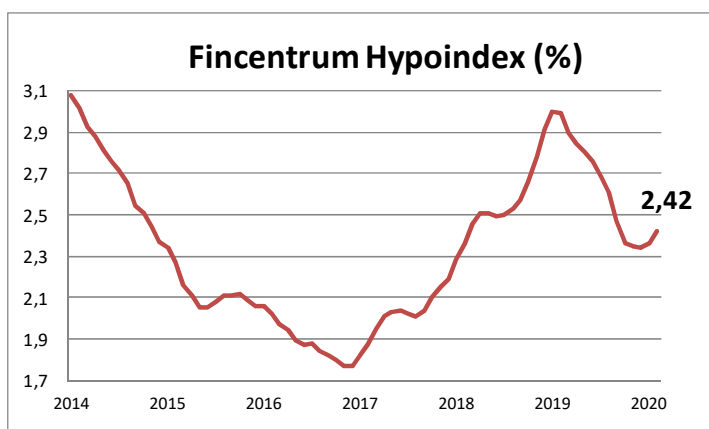


Hypotéky čeká pauza

V únoru sice zájem o hypotéky vzrostl na jeden z neúspěšnějších objemů za únor v posledních letech, ale přichází silný útlum „doby coronavirové“. Růst průměrné úrokové sazby hypoték podle Fincentrum Hypoindexu povyskočil o 0,06 procentního bodu na 2,42 %, ovšem sazby klesají a polozavřené banky zejí prázdnotou, takže začaly jarní hypoteční prázdniny.



ČNB mimořádně snížila sazbu o 0,50 pb

Bankovní rada České národní banky na svém úterým mimořádném zasedání rozhodla o snížení základní sazby o 50 bazických bodů na 1,75 procenta. Rozhodnutí bylo přijato jednomyslně a jedná se o přímou reakci na probíhající epidemii koronaviru a opatření s ní spojená.

Bankovní rada signalizuje i připravenost přikročit k dalším opatřením na základě vývoje situace. Zároveň dala banka najevo, že se nebude zdráhat zasáhnout proti nadměrným výkyvům kurzu české měny, což si lze vykládat jako deklarovanou připravenost použít devizové rezervy proti spekulativním útokům proti koruně. ČNB uvedla, že je z jejího pohledu český finanční a bankovní systém na turbulentní vývoj posledních dní připraven. Nezávazně se také vyslovila pro možnost odkladu splátek klientů komerčních bank, kteří se kvůli epidemii mohou dostat do finančních potíží. Centrální banka také vzala zpět své předchozí rozhodnutí o zvýšení proticyklické kapitálové rezervy na dvě procenta od 1. července, a sazba tak zůstane na úrovni 1,75 procenta.

Trochu méně exekucí

Počet fyzických osob evidovaných v Centrální evidenci exekucí klesl loni o 38 284 na 821 337. Proti těmto osobám je vedeno celkem téměř 4,5 milionu. V průměru je tedy podle Exekutorské komory na jednu fyzickou osobu vedeno 5,72 exekučního řízení.

Platforma monitorující dopady COVID 19

Na půdě České bankovní asociace proběhlo mimořádné jednání ohledně dopadů epidemie způsobené koronavirem COVID 19. Setkali se zástupci asociace, členských bank, Ministerstva průmyslu a obchodu, ČNB a ČMZRB. Projednávali vliv na hospodaření mikro podniků a OSVČ a také možnosti podpory těchto subjektů. Vznikne společná „monitorovací platforma“ k souhrnnému vyhodnocování finanční situace podnikových klientů. Budou konzultována adekvátní opatření k podpoře finančních toků, nezbytných k udržení provozu firem, jejichž fungování a hospodaření je či bude postiženo v souvislosti s výskytem koronaviru v ČR. Platforma bude zasedat ve frekvenci a způsobem odpovídajícím vývoji situace a potřebě na tuto situaci pružně reagovat.

