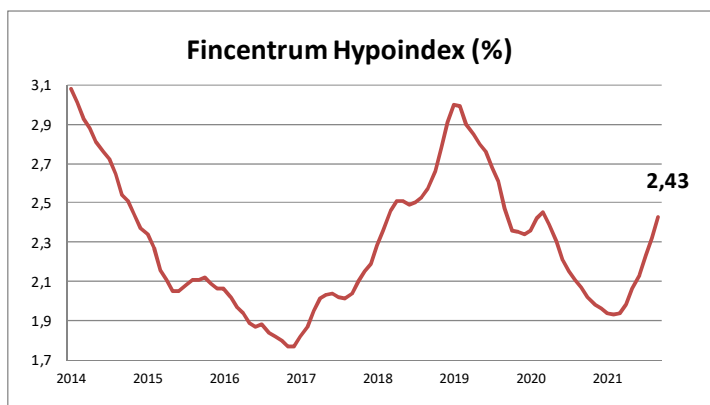


## Hypotéky ještě „jedou“

Růst průměrné úrokové sazby podle Fincentrum Hypoindexu zrychlil na 2,43 % a objemy i počty brzdí. Banky v září poskytly hypotéky za více než 30,5 miliardy korun a trh tak již pokořil letos 300 miliard korun sjednaných hypoték. Další růst sazeb oznámila skupina ČSOB od 25. října u všech fixací hypoték, u nejčastější 5leté fixace a LTV 80 na 3,59 %, u delších fixací o 0,5 %. Jednoleté a tříleté fixace porostou ještě výrazněji.



## Bytovou výstavbu táhnou rodinné domy

Za uplynulých 11 let se v Česku dokončilo 330 tisíc bytů. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji, kde převažuje výstavba rodinných domů. Téměř polovina všech bytů v bytových domech pak byla dokončena v Praze. „Průměrný obestavěný prostor se od roku 2010 snížil ze 771 m<sup>3</sup> na 759 m<sup>3</sup> a obytná plocha z 95 m<sup>2</sup> na 91 m<sup>2</sup>. Mezi jednotlivými kraji jsou však značné rozdíly. Nejméně rodinných domů se dokončilo v Karlovarském kraji, nejmenší domy se stavěly v Plzeňském a Moravskoslezském kraji,“ říká Silvie Lukavcová z oddělení stavebnictví a bytové výstavby ČSÚ. Nejvíce bytů v bytových domech bylo dokončeno v Praze. „Praha je oproti jiným regionům výjimečná tím, že zde jako v jediném kraji převládají byty v bytových domech. Byla jich zde dokončena téměř polovina ze všech,“ upozorňuje Silvie Lukavcová. Nejméně bylo takových bytů dokončeno v Ústeckém kraji. Největší byty se v průměru stavěly v Karlovarském kraji, kde byly vynaloženy i největší investiční náklady na jeden byt.

## Pomoc pro až 300 000 lidí

28. října začíná tříměsíční akce s názvem milostivé léto. Tato mimořádná možnost je součástí novely zákona o exekucích a týká se dlužníků, které stíhá soudní exekutor kvůli pohledávkám vůči státu, obcím a jejich organizacím. V Česku je nyní přes sedm set tisíc dlužníků, kteří mají přes čtyři miliony exekucí a šanci zbavit se dluhů má tak až tři sta tisíc lidí.

## Spořitelna zvyšuje úročení hypoték

Česká spořitelna s účinností od 1. listopadu 2021 zvyšuje úrokové sazby hypoték a Hypoúvěru od Buřinky o 0,4 p.b. Hlavním důvodem je cena zdrojů, která vytrvale roste a má dopad na tržní sazby hypoték. Úroková sazba u nejoblíbenější fixace na 8 let bude nově začínat na 3,54 % ročně.

