



Úvodní slovo

Vážení přátelé,
zatímco prosincový Hypoindex hlásí historicky nejnižší úrokové sazby (průměrná úroková sazba všech poskytnutých hypoték byla v prosinci 2011 pouhých 3,56%), v prvních dvou měsících roku 2012 můžeme ve většině bank pozorovat mírné zvyšování úrokových sazeb. Pro letošní rok očekáváme spíše stagnaci nebo mírný růst, v případě variabilních sazeb očekáváme stagnaci. Vycházíme v tomto případě mimo jiné z poslední prognózy ČNB, která pro letošní rok nepředpokládá nárůst sazby PRIBOR.

V hypoteční poradně se dnes budeme věnovat otázkám konce fixace

úrokové sazby, refinancování hypotéky a doplacení hypotéky například v případě prodeje bytu. Dále jsme pro vás připravili novinky a aktuality z realitního trhu a představíme vám dva zajímavé projekty. Prvním je berounský projekt Rezidence Na Veselém – Krásný svět a druhý je projekt nízkonoenergetických rodinných domů v Drahelčicích u Rudné u Prahy. Další nejzajímavější developerské projekty naleznete na portálu www.novostavby-praha.cz. Děkujeme za vaši důvěru, je pro nás stálou motivací a velkým závazkem.

Za tým HypoAsistent
Dáša Maradová a Pavel Bultas



Foto: ByTy Malešice – Praha 10, www.bytymalesice.cz

Hypoteční poradna

Co mě čeká na konci úrokové sazby?

Před uplynutím doby fixace Vám banka zašle návrh nové sazby pro další období. Pokud na návrh nereagujete, začne Vám od uvedeného data běžet stejná doba fixace s novou úrokovou sazbou, kterou

navrhla banka a tedy i s novou vyšší měsíčních splátek. Jestliže s navrženými sazbami nesouhlasíte, máte možnost úvěr splatit nebo refinancovat u jiné banky. Některé banky nechávají zaslání návrhu nové sazby až na poslední chvíli, proto je vhodné informovat se o případných možnostech refinancování hypotéky předem. Ideální doba je alespoň 5-6 týdnů před koncem doby fixace, i když v případě potřeby je možné refinancovat hypotéku mnohem rychleji. Datum konce první fixace naleznete v úvěrové smlouvě vedle úrokové sazby. **Kdy se vyplatí refinancovat hypotéku?**

Refinancování se vyplatí vždy, pokud výhody z nové hypotéky budou větší, než náklady na její vyřízení. Jelikož většina klientů refinancuje kvůli nižší sazbě, refinancují nejčastěji klienti, kteří měli dříve 100% hypotéku a během splácení poklesla výše úvěru pod určitou hranici aktuální zástavní hodnoty. Nová hypotéka pak může být výrazně levnější, než

hypotéka původní. Dalšími důvody refinancování může být například potřeba snížení měsíčních splátek nebo možnost mimořádných splátek i v průběhu doby fixace.

Jak prodat byt s hypotékou?

Pokud plánujete prodat byt, na kterém vázne hypotéka, není se čeho bát. V takovém případě je dobré myslet dopředu a zařídit si takovou hypotéku, kterou je možné kdykoliv zdarma splatit. Banky totiž standardně umožňují bez sankcí splatit hypotéku pouze při konci fixace úrokové sazby. Mimo tento krátký okamžik obvykle účtují sankce (např. 5% z předčasně splacené částky za každý rok do konce fixačního období). Abyste se proto nestali rukojmím potenciálních kupců, abyste nemuseli spěchat s prodejem a abyste díky tomu neprodali byt pod cenou, je dobré refinancovat starý úvěr takovou hypotékou, která Vám umožní bezplatnou mimořádnou splátku.

Je-li příští změna fixace

Ing. Daniela Kašparová Radkeová
radkeova@hypoasistent.cz
tel.: +420 775 249 814



v nedohlednu, je potřeba počítat s náklady navíc. Banka Vám na požádání vyčíslí výši penále a bude Vás informovat, jaká částka zbývá k doplacení. Pokud se chcete placení penále vyhnout, domluvte se s kupujícím Vašeho bytu, že si starou hypotéku převezme. V takovém případě by měl být Váš kupující dostatečně bonitní a jednoduše řečeno - měl by být alespoň tak vzorným klientem, jako Vy.

Úrokové sazby HypoAsistent

2,49 %
variabilní

3,19 %
fixace 5 let

3,19 %
fixace 1 rok

Uvedené úrokové sazby jsou minimální sazby HypoAsistent k aktuálnímu datu.

