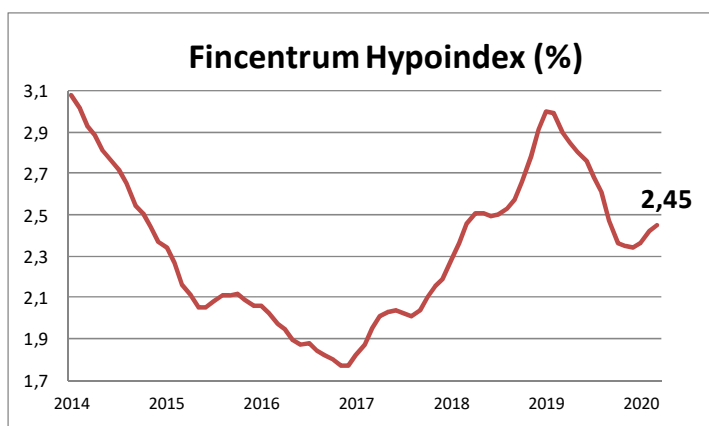


Hypotéky v karanténě

Pandemie dolehla v březnu i na hypoteční trh. Objemy i počty poskytnutých hypoték se propadly o čtvrtinu, za což jistě nemůže nepatrný nárůst průměru sazeb podle Fincentrum Hypoindexu na 2,45 %. Ostatně celý trh s půjčkami prudce ochladl – lidé nemají zájem a banky zpřísňují podmínky. Objemy a počty poskytnutých hypoték klesly v březnu na nejnižší úroveň za poslední rok. „Pokračující propad hypotečního trhu je vidět i na počtu i objemu poskytnutých úvěrů. Kdy číslo 5503 vyjadřuje právě počet poskytnutých úvěrů bankami a je nejnižší od loňských neúspěšných měsíců ledna a února. Hodnota 13,835 miliardy korun je objem prodaných hypoték a také je nejnižší za poslední rok,“ dodal Jiří Sýkora, specialista oddělení produktového managementu společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

„U průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů pokračuje stoupající trend posledních měsíců. Naopak průměrná výše poskytnutého hypotečního úvěru se po sedmi měsících zastavila a došlo i k lehkému poklesu její hodnoty na 2 514 041 korun,“ uvedl Jiří Sýkora. Průměrná výše hypotečního úvěru klesla ve srovnání s únozem letošního roku o 103 409 korun a vrátila se na úroveň listopadu 2019. Rizika jsou za současné situace pro banky příliš velká, proto snižují limity LTV a půjčují klientům méně peněz v poměru k zástavní hodnotě nemovitosti.



Nabídka klesne o 2,4 %, poptávka o 4,9 %

Developeři odhadují, že se nabídka jejich nemovitostí v rámci ČR sníží o 2,4 % v letošním roce a v roce 2021 klesne o 0,9 %. V polovině letošního února naopak počítali s růstem své nabídky nemovitostí, a to o 2,5 % v roce 2020 a o dalších 2,5 % v roce 2021. Celkově se tak jedná o propad o 4,9 % v oblasti nabídky nemovitostí oproti původním očekáváním. Vyplývá to ze Studie ekonomických dopadů COVID-19 na stavební, projektové a developerské společnosti zpracované analytickou společností CEEC Research.

Změna nastane i na straně poptávky po nemovitostech, kde developeři čekají její snížení o 4,9 % v roce 2020 a další snížení o 1,0 % v roce 2021 v rámci celé ČR. Původně přitom počítali s růstem poptávky o 2,6 % v roce 2020 a jejím dalším růstem o 2,9 % v roce 2021. Celkově se tedy jedná o propad o 7,5 % na straně poptávky oproti původním očekáváním. Možné důvody poklesu poptávky komentuje Michal Vacek, ředitel CEEC Reserach: „Pokles poptávky po rezidenčních nemovitostech můžeme přisoudit faktu, že mnoho lidí si teď není jisto svojí budoucí ekonomickou situací, a to se samozřejmě promítne i do plánovaných investic do vlastního bydlení.“