## Investoři nakupují nájemní byty

Jakékoli sklady, retailové parky a moderní kanceláře. Seznam priorit investorů na tuzemském trhu nemovitostí zůstává i po 3. čtvrtletí neměnný. Přesto na něm dochází k určitému vývoji: do bilance se totiž stále viditelněji promítají rezidenční nemovitosti. Konkrétně jde o starší bytové domy i novostavby určené k pronájmu. Podle BNP Paribas Real Estate za tento typ nemovitostí investoři od ledna letošního roku zaplatili přes 100 mil. eur, tedy 2,5 mld. Kč. Za veškeré komerční nemovitosti to bylo ve 3. čtvrtletí 382 mil. eur. A jak doplňují autoři kvartálního reportu, pokud se neobjeví nečekané výkyvy, celková hodnota investičních transakcí dosáhne za rok 2021 celkem 2 mld. eur.



Nákup nájemních bytových domů není trendem jen v České republice, ale po celé Evropě. Do tohoto segmentu vstupují privátní investoři i velké penzijní fondy. Zájem kupujících se nesoustředí pouze na Prahu, ale i na regionální města jako Brno, Plzeň či Ostrava.

## Hlasujte pro Pojišťovnu roku

Asociace českých pojišťovacích makléřů ve spolupráci s ČAP a portálem oPojištění.cz vyhlásila již 21. ročník odborné ankety Pojišťovna roku. Hodnocení v anketě bude probíhat až do 7. listopadu 2021 na stránkách [www.pojistovnaroku.cz](http://www.pojistovnaroku.cz) online a v pěti kategoriích se ho mohou zúčastnit všichni samostatní zprostředkovatelé registrovaní ČNB dle zákona 170/2018 Sb. Výsledky budou vyhlášeny 2. prosince 2021 v Kongresovém centru ČNB v Praze.

## Bude limit pro RPSN

Členské státy EU by měly zavést horní hranici úrokových sazeb nebo roční procentní sazby nákladů (RPSN) případně celkových nákladů u spotřebitelských úvěrů. Počítá s tím návrh evropské směrnice o spotřebitelských úvěrech.

## Optimismus se vytrácí

Důvěra ekonomických subjektů v říjnu opět poklesla – v tzv. souhrnném indikátoru nejnižší od dubna (meziměsíčně klesl o 0,9 bodu na hodnotu 95,3). V průmyslu je nejslabší dokonce od loňského listopadu a lze říct, že se z domácí ekonomiky postupně vytrácí letní optimismus. Jde ovšem o diferenciovaný vývoj důvěry v rámci jednotlivých odvětví – zatímco v obchodu a ve službách vzrostla, důvěra mezi spotřebiteli padá na 98,5 b. ze zářijových 100,7 bodů.

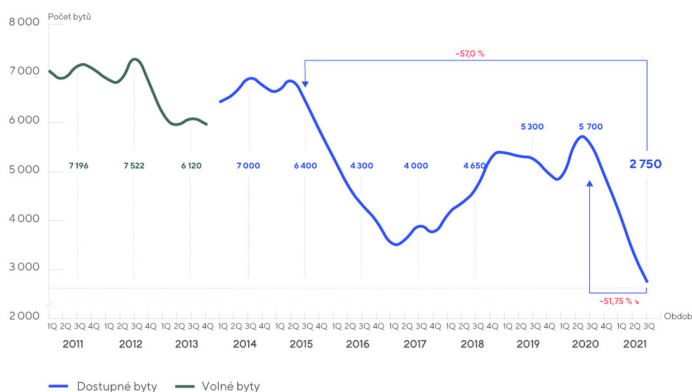
## Rychloúvěr online

Od konce října si mohou zájemci sjednat Rychloúvěr od Modré pyramidy odkudkoli a během několika minut. V mobilní aplikaci MP Home Modré pyramidy si takto můžou půjčit až 450 tisíc korun například na rekonstrukci nebo nákup vybavení domácnosti až na 15 let. To vše bez zajištění nemovitostí nebo ručitelem.

## Na trhu je historicky nejméně nových bytů

Letošní enormní poptávka po novém bydlení srazila nabídku ve třetím čtvrtletí roku 2021 na historické minimum. Jak uvádí analýza společností Skanska, Trigma a Central Group, zájemci mohli vybírat z pouhých 2750 bytů, tedy jen z poloviční nabídky, která na trhu byla před rokem. A to i přesto, že prodej bytů za poslední tři měsíce nijak nepřevyšoval dlouhodobý průměr. Nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou navíc nadále zrychlovala růst prodejních cen, které v září dosáhly na 126 409 Kč za m<sup>2</sup>.