Nové bydlení



Krásný svět

Rezidence Na Veselé – Krásný svět – se nachází na klidném a čistém místě ve výšce 300 metrů nad mořem nad městem Berounem v jeho severovýchodní části. Projekt volně navazuje na areál Beroun Golf Resort. Díky svému výškovému umístění je z něho unikátní dálkový panoramatický výhled na město Beroun a tok řeky Berounky sahající až ke Křivoklátku a Karlštejnu.

Součástí projektu s předpokládaným počtem 94 bytů bude vybudovaný park ve vnitrobloku bytových domů, tenisový kurt, univerzální venkovní hrací hřiště, dětský park s lanovou dráhou, je navržena autobusová zastávka, minimarket se smíšeným zbožím a babysitting. Zahájení výstavby je plánované na první polovinu roku 2012.

www.krasnysvet.com



RD Rudná - Drahelčice

Nízkoenergetické řadové rodinné domy vznikají nedaleko Rudné, v klidné části Drahelčic, v lokalitě Slunečná - jen 5 km od Prahy. Nové bydlení svým majitelům nabídne funkčně řešený dům 4+kk o výměře 92 m² respektující veškeré požadavky moderní doby. Domy již v základním provedení splňují náročná kritéria pro nízkoenergetickou stavbu - obsahují nadstandardní zateplovací systém celé stavby, solární kolektory umístěné na střeše sloužící k ohřevu teplé užitkové vody a elektrokotel s účinností až 99%.

Ke každému domu také patří pozemek o velikosti 148 až 210 m², na kterém si můžete po náročném pracovním dni odpočinout. Dům je spojen se zahradou velkým francouzským oknem, díky kterému budete mít své ratolesti neustále na očích. Spojení s hlavním městem zajišťují pravidelné autobusové linky MHD až ke stanicí metra "B" Zličín.

www.vasebyty.cz

Den otevřených dveří v Barrandov Hills

Developerská skupina Crestyl připravuje na 18. a 19. února den otevřených dveří ve svém rezidenčním projektu Barrandov Hills, každého návštěvníka čeká sleva 100.000,- Kč.

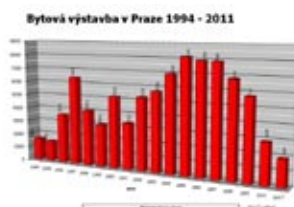
Návštěvníci se zde budou moci vždy od 10:00 do 16:30 hodin detailně seznámit s projektem a prohlédnout si byty o všech dispozicích a navíc získají slevu na byt ve výši 100.000 korun.

První fáze druhé etapy projektu byla dokončena v prosinci loňského roku. V jejím rámci vznikly tři komfortní vilové domy přímo nad Prokopským údolím s celkem 21 byty o dispozicích 1+kk až 4+kk. Nové byty jsou již k dispozici k nastěhování.

více na www.hypoasistent.cz

LEXXUS: ceny bytů budou spíše stagnovat

Ceny bytů budou v roce 2012 stagnovat, nájemné se stabilizuje, za luxus a pozemky si připlatíme! Podle analytického oddělení realitní kanceláře LEXXUS lze v tomto roce až na výjimky očekávat stagnaci cen bytů.



Z dat, která sledují prodeje více než 30 developerských projektů, jež má LEXXUS v nabídce, je patrné, že po tříletém období poklesu dosáhly ceny očekávaného dna...

více na www.hypoasistent.cz

„Jaká je dobrá cena za špatný byt?“

ptá se v rozhovoru ředitel LEXXUS Peter Višňovský.

Jaký byl rok 2011 z hlediska realitního trhu?

Nad očekávání úspěšný, především jeho první polovina. Jarní měsíce byly nejúspěšnější od léta 2008. Vývoj na trhu nejvíce ovlivnil reálný pokles nabídkových cen na úroveň přijatelnou pro kupující – od vrcholu v roce 2008 o 20 až 30%. Tento výrazný pokles cen a nízké úrokové sazby hypoték rozhýbaly dosud vyčkávací zájemce k akci. Dílčím způsobem byl trh, především novostaveb, ovlivněn i velmi nejasnou diskuzí ohledně navýšení sazby DPH. Tato situace ovlivnila i ty zatvrzelé developery, kteří z nějakého důvodu stále čekali, že prodají své byty v cenách odpovídajících roku 2008.

více na www.hypoasistent.cz