M&M Reality Holding se spojuje s ArcaCapital

Realitní skupina M&M Reality Holding má nového partnera, kterým je česko-slovenská finanční skupina ArcaCapital. Skupina ArcaCapital koupila 47,5% podíl holdingu M&M Reality. Vedle rozšíření nabídky produktů a služeb mají společně v plánu také expanzi na další evropské realitní trhy, a to především na ty nejbližší, tedy slovenský a rakouský. Pro slovenský trh vzniká nová realitní síť M&M Reality Slovakia. Půjde ale i o větší podíl na developerských aktivitách a možnost působení i v oblasti hypotečních úvěrů a pojištění. ArcaCapital má v tomto segmentu jedno z nejsilnějších postavení díky společnosti Finportal, ve které je významným akcionářem a která je druhým největším subjektem na slovenském trhu finančního zprostředkování.

Konečně úvěry pro SME

Vláda povolává do boje za přežití malých a středních podniků (SME) bankovní jízdu. Svě klienty banky znají, umějí je „prohnat riskem“ a do výzbroje dostanou vládní záruky za 150 mld. Kč. Ta by měla pomoci k úvěrům v celkové výši 600 mld. Kč s maximem jednoho úvěru 50 mil. Kč. Pro firmy do 250 zaměstnanců bude ručení do 90 % dluhu, pro ty s 250 až 500 zaměstnanců bude ručení do 80 % poskytnutého úvěru.

Novostavby „nejdou“

Odbyt novostaveb v březnu citelně zasáhla epidemie koronaviru a vyhlášení nouzového stavu. Za třetí letošní měsíc prodali developeři v Praze 265 nových bytů. Meziročně je to propad o 45 procent. V tržbách je to pokles zhruba o 1,6 miliardy korun, vyplývá z dat portálu CenovaMapa.org. Pokles prodeje však neměl vliv na cenu novostaveb.

Srovnávače ČSOB s novými posilami

Od 1. června posílí vedení skupiny srovnávačů ČSOB Petr Hošek a Roman Kykal. Petr Hošek nastoupí na pozici generálního ředitele Top-Pojištění. Roman Kykal se ujme pozice finančního ředitele Ušetřeno.

Zařídte si DigiKancel

Společnost DigiKancel.cz spustila nový webový portál digikancel.cz. Virtuální kancelář umožňuje finančním poradcům a klientům se setkávat kdykoliv, jednoduše z pohodlí domova. Efektivní a zároveň uživatelsky přívětivý nástroj vznikl spontánně, v reakci na urgentní potřeby komunikace v době, kdy není možné se osobně setkávat.

Aplikace MP Home s novinkou v oblasti realit

Aplikaci Modré pyramidy stavební spořitelny s názvem MP Home má nyní aktivovanou již 30 tisíc klientů, její novou verzi mají klienti k dispozici od 28. dubna. Nově v ní lze procházet nabídky bytů a domů na mapě a podle zadaných kritérií si danou nemovitost vybrat. V aplikaci je teď také možné vygenerovat QR kód, kterým klient pošle platbu na účet stavebního spoření z mobilního bankovníctví své banky.



Spolupráce Maxima Reality se Somnium Space

Realitní kancelář Maxima Reality a Somnium Space, platforma virtuální reality postavená na blockchainu Ethereum, oznámily oficiální partnerství s cílem přiblížit realitní trh ve virtuální realitě (VR) široké veřejnosti. V Somnium Space už nyní působí řada společností z celého světa, které své pozemky využívají jako virtuální sídla, meeting roomy či reklamní plochy. Běžně se zde draží stavební parcely v řádu tisíců dolarů, naposledy padl rekord před týdnem, když se prodala jedna virtuální Estate za rekordních 27 500 dolarů (700 000 korun). S prodejem a se správou zde bude nyní pomáhat Maxima Reality.

V rámci virtuálního světa nabídne Maxima Reality několik oficiálních služeb. Konkrétně bude v Somnium Space pronajímat parcely nebo poskytovat profesionální architektonické služby pro majitele pozemků VR. Zároveň se na ni mohou lidé obrátit, pokud budou potřebovat klasické makléřské služby. Těmi bude Maxima ve hře propojovat prémiové kupující a prodávající uživatele.