Graf – Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011-2021



## Lepší stavebko

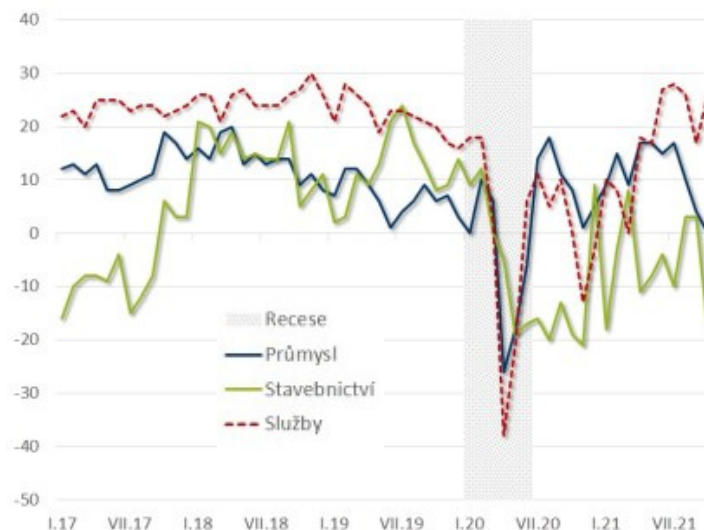
MONETA Stavební spořitelna zvýšila úrokové sazby z vkladů u stavebního spoření z 1 % na 1,3 %. Tarif ProSpoření se tak stává aktuálně nejvýhodnějším stavebním spořením na trhu. Novou smlouvu si zájemci a klienti banky mohou navíc sjednat online a ke svému ověření použít bankovní identitu.

## Nálada pod tlakem

Zhoršená nálada v našem průmyslu je důsledkem stále větších problémů, s nimiž se zde firmy musejí vypořádávat. Hlavní překážkou se nepřekvapivě stal nedostatek vstupů do výroby, který aktuálně trápí asi třetinu firem, nicméně už více než pětina firem pocituje i slabší poptávku po své produkci.

## Očekávaná poptávka v dalších třech měsících

(Zdroj: ČSÚ)



## Televizní reklama roste

Investice do televizní reklamy vzrostly za tři čtvrtletí meziročně o 5 % na 43,2 miliardy korun. V samotném září ale proti stejnému měsíci loni ale podle měření Ad Intel o 3 % klesly na šest miliard korun v cenkových cenách.

## Ponzi za 2,3 miliardy

Policie navrhla obžalovat čtyři lidi v kauze rozsáhlého investičního podvodu spojeného s firmou J.O. Investment.

Podle kriminalistů NCOZ stíhaní manažeři vylákali od téměř čtyř tisíc klientů částku přes 2,3 miliardy korun, které používali pro vlastní potřeby. Obviněným hrozí až desetileté vězení a kriminalisté zajistili majetek v hodnotě 1,3 miliardy korun.

## Sazby dál porostou

Guvernér ČNB Jiří Rusnok v pořadu E15: „Zvýšenou inflaci, kterou máme teď, a ještě nějaký čas ji budeme mít možná i vyšší, budeme podle mého názoru pozorovat nejméně do poloviny příštího roku. Nečekáme se založenými rukama a to, co můžeme ovlivnit, se snažit ovlivnit budeme. Takže budeme dále zvyšovat úrokové sazby“.



Denně aktuální zprávy ze světa realitního byznysu na našem webu [www.profiMR.cz](http://www.profiMR.cz)



MAKLÉŘ  
& REALITY

## Antivirus do konce roku

Vláda prodloužila firmám příspěvek Antivirus A do konce letošního roku, a to na náhrady pro lidi v karanténě.

## S penězi nevyjde pětina Čechů

Pětina Čechů na konci měsíce nevyjde s penězi, chybí jim obvykle kolem 2000 korun. Podle průzkumu agentury NMS Market Research v srpnu pro Raiffeisenbank mezi tisícovkou respondentů naopak u 69 % lidí přebývá v průměru 4000 korun.

## Nemovitosti už nevnášejí

Výhodnost investic do rezidenčních nemovitostí se v září dále výrazně snížila. Vyplývá to z ukazatele UniCredit Bank. V září index klesl meziměsíčně o 35 b. na minus 0,8 %, čímž se nadále zúžila příležitost vydělat na rozdíl relativně drahých nájmu a nízkých úrokových sazeb.