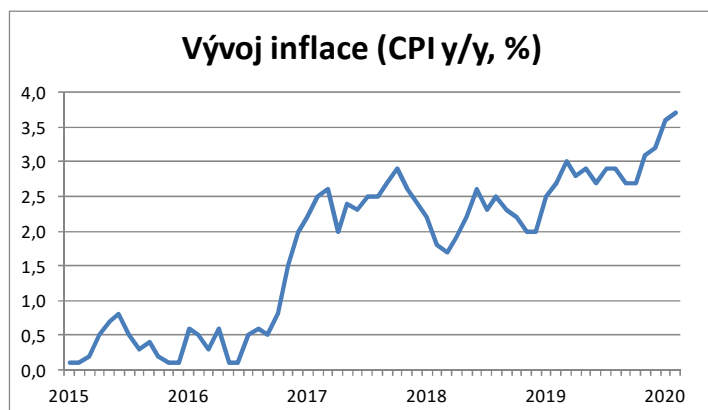
Návrh stavebního zákona v září do Sněmovny

Vláda si od nového stavebního zákona slibuje výrazné zrychlení a zjednodušení schvalování staveb. Podle údajů Světové banky patří Česko ve vyřízení stavebního povolení na 157. místo ze 190 porovnávaných zemí. Zákon by měl platit od začátku příštího roku.

Ministerstvo pro místní rozvoj ale nyní musí vypořádat přes 5000 připomínek, které k zákonu obdrželo. Mnoho z nich je duplicitních, MMR je rozdělilo do 26 oblastí. Návrh čelí kritice samospráv, památkářů i soudů. Mezi nejčastější výtky patří to, že předložené znění nahrává developerům, nechrání veřejné zájmy ani nezabrání černým stavbám.

Inflaci pomůže ropa

Ceny sice stále rychleji rostou, když jejich meziroční index vzrostl na 3,7 procenta z předchozích 3,6 procenta (takové bylo i očekávání). Propad cen ropy by měl způsobit zlevňování pohonných hmot, čímž pomůže vrátit českou inflaci pod úroveň tří procent. Bohužel neklesnou náklady na bydlení, silným inflačním faktorem zůstanou potraviny a přidají se i vyšší daně u alkoholu a cigaret.



Obrat M&M Reality vzrostl na 2,5 miliardy

Holding M&M Reality dosáhl za loňský rok rekordního obratu, a to 2,5 miliardy korun. Představuje to meziroční nárůst o 18 procent. Divize M&M Reality, která se zabývá zprostředkováním realitních služeb a provozuje 185 poboček po celé ČR, loni zprostředkovala prodej téměř 16 tisíc nemovitostí a její tržby činily 1,09 miliardy korun. V roce 2018 společnost utřžila 915 milionů, o rok dříve 853 milionů korun.

Divize M&M Finance, která zajišťuje hypoteční financování a životní i neživotní pojištění, zprostředkovala hypoteční úvěry ve výši 10,1 miliardy korun, což představuje meziroční nárůst o 10 procent. Rovněž vzrostl počet zprostředkovaných pojistných smluv, a to o 25,3 procenta. Za první dva měsíce roku 2020 realitní kancelář M&M Reality utřžila 187 milionů korun, což v meziročním srovnání znamená nárůst o 30,5 procenta.

Předkupní právo se po 2 letech platnosti omezuje

Poslanecká sněmovna postoupila Senátu návrh na změnu zákona týkajícího se předkupního práva. Předkupní právo od roku 2018 komplikuje prodeje nemovitostí, zejména u nových bytových domů, kde jsou nebytové prostory (sklepy, garáže) nebo přilehlé pozemky oddělené od vlastnictví bytu. Dotýká se ale také například příjezdových cest, které jsou společné pro několik rodinných domů v satelitních výstavbách.

Návrh nové úpravy předkupní právo omezí na úroveň před účinností nového občanského zákoníku. Právo bude uplatnitelné půl roku od vzniku spoluvlastnictví. Projednání novely bylo zařazeno na pořad 17. schůze Senátu, konané dne 18. března 2020. Lhůta pro projednání Senátem uplyne 25. března 2020, zákon nabyde pravděpodobně účinnosti dnem 1. července 2020.

Odklad povinnosti podání daňového přiznání

Lidé a firmy budou moci odevzdat daňové přiznání o tři měsíce později bez sankce, tedy do 1. července. Finanční správa nebude udělovat pokuty za pozdní odevzdání kontrolního hlášení a finanční a celní správa nebude po květnovém startu 3. a 4. vlny elektronické evidence tržeb (EET) tři měsíce dávat pokuty za opožděnou registraci k EET a bude plnit jen poradní funkci. Vyplývá to hlavních opatření tzv. liberačního balíčku ministerstva financí, který 15.3.2020 schválila vláda. Cílem opatření je zmírnit podnikatelům a lidem dopady aktuální situace vyvolané šířením koronaviru a minimalizovat nutnost navštěvovat finanční úřady.