Vyšší podpory i schodek

Návrh schodku rozpočtu vzroste na 300 miliard korun, protože výpadek příjmů z původně odhadovaných 80 vzroste na 140 miliard korun. Zvýší se ošetrovné a další podpora OSVČ nebude v návrhu pevně navázaná na 8. červen, kdy by měly skončit poslední restrikce maloobchodu a živností.

Češi chtějí více spořit

Z průzkumu agentury IPSOS pro Komerční banku vyplynulo, že tři čtvrtiny Čechů chtějí výrazně změnit své spořicí návyky. Kvůli koronavirové epidemii chtějí do budoucna finanční rezervy pro nenadálé situace. Alespoň tříměsíční finanční polštář si chce vytvořit 38 % respondentů, půlroční 21 % a roční 15 %.

Živností se ruší méně

Podle analýzy dat portálu Informaceofirmach.cz společnosti CRIF přerušilo v březnu živnost 10 559 podnikatelů a dalších 1841 ji ukončilo. Počet přerušovaných živností se proti únoru sice zvýšil o 1405, ale počet ukončených živností se meziměsíčně snížil o 1541. Zato v první polovině dubna bylo přerušeno 3435 živností, o 1979 méně než v první polovině dubna 2019, a ukončeno jich bylo dokonce pouze 162 proti 2081 v polovině dubna 2019.

Odklad splátek „frčí“

Banky řeší obrovský nápor žádostí o odklad splátek od klientů postižených opatřeními proti šíření koronaviru, zatím jde o téměř 200 tisíc. Převládají žádosti o odklad spotřebních úvěrů, následují hypoteční úvěry a v menší míře také firemní úvěry. Velký podíl žádostí banky už schválily, některé pro žádosti spustily automatizované aplikace.

Na rekonstrukce padnou úspory a stavebko

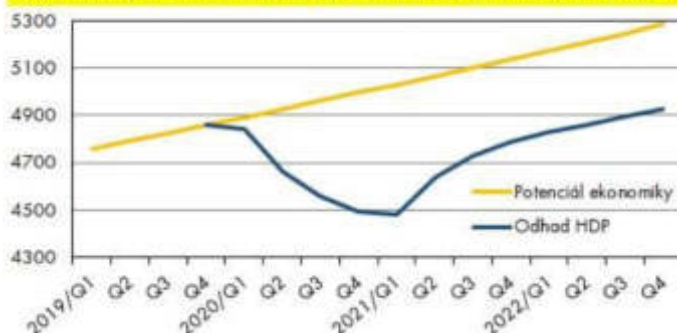
Podle průzkumu společnosti Wüstenrot vnímají Češi vlastní bydlení jako nedostupné. A to jak z hlediska ceny, tak množství nabídek. Češi tuto situaci řeší třeba rekonstrukcemi, na které se v následujících pěti letech chystá 42 % z nich.

Změn doznají především koupelna a kuchyně. Přes polovinu Čechů (53 %) plánuje konstruovat z vlastních úspor, dalších 25 % plánuje využít své stavební spoření.

Hodně dolů, rychle nahoru

Ministerstvo financí v nejnovější prognóze letos očekává kvůli dopadům šíření koronaviru pokles ekonomiky o 5,6 % a schodek veřejných financí by měl dosáhnout 4,1 % HDP. Od druhého pololetí očekávají státní ekonomové oživení, které by se v příštím roce mělo přetavit do růstu o 3,1 % při nezaměstnanosti 3,5 %. A takto vypadá očekávání Raiffeisenbank:

Očekávaný HDP a dlouhodobý potenciál (s.c. analýzovaně, mld.)



Air Bank snižuje sazby u refinancování

Air Bank zlevňuje od 20. dubna o 0,2 procentního bodu úrokové sazby u refinancovaných hypoték. Klient tak při převedení hypotéky z jiné banky do Air Banku hypotečního úvěru nad 1,5 milionu korun nově získá úrokovou sazbu 2,19 % p.a. Úrokové sazby u nových hypoték zůstávají nezměněny.