## ČNB začne prodávat rezervy

Po devíti letech začne ČNB od ledna příštího roku odprodávat výnosy z devizových rezerv, které již přesahují 3 biliony korun. Nechce sice zasahovat do kurzu koruny, podle ekonomů by to ale mohlo její kurz posilovat.

## Sazby hypoték rostou

Air Bank zvyšuje úrokové sazby u hypoték o 0,35 p.b. U nových nabídne (vč. slevy za pojištění schopnosti splácet) roční úrok od 2,94 %. U refinace pak roční úrok bude nově začínat na 2,74 %. Air Bank nabízí hypotéky i nad 80 % LTV a to s 5letou, 7letou a 10letou fixací. Sjednání, vedení a čerpání hypotéky je zdarma a možné je možné sjednání i online.

## Splácet se bude dobře

Podle ČNB ve čtvrtém čtvrtletí 2021 očekávají banky další snížení úvěrových ztrát ve všech segmentech úvěrového trhu.

## MS čeká rychlý růst sazeb

Morgan Stanley očekává že ČNB na letošních dvou zbývajících měnověpolitických zasedáních (4. listopadu i v prosinci) zopakuje zvýšení hlavní úrokové sazby o 75 bazických bodů (původní odhad o 50 b.b.). Riziko sledává v prudkém utažení měnové politiky.

## Světová architektura projektu Oaks Prague

Světová architektura v oblasti rezidenčního bydlení dorazila do Česka. V Oaks Prague rostou domy od jmen jako jsou Chapman Taylor Architects, JTP Architects či Meier Partners. V Nebřenicích, pouhých 20 minut na jih od Prahy, vzniká místo pro nový životní styl, který doposud známe pouze ze zahraničí. Jedná se o projekt Oaks Prague, exkluzivní bydlení se službami



concierge, 24/7 security, Deli-Bistrem, školkou, golfovým hřištěm s licencií PGA National, hotelem a spa, pod kterým jsou podepsaní přední evropská a světová architekti. Residen-

ti budou mít k dispozici nadstandardní služby pro komfortní život a jejich domov bude splňovat nejvyšší požadavky na design, kvalitu a pohodlí, a přitom klást důraz na udržitelnost. To vše navíc v srdci přírody.

„Vytváříme v Česku nový životní styl hodný 21. století, kde svůj čas můžete věnovat jen tomu, na čem skutečně záleží, a užívat si aktivního odpočinku ať už s přáteli či s rodinou. Malebné okolí a čistá příroda za okny, doplněná službami na špičkové úrovni, a v neposlední řadě prémiovým architektonickým a designovým řešením,“ popisuje projekt Oaks Prague Kateřina Poláková, Marketing & Sales Director, společnosti Arendon, která je developerem projektu.

## My raději hybridy

Téměř každé páté auto, které se ve 3Q prodalo v zemích EU, byl elektromobil. A to buď vůz na baterii, anebo takzvaný plug-in hybrid. Dál klesal podíl aut se spalovacím motorem. Ve své zprávě to uvedlo ACEA. V ČR je zájem spíše o plug-in hybridy.

## Inflace roste všude

Vyšší inflace netrápí pouze ČR, ale i většinu zemí EU. V celé unii se meziroční inflace vyšplhala na 3,6 % a v eurozóně 3,4 % (vyšší byla krátce naposledy v létě 2008, tedy těsně před pádem banky Lehman Brothers). Ale pozor – jde o tzv. harmonizovanou inflaci, která nepočítá s růstem cen nemovitostí, takže vychází nižší než ta národní počítající s reálním trhem jako u nás. V případě ČR s inflací těsně pod 5 %, dosahuje harmonizovaná inflace jen 4 % a země je tak až na 11 místě v EU, dokonce i za Německem.

# 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)



## BC a MONECO mají elitní servis

Pro nejnáročnější klientelu spouštějí společnosti Broker Consulting a MONECO investiční společnost novou službu MONECO Family Office. Komplexní poradenská služba, na které se podílejí investiční specialisté, advokáti a daňoví poradci, pomůže bonitním klientům lépe strukturovat vlastněný majetek v podobě podílů na firmách, nemovitostí nebo uměleckých děl.

