

AVENIR KLIENTŮM

Miroslav VRUBEL



Vážení klienti a přátelé Aveniru.

přejeme Vám krásné léto plné pohody, odpočinku a příjemných zážitků s rodinou a přáteli. Věřím, že si během prázdnin odpočínáte, načerpáte novou energii a užijete si čas strávený s těmi, na kterých Vám záleží.

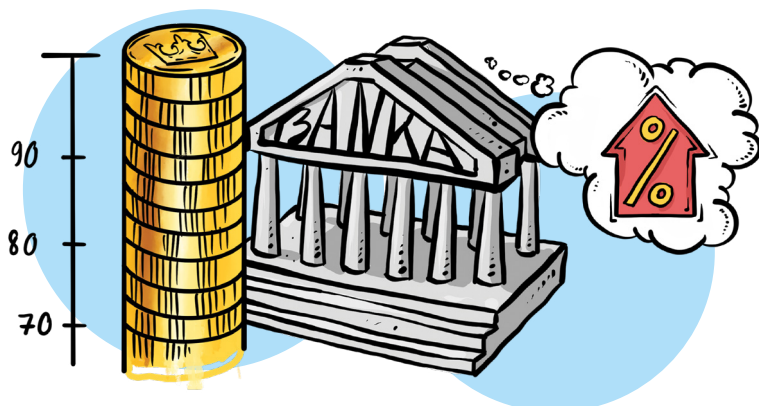
S příchodem prázdnin si dává krátkou pauzu i náš zpravodaj. Na další informace a novinky z realitního trhu, financování bydlení a světa nemovitostí se můžete těšit opět po letních prázdninách.

**Užijte si léto, načerpejte síly
a vraťte se domů
ve zdraví.**



ČNB zvýšila sazby. Co to znamená pro reality?

Česká národní banka v červnu zvýšila základní repo sazbu z 3,50 % na **3,75 %**. Jde o důležitý signál pro hypoteční i realitní trh.



Vyšší repo sazba obvykle znamená, že hypotéky nebudou v nejbližších měsících výrazně zlevňovat. Kupující proto více řeší výši splátek a pečlivěji vybírají nemovitosti.

Přesto zůstává realitní trh aktivní. O kvalitní byty, rodinné domy a dobře situované pozemky je stále zájem. Naopak předražené nebo technicky problematické nemovitosti se prodávají pomaleji.

Pro prodávající je dnes klíčové správné stanovení ceny, kvalitní prezentace a profesionální příprava nemovitosti na prodej.

Uvažujete o prodeji nebo koupi nemovitosti? Obrátte se na tým Avenir Reality. Rádi vám pomůžeme se stanovením tržní ceny, přípravou nemovitosti i celým procesem prodeje či koupě.

Kam budou směřovat ceny nemovitostí v roce 2026?

Podle většiny odhadů bude český realitní trh pokračovat v růstu i během roku 2026. Ceny rezidenčních nemovitostí by se mohly zvýšit přibližně o 5 až 8 %, přičemž největší růst se očekává ve vyhledávaných lokalitách a krajských městech.

Hlavním důvodem je stále vysoká poptávka po bydlení a nedostatek nové výstavby. V řadě měst se dlouhodobě staví méně bytů, než kolik by trh potřeboval. Omezená nabídka tak vytváří tlak na další růst cen.

Významný pokles hypotečních sazeb se zatím neočekává. Přesto zájem o vlastní bydlení zůstává vysoký a řada kupujících nechce čekat na nejistý vývoj trhu.

Růst cen novostaveb se navíc postupně promítá i do cen starších bytů a domů. Ty sice nadále

představují cenově dostupnější alternativu, ale i zde lze očekávat postupné zdražování.

Pokud zvažujete koupi, prodej nebo investici do nemovitosti, je vhodné sledovat aktuální vývoj trhu a správně načasovat své rozhodnutí. Tým Avenir Reality vám rád pomůže s odhadem ceny, prodejem i hledáním nového bydlení.



ČNB doporučuje přísnější pravidla pro financování třetí a další nemovitosti

Od 1. dubna 2026 doporučuje Česká národní banka bankám zpřísnit podmínky pro financování klientů, kteří pořizují **třetí a další** obytnou nemovitost. Taková nemovitost je z pohledu doporučení ČNB považována za **investiční**, a to i v případě, že ji klient kupuje pro vlastní potřebu nebo pro osobu blízkou (například dítě či rodiče).

Nejvýznamnější změnou je doporučený limit **LTV 70 %**, což znamená, že kupující by měl mít minimálně **30 % vlastních zdrojů**. U bytu za 5 milionů korun tak banka poskytne hypotéku maximálně 3,5 milionu korun.

ČNB zároveň doporučuje sledovat ukazatel **DTI**, tedy poměr celkového zadlužení k čistému ročnímu příjmu domácnosti. Doporučená hranice je stanovena na **sedminásobek ročního příjmu**.

Příklad: Domácnost s čistým příjmem 100 000 Kč měsíčně má roční příjem 1 200 000 Kč. Celkové zadlužení včetně všech stávajících a nových úvěrů by podle doporučení nemělo překročit **8,4 milionu korun**. Přestože se jedná pouze o doporučení ČNB a nikoliv o zákonnou povinnost, většina bank jej pravděpodobně promítne do svých úvěrových pravidel. Klienti, kteří plánují pořízení třetí nemovitosti, by proto měli počítat s vyššími nároky na vlastní kapitál a důkladněji řešit své financování.

Pro realitní makléře i kupující je důležité vědět, že při posuzování hypotéky nebude rozhodující pouze účel využití nemovitosti, ale také skutečnost, že se jedná již o třetí nebo další nemovitost ve vlastnictví klienta.

Pranostiky:

- Jaký červen, takový prosinec.
- Co červen nedovaří, červenec nedopeče.