Povinné pojištění začíná už v květnu

Nový realitní zákon má lépe chránit klienty realitních kanceláří, posunout úroveň českých realitních služeb na úroveň západních států EU a vypořádat se s podvodníky v tomto odvětví. Zatímco termín, do kdy musí makléř prokázat svou odbornost, odložila vláda kvůli koronavirové situaci až do 3. ledna 2021, požadavky na povinné pojištění se nemění. To musí makléři i realitní kanceláře uzavřít nejpozději do 3. května. Pojišťovny už na realitní zákon zareagovaly nabídkami, které nejen splňují zákonné požadavky, ale přidávají ochranu před dalšími nepříjemnostmi, jež mohou realitní společnosti potkat. Samotné pojištění lze snadno uzavřít online z domova pomocí pár kliknutí. Ihned po první platbě makléři obdrží certifikát, který musejí do deseti pracovních dnů odeslat na ministerstvo pro místní rozvoj. To realitní zprostředkovatele žádá, aby k odeslání využívali pokud možno digitální cestu, ať už formou e-mailu, nebo datové schránky. „K ověřování písemností lze přistoupit na výzvu ministerstva dodatečně po skončení nouzového stavu,“ doplňuje za tiskové oddělení ministerstva pro místní rozvoj Vilém Frček.



Fio s hypotékami pod 2 %

Fio banka snížila úrokové sazby u hypoték a jednoletá i tříletá sazba nyní začíná pod hranicí 2 %, na úrovni 1,88 %. Pětiletá sazba zůstává beze změny, se sazbou od 1,98 %.

Vláda zmrazila ceny nájemného u bytů

Po dobu trvání mimořádných opatření v souvislosti s pandemií koronaviru nebude možné zvyšovat nájemné u bytů. Příslušné nařízení schválila ve čtvrtek vláda. Cenové moratorium na nájemné bude automaticky ukončeno ke dni, kdy budou zrušena mimořádná opatření. Vláda jej případně může ukončit i dříve, pokud to uzná za vhodné. Opatření kabinet přijal v návaznosti na zákon, podle kterého nájemníci bez příjmů nebudou moci dostat výpověď kvůli tomu, že v důsledku epidemie koronaviru nebudou schopni nejdéle do konce července platit nájemné. Dlužné za nájemné ale budou muset splatit do konce letošního roku. Zákon již schválil parlament.

Hlavní město zakládá developerskou společnost

Rada hl. m. Prahy schválila 27. dubna založení nové městské příspěvkové organizace s názvem Pražská developerská společnost (PDS). Ta se bude s účinností od 1. června profesionálně věnovat správě nemovitostních aktiv hlavního města Prahy. Cílem PDS je iniciovat, koordinovat a případně realizovat na pozemcích města především městskou bytovou výstavbu, eventuálně další stavby ve veřejném zájmu. Samotná výstavba, jakmile bude projekt doveden do určitého stadia schvalování, pak může být uskutečněna různými formami včetně spolupráce se soukromým sektorem.

Z. Klapalová opět prezidentkou ARTN

Valná hromada potvrdila stávající složení správní a dozorčí rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN). Funkce prezidentky se devatenáctým rokem v řadě zhostí Zdenka Klapalová, partnerka českého zastoupení mezinárodní společnosti Knight Frank a členka řídicího výboru Knight Frank pro Evropu. Dozorčí rada zůstává pracovat ve složení Jan Sadil (ČSOB), Pavel Kliment (KPMG Česká republika) a Pavel Vecán (SWIETELSKY REAL ESTATE). V devítičlenné správní radě znovu zasednou Gabriel Achour (advokátní kancelář Achour & Partners), Emil Holub (Clifford Chance), Lenka Kostrounová (ČSOB), Jiří Pácal (Central Europe Holding), Radek Pokorný (bpd development), Petr Paříčka (Penta Real Estate) a Marcel Soural (Trigema).