## Poptávka po úvěrech se mění

ČNB říká, že poptávka po úvěrech na bydlení se poprvé od loňského podzimu snížila, naopak poptávka podniků po úvěrech vzrostla. Zvýšila se poptávka po financování provozních potřeb, restrukturalizace dluhů, akvizic a v menší míře i fixních investic.

## Ignác za 100 milionů

Škody, které klientům pojišťoven způsobil ve čtvrtek silný vítr Ignác, se blíží stovce milionů korun. Jde většinou o poškozené střechy, přístřešky, skleníky a pády stromů a větví. Nejvíce jich hlásili klienti ve středních Čechách.

## Blíží se neveselá a drahá zima

Podle SAXO bank byl tento rok zatím pro komodity velice příznivý a banka očekává jejich další vzestup, a to nejen ve 4. čtvrtletí. Za výrazným růstem cen u mnoha klíčových komodit stojí prudký nárůst spotřebitelských výdajů po covidovém omezení ekonomiky – největší, co si kdo pamatuje. V Evropě, v Číně i v USA se začínají utlumovat vládní výdaje a státní dávky, a tak se postupně ochlazuje i trhy. Problémy na straně nabídky však podle názoru banky dál poženou ceny vzhůru, a to navzdory pomalejší růstové trajektorii.

## Šance proti Fit for 55

Senátoři projednají soubor pravděpodobně nejzásadnějších evropských zákonů od vstupu Česka do EU. Klimatický balíček, tzv. Fit for 55 má Evropu dovést k uhlíkové neutralitě a budou mít zásadní dopad na tuzemskou ekonomiku, firmy i občany. Proti třinácti návrhům se mohou členské země ohradit do 8. listopadu. Pokud se stejně ozve třetina vnitrostátních parlamentních komor, musí komise návrh přezkoumat. Naše poslancecká sněmovna se i kvůli konci volebního období balíčkem nezabývala, a svého práva se tak vzdala.

## Přes Refinanso už 10 miliard

Od startu revoluční bankovní online služby Refinanso.cz Monety Money Bank si hypotéku za účelem refinancování zřídilo z pohodlí domova zhruba 5300 klientů v objemu přes 10 miliard korun. V prvním pololetí příštího roku se MONETA chystá plně digitalizovat sjednávání hypoték nových.



Vydává: A 11 s.r.o. IČ 27120805. 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. 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](http://www.profiMR.cz) nebo Jiří Junek tel. 606 426 833.

**Vybíráme  
nejzajímavější  
témata  
z aktuálního  
vydání  
PROFI Maklér  
& Reality**



### INFOGRAFIKA

Nevídaný růst počtu prodaných nemovitostí

### ROZHOVOR

Jan Hrubý: Naše strategie se nemění. Z hlediska centrály je zásadní rozšiřování distribuce

### KOMENTÁŘ

Praha má kritický nedostatek nových bytů. Čtvrtina najde kupce v neveřejných předprodejích  
Aktuální úskalí hypotečního trhu

### PRAXE

Daniel Červ: Plním si své sny. Jak se prodává luxus

### DEVELOPMENT

Omar Koleilat: Jak se hledá „WOW“ efekt. Nestavíme projekty, ale vytváříme adresy, na kterých chcete žít

### LEGISLATIVA

Chybí důvěra a spolupráce. Aktuální právní problémy developerů

### FINANCE

Hypotéka, nebo nájem? Jaký způsob financování zvolit? Mezigenerační hypotéka? Je rozumné, aby klient splatil hypotéku během ekonomicky aktivního života

### PRÁVO

Jak účelně předejít problémům při pronájmu nemovitostí  
Prodej garáže – jak na to? Kupní smlouvu na garáž je vhodné nepodceňovat  
Co je to pacht a čím se liší od nájmu?

### ETIKETA

Barevná show

### PRŮZKUM

Ideální bydlení podle věku. Pro mladé čím větší, tím lepší, pro starší je lákavější menší kompromis

**Předplatné časopisu naleznete  
na [www.profiMR.cz](http://www.profiMR.cz)**