Banky umožní tříměsíční odklad hypospłaty

Vzhledem k výjimečné situaci plynoucí z rychlého šíření nového kmene koronaviru a v rámci snahy o zmírnění ekonomických dopadů na klienty se Prezidium České bankovní asociace domluvilo, že v doložených případech banky klientům poskytnou možnost tříměsíčního odkladu splátek hypotečních a spotřebitelských úvěrů. Primárně se přitom banky zaměří na klienty z řad

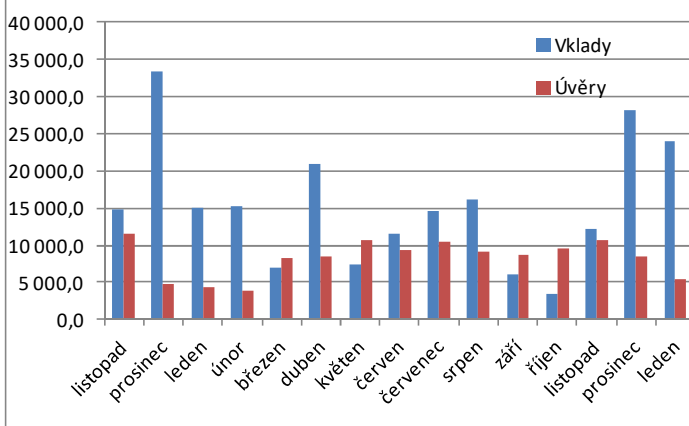


zaměstnanců a osob samostatně výdělečně činných. Hypoteční banka avizovala, že svým zaměstnaným klientům a OSVČ, které současný stav ekonomicky poškodil, nabídne tříměsíční odklad splátek hypotečních úvěrů. Rovněž Komerční banka potvrdila tento záměr. „Jen co budeme mít dostatek informací, budeme se snažit dát svým klientům přehledné srovnání toho, jak jednotlivé banky k odkladům splátek přistupují,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Spoříme jak o život

V lednu pokračovaly domácnosti se snůškou peněz na bankovní účty ve výši 24 miliard korun (z toho 20 na netermínované účty). Naopak dluhy vzrostly jen o 5,3 miliardy – na bydlení šlo sice skoro 6 miliard, ale klesl objem spotřebitelských úvěrů. Úspory vzrostly na celkových 2,54 bilionu, zatímco dluhy jen na 1,75 bilionu korun. Ve srovnání s loňským lednem byly vyšší o 103,2 mld. korun.

Bankovní vklady a úvěry (mil. Kč)



PŘEDPLAŤTE SI PROFI MAKLÉŘ & REALITY

Zásadní informace z vašeho oboru jen za 990 Kč

Objednávky na www.profimr.cz nebo www.all.cz/predplatne



Ropa + virus = obří panika

OPEC chtěl i od svých „spojenců“ rozsáhlejší snížení těžby suroviny, ale Rusko se odmítlo připojit. Saúdové začali nabízet výrazné slevy a ceny ropy pak padly o třetinu (Brent až pod 34, WTI k 30 dolarům za barel). Až v úterý minulého týdne ceny korigovaly k 38 dolarům, lehká WT k 34 dolarům. V nové válce o ceny ropy mezi OPEC a Ruskem může podle GoldmanSachs cena spadnout až ke 20 dolarům za barel. Rusko sice prý naznačilo nová jednání s členy OPEC, ale Saúdové si údajně rezervují supertankery.

Energetice pomůže od šmejdů registr

Energetický trh má od takzvaných šmejdů pomoci pročistit nový registr zprostředkovatelů. Povede ho Energetický regulační úřad (ERÚ). Počítá s tím novela energetického zákona, kterou dnes schválila vláda. O schválení informoval tiskový odbor kabinetu. Náměstek ministra průmyslu a obchodu pro energetiku René Neděla ČTK řekl, že materiál počítá také s dalšími opatřeními na ochranu spotřebitele, mimo jiné jde o zákaz uzavírat smlouvy na dodávky energií na dobu delší než 36 měsíců.