Prodeje nových bytů byly v Praze vyšší

Nových bytů v Praze se navzdory březnovým výkyvům prodalo během prvního čtvrtletí o 100 více než loni ve stejném období. Podle analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group jejich cena mezikvartálně vzrostla na 106 392 korun na m². Naopak nabídka poklesla na 4 750 jednotek. Mimo metropoli prodeje podle dat Trigemy meziročně vzrostly o více než 700 bytů, tedy zhruba 77 %.

Každý osmý plánuje do pěti let postavit dům

Podle průzkumu společnosti Wüstenrot se po novém bydlení ohlíží 42 % Čechů. Kromě koupě nemovitosti se nabízí i možnost stavby vlastního domu – k této volbě se přiklání 13 % Čechů. Tito lidé plánují stavět v následujících pěti letech. Nejčastěji se na stavbu chystají mladí lidé a rodiny s dětmi. Mezi hlavní důvody patří touha bydlet ve vlastním, sestěhovat se partnerem či mít víc místa pro rodinu. Stavbu plánují financovat nejčastěji hypotékou, stavebním spořením a vlastními úsporami.

PŘEDPLAŤTE SI PROFI MAKLÉŘ & REALITY

Zásadní informace z vašeho oboru jen za 990 Kč

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



O chalupy je extrémní zájem

Zájem o koupi chaty či chalupy bude letos extrémní, uvádí společnost RE/MAX. Poptávka byla výrazná i v minulých letech, nicméně současná vlna koronaviru zásadně zvýšila podíl lidí, kteří chtějí mít své vlastní místo, kam mohou v případě potřeby odjet. A tak zatímco zájem o nové bydlení je nyní o něco slabší, poptávka po rekreačních objektech naopak výrazně roste. Lidé si uvědomují, že ty nejlepší objekty mohou být prodané velmi rychle. Společně s makléři tak hledají cesty, jak si objekt prohlédnout při dodržení všech bezpečnostních pravidel. Za poslední týden bylo v rámci sítě RE/MAX takto rezervováno již mnoho objektů.

Změnila se však představa o ideálním objektu. Dříve měli lidé zájem hlavně o zrekonstruované chalupy, nyní slevují ze svých požadavků a vyhledávají i objekty před částečnou rekonstrukcí. Hlavním požadavkem je vlastní pozemek, krásná příroda v okolí a ideálně co nejmenší okolní zástavba. Kromě prodeje se objevuje ještě jeden nový trend, a to zájem o dlouhodobý pronájem chalupy.

První 3D tištěný dům za 48 hodin

Sochař Michal Trpák letos se Stavební spořitelnou České spořitelny (Buřinka) vytiskne první český dům 3D vytištěný robotickým ramenem.

Celoročně obyvatelný dům ze speciální směsi betonu roste za 48 hodin. Dům Prvok je nabitý technologiemi, díky nimž je částečně soběstačný a vhodný do přírody, města či na vodu. Odborníci předpokládají, že s masovou výstavbou v ČR stavaři začnou v horizontu tří až pěti let. Tištěné domky se ve srovnání s klasickými stavbami mohou dostat až na polovinu nákladů a vznikají i sedmkrát rychleji.



Ceny nemovitostí zřejmě klesnou

Ceny bytů v březnu nejspíše dosáhly maxima. Průměrná cena vzrostla podle dat serveru RealityČechy.cz na 3,58 mil. Kč. V datech se ještě rovněž neprojevil dopad epidemie koronaviru. „V následujících měsících očekáváme pokles cen,“ říká Libor Ostatek ze společnosti Golem Finance. Velký zásah nyní dostaly krátkodobé pronájmy, takže část těchto bytů se výhledově objeví na trhu ke koupi, což v kombinaci s menší poptávkou pramenící z nejistoty ohledně budoucího vývoje a menší chutí bank úvěrovat přinese první cenovou korekci. V druhé fázi bude záležet na vývoji nezaměstnanosti a hloubce ekonomické recese. První odhady realitních kanceláří nyní hovoří pro letošní rok o zhruba 10procentním poklesu cen.

A11

Vydává: A 11 s.r.o.. Registrace: MK ČR E 21144, ISSN 1805-9015. Vychází každých 14 dní. Adresa redakce: Profi Makléř & Reality, Orto-novo 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 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, 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**