	4,1 %	229
7.	Skanska Reality	3,4 %	192
8.	Horizon Holding	3,2 %	180
9.	Afi-Europe	2,7 %	150
10.	Acord Invest	2,6 %	146
Celkem v Praze prodáno všemi developery			5 600

## Wüstenrot má kampaň na bydlení

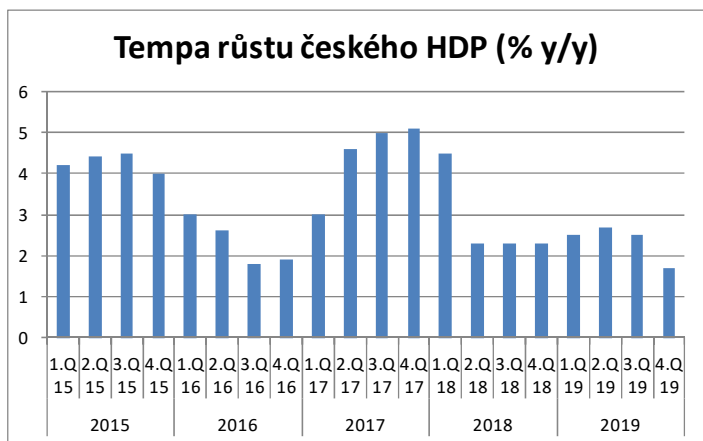
Wüstenrot spustil v únoru dvouměsíční kampaň na podporu úvěrů na bydlení. Chce upozornit na možnost nejdříve si zajistit finanční prostředky a až poté vybírat nemovitost ke koupi. Kampaň odkazuje na produkt Hypotéka dopředu a překlenovací úvěr ze stavebního spoření Půjčka ProBydlení, kdy má klient podle typu zvoleného úvěru až dva roky na jeho čerpání. Finanční prostředky lze přitom využít i na rekonstrukci nebo refinancování úvěru. Za kampaň stojí kreativní agentura Scholz and Friends a mediální agentura OMD, je nasazena do online, printu i outdooru.

## Hypotéky vs. realitní zákon

Co očekávají od nového realitního zákona bankéři? Místopředseda představenstva Hypoteční banky Vlastimil Nigrin k tomu říká: „Od nového realitního zákona očekáváme další profesionalizaci, ale i konsolidaci realitních makléřů, z nichž řada funguje jako finanční zprostředkovatelé hypotečních úvěrů. Druhý efekt očekáváme ve větší transparentnosti finančních transakcí při realizaci kupních smluv prodávaných rezidenčních nemovitostí.“

### Statisticy hlásí: brzdíme!

Růst tuzemské ekonomiky v posledním loňském čtvrtletí dosáhl jen 0,2 % mezikvartálně a 1,7 % meziročně (při odhadu 0,3 % a 2,0 %), tedy nejnižší úroveň od třetího čtvrtletí roku 2016, kdy také činil 1,7 %. Meziroční růst podle předběžného odhadu zpomalil na 2,4 % (v r. 2018 vzrostla o 2,8 %), a byl tedy nejslabší od roku 2016, kdy byl také 2,4 %.



### Ne všude se nejlépe prodávají malé byty

Až 70 procent všech nových bytů v pražských a brněnských developerských projektech tvoří byty 2+kk a menší. Také v rámci rekonstrukcí stále častěji dochází k dělení velkých bytů na více menších. V metropoli se navíc zmenšuje i průměrná podlahová plocha nejmenších bytových jednotek.

V Ostravě jsou dlouhodobě nejvíce žádané byty 3+1 o rozloze okolo 70 m<sup>2</sup>, ideálně v nízké cihlové zástavbě. V Plzni se podle makléřů M&M Reality nejlépe prodávají byty 2+1 v panelovém domě. V Liberci dominuje poptávce panelový byt 3+1. V Olomouci jsou žádané byty 2+1 až 3+1 ve starší zástavbě.

## Komu sociální byt

Počty lidí, kteří získají nárok na dostupný (sociální) byt, se má rozšířit. Nově se bude určovat z průměrné mzdy, nikoli životního minima jako dosud. Změnu schválila na návrh MMR vláda, čímž se rozšíří cílová skupina, zejména jednočlenné a dvoučlenné domácnosti, tedy především senioři a matky samoživitelky.

### BCI: Sazby se v lednu mírně zvedly

Podle Broker Consulting Indexu (BCI) hypotečních úvěrů se sazby letos v lednu mírně zvedly, a to v pásmu fixace úrokové sazby na tři a pět let. Naopak pro sedmi a desetiletou fixaci průměrné sazby poklesly. Průměrná sazba úvěrů na bydlení nicméně lehce stoupla, a to na hodnotu z listopadu 2019. V lednu 2020 byl průměrný úrok 2,56 procenta p. a., což představuje meziměsíční růst o 0,05 procentního bodu.