Inzerce bytů v Praze mizí z webů rychleji

Doba, po kterou vydrží inzeráty na nájemní byty na realitních serverech, v Praze za poslední dva roky klesla v průměru o třetinu až polovinu, v některých případech i výrazněji. Největší zájem je o byty 1+KK, a to i přesto, že v přepočtu na metr čtvereční vycházejí nejdraž. Počet zájemců, kteří na inzerát zareagují téměř okamžitě, stoupl zhruba dvojnásobně. Vyplývá to z vyjádření zástupců realitních firem nebo serverů.

Třetí Spaces už fungují ve SmíchOFF

Ještě před dvěma lety bylo okolí nadjezdů Strahovského tunelu a Mrázovky na pražském Smíchově mnohými vnímáno jako mikrobrownfield nedaleko tepajícího městského centra. Díky nové výstavbě kombinující bydlení, kanceláře i služby ale dochází k rychlé proměně. Revitalizace se podepisuje i na okolí, hlavně roky chátrající a dopravou zatížené ústí Plzeňské ulice. Novou dominantou této části Anděla se stala budova SmíchOFF, pod níž je podepsaná developerská společnost Penta, a která se brzy zaplní nájemci. Výkladní Přízemí již obsadil největší světový provozovatel flexibilních prostor – IWG se svým coworking konceptem Spaces.



Ve třech podlažích na ploše 3 300 m² nabízí moderní pracovní zázemí. Celkem se v těchto třetích pražských Spaces nachází na 500 pracovních míst. Uživatelé zde naleznou jednomístné i rozsáhlé kanceláře, konferenční místnosti, společnou zónu, kavárnu, tichou místnost nebo zázemí pro eventy. A stejně jako ve více než 3 300 Spaces centrech po celém světě si je možné pronajmout jen jedno místo na pár hodin v coworkingové části i několik set metrů čtverečných na několik let.

Každý osmý bydlí ve vícegeneračním domě

Vícegenerační bydlení má své pro i proti. Alespoň tak respondenti v průzkumu společnosti Wüstenrot hodnotí život s širší rodinou pod jednou střechou. Ve vícegeneračním domě bydlí každý osmý Čech. Necelá polovina z nich přitom s rodinou bydlí proto, že nedosáhne na vlastní bydlení.

Češi jsou ochotni si v rámci rodiny podat pomocnou ruku, 13 procent z nich sdílí bydlení s rodinnými příslušníky z řad jiné generace. Nejčastěji jde o vlastní rodiče (52 procent) či naopak již dospělé děti (32 procent). Více než pětina obyvatel vícegeneračních domů se dělí o domácnost s vnoučaty nebo prarodiči. A 18 procent bydlí s rodiči partnera/partnerky.

Polovina dotázaných bydlí ve vícegeneračním domě zejména proto, že si nemůže dovolit vlastní bydlení. Třetina totiž podle svých slov nedosáhne na hypoteční úvěr. K tomu pětina ani nemůže najít vhodný byt či dům ke koupi, a to bez ohledu na finance. Až sedmdesát procent takto bydlících uvádí, že tak bude bydlet natrvalo.

Nové bydlení si chce letos pořídit desetina lidí

Nové bydlení si letos plánuje pořídit přibližně 10 procent Čechů,

uvádí průzkum Českomoravské stavební spořitelny. Drobné vylepšení svého bytu či domu chystá téměř 30 procent respondentů a větší rekonstrukci 12 procent dotazovaných. Kromě toho šetření ukázalo, že prodej současného bytu nebo domu chystají dvě procenta Čechů.



MMF: Vlady, pomozte!

Vlady by měly přijmout značná cílená fiskální a měnová opatření, která by pomohla spotřebitelům a podnikům vyrovnat se s dopady rychle se šířícího onemocnění způsobeného novým koronavirem. Hlavní ekonomka MMF Gita Gopinath doporučila hlavně převody hotovosti, dotace na mzdy a daňové úlevy, ale také snížení úroků a pomoc finančnímu trhu ze strany centrálních bank.

Generální ředitelkou CBRE je Clare Sheils

Novou generální ředitelkou společnosti CBRE Czech Republic byla jmenována s účinností od 15. března Clare Sheils, která nahradí dosavadního ředitele Richarda Currana.

Sheils přišla do CBRE v roce 2013, předtím několik let působila ve společnosti DTZ v Praze na pozici ředitelky týmu pro oceňování nemovitostí. Stejnou pozici zastávala i po příchodu do CBRE. V roce 2014 se stala ředitelkou týmu pro oceňování nemovitostí pro region střední a východní Evropy. V roce 2015 vstoupila do vrcholového managementu jako členka představenstva. Nyní vede tým pro oceňování nemovitostí a tým pro průmyslový sektor.

Nadějně stavebnictví

Na rozdíl od průmyslu je tuzemské stavebnictví orientované téměř výhradně na domácí trh, takže je ušetřeno případných logistických problémů. Navíc do něj proudí peníze z veřejných rozpočtů na projekty v infrastruktuře, a dokud tomu tak bude, bude toto odvětví procházet mírným boomem. Perspektiva pozemního stavitelství je však mnohem více napojena na vývoj v celé ekonomice – na poptávce po komerčních nemovitostech, takže jistotu lze hledat právě tam. Vedle toho bytová výstavba si žije svým vlastním příběhem ovlivňovaným tuzemskou byrokracií a výslednými vysokými cenami. Lednová čísla ovlivněná i mírnou zimou potvrdila, že stavebnictví má zatím docela dost zakázek. Nárůst produkce o šest procent zejména díky infrastrukturním investicím, více stavebních povolení i rychlejší výstavba nových bytů jsou asi nejrychlejší charakteristikou vývoje tohoto odvětví. To se stále spíše než s nedostatkem zakázek potýká s chybějícími kvalifikovanými i pomocnými pracovníky. Základním předpokladem příznivého výhledu stavebnictví zůstává dostatek objednávek ze strany veřejného sektoru a schopnost ČR dočerpávat peníze z fondů EU, komentuje analytik ČSOB Petr Dufek.



Raiffeisenbank ocení nemovitosti zdarma

V Raiffeisenbank mohou nyní zájemci o hypoteční úvěr využít až do konce května ocenění nemovitosti zdarma. Banka odhad nemovitosti zároveň zařídí. Jakmile má banka všechny potřebné podklady, garantuje schválení žádosti o hypotéku do tří dnů. Čerpat lze pak již na návrh na vklad zástavního práva. „Na podzimní kampaň, ve které jsme nabízeli ocenění nemovitosti zdarma, jsme měli velmi pozitivní ohlasy. Službu využilo už více než 1 100 klientů, kterým jsme ušetřili za zpracování odhadů více než 5,5 milionu korun,“ říká ředitel hypotečních úvěrů Milan Voldřich. Stále oblíbenější se též stává takzvaná hypotéka naruby, díky které má klient jistotu schváleného úvěru ještě před tím, než si svou vysněnou nemovitost vybere. V rámci dvanaříměsíčního období může schválenou výši úvěru kdykoliv a bez průtahů načerpat.

Natland dostaví v Lipeneckém parku v září

Natland Real Estate dokončil stavbu bytového domu v projektu Lipenecký park v Praze-Lipencích. Nabízí 43 bytových jednotek v dispozicích od 1+kk do 4+kk o velikosti 30 až 130 m². Součástí je také 19 řadových rodinných domů s dispozicí 7+kk nebo 8+kk. Jejich stavba bude dokončena v září 2020.

Natland dostaví v Lipeneckém parku v září

Natland Real Estate dokončil stavbu bytového domu v projektu Lipenecký park v Praze-Lipencích. Nabízí 43 bytových jednotek v dispozicích od 1+kk do 4+kk o velikosti 30 až 130 m². Součástí je také 19 řadových rodinných domů s dispozicí 7+kk nebo 8+kk. Jejich stavba bude dokončena v září 2020.

A11

Vydává: A 11 s.r.o.. Registrace: MK ČR E 21144, ISSN 1805-9015. Vychází každých 14 dní. Adresa redakce: Profi Maklér & 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. Marketing: Jan Kulich, jan.kulich@a11.cz, 605 227 178. Předplatné www.profiMR.cz nebo Jiří Junek tel. 606 426 833.

Z aktuálního čísla Profi Maklér & Reality



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