### ČPP nabízí PROFEX i realitním makléřům

Česká podnikatelská pojišťovna rozšiřuje od února produkt profesního pojištění PROFEX o nabídku pro realitní makléře. Sjednat si pojištění profesní odpovědnosti zákon ukládá u vybraných profesí, například veterinární lékař, autorizovaný architekt, zprostředkovatel pojištění či spotřebitelských úvěrů, auditor, daňový poradce, notář, poskytovatel zdravotních nebo sociálních služeb. Pro realitní zprostředkovatele bylo pojištění doposud pouze dobrovolné. Pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele lze u ČPP sjednat pro fyzickou nebo právnickou osobu, která jako podnikatel poskytuje činnost realitní zprostředkování. Spotřebitelům, kteří řeší spoustu úkonů spojených s pořízením bydlení, tento produkt přináší ochranu v případech, kdy realitní zprostředkovatel pochybí například při zpracování dokumentace pro získání hypotečního úvěru nebo zavíní prodlevu v zápisu nemovitosti do Katastru nemovitostí, a spotřebitel tak vznikne majetková či nemajetková újma.

### LEXXUS Norton vyprodal White Garden

Realitní kancelář LEXXUS NORTON prodala luxusní komorní byty v centru Prahy s privátní zahradou. Rezi- denční blok na Smíchově spojuje citlivě zrekonstruovanou historickou secesní budovu White Garden I. a moderní rezidenci White Garden II. Ve vnitrobloku rezidencí White Garden se nachází soukromá zahrada, která oba projekty spojuje. Za realizací stojí developer Pierwood Capital, který se zaměřuje na rezidenční nemovitosti ve vysokém standardu.

# PŘEDPLAŤTE SI PROFI MAKLÉŘ & REALITY

**Zásadní informace z vašeho oboru jen za 990 Kč**

Objednávky na [www.profiMR.cz](http://www.profiMR.cz) nebo [www.all.cz/predplatne](http://www.all.cz/predplatne)



## Zdražování hypoték zřejmě skončí

Pro vývoj úrokových sazeb v letošním roce bude důležitá, jak se bude vyvíjet cena peněz, říká Libor Ostatek, ředitel Golem Finance. V lednu došlo ke značné korekci, takže předpokládáme, že prosincové a lednové zdražování hypoték je u konce a vyloučeno nyní není ani selektivní zlevnění hypoték v některých bankách. Hypoteční banka v posledních dnech odstartovala akční nabídku, v rámci které nabízí 0,25procentní slevu z úrokové sazby. „Z delší perspektivy – s ohledem na trend vývoje ceny peněz a zvyšování úrokových sazeb ČNB – zatím počítáme s mírným růstem hypotečních sazeb směrem ke třem procentům,“ dodává Libor Ostatek. Co se týká počtu a objemu sjednaných hypoték, tak Golem Finance očekávají, že letos dojde k meziročnímu nárůstu. „Jestliže loni banky poskytly hypotéky za 189 miliard korun, tak letos by to podle našeho prvotního odhadu mohlo být zhruba 193 miliard korun. Loňský začátek roku byl výrazně ovlivněn novou regulací v oblasti posuzování příjmů žadatelů o hypotéku (DTI, DSTI). Ta sice začala platit již na konci roku 2018, ale tím, jak lidé pospíchali vyřídit si úvěr za původních podmínek, došlo k odčerpání části poptávky, která by se jinak realizovala v 1. čtvrtletí 2019,“ doplňuje Libor Ostatek.

## Wojtusiak výkonným ředitelem APS Real Estate

Peter Wojtusiak se stal novým výkonným ředitelem společnosti APS Real Estate. Bude mít na starosti realizaci a průběh investičních realitních transakcí a dohled na chod dvou divizí. První je Casazela - specializuje na správu realitního portfolia pro banky a instituce a spravuje nemovitosti v celkové hodnotě 150 mil. eur. Druhou je Syndre—poskytuje širokou škálu služeb v oceňování nemovitostí soukromým klientům i institucím, bankám a jiným finančním subjektům. Wojtusiak před svým příchodem do APS působil jako Associate Director Capital Markets v CBRE.

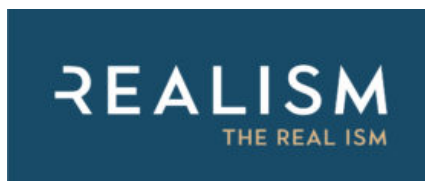
## Otevřená RE/MAX CONVENTION

Jak uspět na trhu, který prochází zásadními změnami? Rádi byste posunuli své podnikání o kus dál? Chcete mít letos ještě úspěšnější rok než loni? Odpovědi na tyto i další otázky přinese 14. ročník konference Otevřená RE/MAX CONVENTION, která se uskuteční 31. března 2020 v Kongresovém centru Praha. Celodenní konference nabídne 13 unikátních řečníků, panelovou diskusi, čtyři další sály s paralelními přednáškami a přednášky z oblasti marketingu, budování a vedení týmů, vztahů s klienty a mnoho dalších. Více informací a možnost registrace na [www.remaxconvention.cz](http://www.remaxconvention.cz).



## T.E mění název na Realism

Česká skupina T.E mění svůj název na Realism. Novým jménem chce výstižněji prezentovat zaměření na osobitě a kvalitní bydlení, které odráží hodnoty firmy i



životní styl jejich klientů. Od svého vzniku v roce 2015 prodala společnost téměř 400 bytů za 1,8 miliardy korun. Aktuálně spravuje

pozemky o rozloze devět hektarů, které postupně promění v polyfunkční projekty s vysokou uměleckou a řemeslnou kvalitou.

## AFI Europe dokončil 3. fázi Tulipa Třebešín

Developer AFI Europe dokončil výstavbu třetí fáze rezidenčního projektu Tulipa Třebešín v Praze 3. Bytový dům čítá celkem 133 jednotek od 1+kk do 4+kk s vlastním balkónem, terasou či zahradní terasou. Všechny byty jsou již prodány a noví majitelé se budou moci nastěhovat na přelomu května a června. Rozsáhlý rezidenční projekt Tulipa Třebešín dohromady zahrnuje čtyři etapy výstavby o 750 standardních bytech a dalších 25 luxusních bytech v pěti viladomech. Aktuálně se staví již 4. fáze, která bude dokončena letos na podzim, podobně jako komorní bydlení ve viladomech. Součástí projektu je i park a již fungující mateřská školka pro 60 dětí.

## RE/MAX nadále posiluje

Realitní síť RE/MAX vykázala za rok 2019 dvojnásobný meziroční růst. Hrubý provizní obrát se vyšplhal na téměř 800 milionu korun, což je o 8,5 procenta více. Nejvýrazněji vzrostl během podzimu, a to navzdory menším počtům poskytnutých hypoték v rámci celého trhu. RE/MAX se soustředí na kvalitu pobočkové sítě. Aktuálně má síť 147 zastoupení a dalších 26 se připravuje otevřít v letošním roce. Počet poboček sítě i makléřů rostl jen mírně.



## Byty nejhůře dostupné v Královéhradeckém kraji

Dostupnost bydlení vnímají nejhůře obyvatelé Královéhradeckého kraje. Podle nabídky ji jako špatnou hodnotí 71 procent, podle ceny 76 procent. V průměru za Českou republiku ji podle nabídky vnímá negativně 43 procent lidí, podle ceny 58 procent lidí. Podle nabídky se za Královéhradeckým krajem umístil Liberecký kraj, kde ji za špatnou považovalo 57 procent lidí. Následovaly Zlínský (53 procent) a Plzeňský kraj (48 procent). Nejméně to bylo na Vysočině s 23 procenty.

Z hlediska ceny těsně za Královéhradeckem následují Praha a Středočeský kraj, kde bydlení označilo za špatně dostupné 75 procent lidí. Následovaly Karlovarský (73 procent) a Jihomoravský kraj (71 procent). Nejmenší podíl nespokojených lidí byl stejně jako v případě nabídky na Vysočině (31 procent). Uvádí to průzkum pro Wüstenrot zpracovaný agenturou Ipsos.



## YIT zvýšil obrat

Developerská společnost YIT loni v Praze prodala 315 bytů a 14 nebytových prostor, čímž dosáhla obratu téměř 2 mld. Kč. Letos se YIT pouští například do výstavby školky v rostoucím areálu Suomi Hloubětín, nové byty ve finském stylu vzniknou i v rámci projektů Ranta Barrandov, Lappi Hloubětín či Parvi Cibulka. Ve výhledu jsou i nové projekty na Praze 11, 12 a 15. Letos plánuje prodat asi 400 jednotek do osobního vlastnictví a realizovat cca 300 bytů pro nájemní bydlení.

## Broker Consulting opět vyrostl

Podle předběžných dat za rok 2019 Broker Consulting ČR vykázal obrat z hlavní činnosti 1,120 miliardy korun, což znamená meziroční 2,4procentní nárůst. V neživotním pojištění a investicích se zvýšil shodně o 10 procent, v oblasti realitních služeb dokonce o 30 procent. V oblasti realitních obchodů firma v roce 2019 výrazně posílila díky kvalitě služeb a také spolupráci s developery. Na celkovém obratu z hlavní činnosti se realitní služby podílely 13,3 procenty. Broker Consulting za loňský rok pomohl klientům prodat nemovitosti v hodnotě zhruba 3,5 miliardy korun. V oblasti spotřebitelských úvěrů a úvěrů pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek zprostředkovala společnost úvěry v objemu dvě miliardy korun.

## Trigea kupuje obchodní centrum

Nemovitostní fond Trigea z finanční skupiny Partners pokračuje v expanzi, nyní koupil Obchodní centrum v Plzni v Rokycanské ulici. Jde o nákupní galerii s více než 60 maloobchodními jednotkami a roční návštěvností více než tři miliony lidí. I následující akvizice by měly být mimo území hlavního města. Fond loni nashromáždil za devět měsíců své existence od klientů 570 milionů korun, výnos dosáhl 4,4 procenta.

## Čekat zlevnění bytů je mimo realitu

Vlastní bydlení v některých městech bude v budoucnu luxusem, domnívá se hlavní ekonomka Raiffeisenbank Helena Horská. Nepůjde podle ní jen o Prahu, ale postupem času i o Brno, Ostravu, Plzeň a další krajská města. „Na vině je nedostatek bytů, velký zájem o vlastní bydlení a hlavně náš zvyk mít vlastní bydlení,“ říká Helena Horská. Pro Čechy bude výzvou naučit se žít v nájmu. „Kdo bude chtít bydlet v centru, ten si většinou ani s vysokým příjmem nebude moct dovolit pořídit si vlastní nemovitost a bude muset přijmout alternativu nájmu,“ dodává Horská. Očekávat, že ceny nemovitostí v dohledné době poklesnou, je podle ní mimo realitu. I kdyby ekonomika zpomalila a prodělala mělkou recesi, v atraktivních lokalitách bydlení ani tak nezlevní. Na vině je velká poptávka kombinovaná s nedostatkem bytů – v Praze například podle Horské chybí až dvacet tisíc bytů.

**A11**

Vydává: A 11 s.r.o. Registrace: MK ČR E 21144, ISSN 1805-9015. Vychází každých 14 dní. Adresa redakce: Profi Makléř & Reality, Ortenovo náměstí 36, Praha 7, 170 00. Šéfredaktorka: Jana Chuchvalcová, jana.chuchvalcova@a11.cz, 737 273 719. Redakce: Karin Kolovratníková, karin.kolovratnikova@a11.cz, 724 977 365. Inzerce: Pavel Horský, pavel@a11.cz, 775 940 614; Lukáš Zita, lukas.zita@a11.cz, Magda Etzlerová, magda.etzlerova@a11.cz, 605 227 178. Předplatné www.profiMR.cz nebo Jiří Junek tel. 606 426 833.

## Z aktuálního čísla Profi Makléř & Reality



- Realitní trh: vzhůru do nekonečna a ještě dál!
- Blíží se revoluce v bydlení? Rodinný domek se zahrádkou je přežitek, říkají urbanisté
- Růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR šestý nejvyšší v EU
- Robert Hanzl: Budoucnost v realitách je v partnerství, synergích a servisu

### TÉMA - REALITNÍ ZÁKON

- Horké téma realitního zákona: úschova kupní ceny
- Úschova peněz – jeden z kontroverzních bodů nového zákona o realitním zprostředkování
- Vendido. Realitní tržiště vytvořené pro makléře
- Ceny bytů v Praze neustále šplhají vzhůru, nabídka nových bytů byla loni slabá
- Ceny bytů - nabídka a výhled na rok 2020
- Navrhované změny MF zdraží byty a prohloubí krizi v nájemním bydlení
- Nabídka bytů sice mírně poroste, zároveň ale i ceny
- Byty zdražují pomaleji, meziročně podle HB indexu pod 8% hranicí
- Praha chce regulovat krátkodobé pronájem
- Hotely jako dobrá investice
- Globální trh chytrých budov dosáhne do roku 2024 hodnoty 158 miliard dolarů
- Elektronický aukční systém ÚZSMV je i příležitostí pro makléře
- Nejlepší realitní makléř

**Předplatné časopisu za 990,- Kč  
na [www.profiMR.cz](http://www.profiMR.cz)**