



**Vláda schválila odložení
úhrady daně z nabytí
nemovitosti.**

Tentokrát do konce roku

více na straně 4-5

Rychlý přehled



**ČERVEN
2020**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 7,46 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 4,99 %

Byty 2+1: 0,77 %

Byty 3+1: 0,26 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Virtuální prohlídka zvyšuje šanci na úspěšný prodej

Virtuální prohlídka nemovitosti byla do nedávna spíše výjimkou. V posledních měsících její význam vzrůstá. Je to totiž skvělý nástroj, jak si nemovitost prohlédnout na dálku. Výhod virtuální prohlídky je však podstatně více. Smyslem je nabídnout potenciálnímu kupujícímu něco více, než jen několik fotografií a slovní popis nemovitosti.

Více čtěte na str. 6

■ Vychází výhodněji vlastní nebo nájemní bydlení?

Všechno má své pro a proti. V České republice je v porovnání s ostatními evropskými zeměmi nezvykle velký trend vlastnického bytů. Myšlenka, že bydlet ve vlastním je lepší, než platit nájem, je zde zakořeněná pravděpodobně od 90. let, kdy se začal privatizovat bytový fond. Nicméně existují i velmi vyspělé země, kde je trend spíše opačný. Vlastnické bydlení má prostě své pro i proti. Právě tak jako bydlení nájemní.

Více čtěte na str. 8

■ Koupě nemovitosti v dražbě. Vyplatí se?

Dražba nemovitosti může být výhodným způsobem nabytí nemovitosti. Většina dražeb již dnes probíhá elektronicky, a tak je možné vydražit dům, byt, či pozemek nezávisle na tom, kde se na území republiky nachází. Je však třeba znát základní zákonnosti dražby a vědět, jak se v roli dražitele zachováť.

Více čtěte na str. 10

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

- Porovnání 14 bank a 4 stavebních spořitelén.
- Doporučení 3 nejvhodnějších řešení.
- Zpracování podkladů ke schválení úvěru.
- Asistence po celou dobu splácení. **Vše bezplatně**



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Poptávka po vlastním bydlení je stále vysoká

Milé čtenářky, milí čtenáři, léto je v plném proudu, což ale nic nemění na tom, že realitní obchody nespí. Poptávka po vlastním bydlení po „koronavirové pauze,“ opět narůstá z čehož těží hlavně prodávající. Kupující ze současných cen příliš nadšení nejsou, malou útěchou je alespoň pokles úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Pro všechny, kteří bydlení zatím nenašli a nechce si jim vycházet z pohodlí domova, jsme připravili článek o virtuálních prohlídkách. Naopak všem, kteří se právě přestěhovali, jsme sepsali podrobné informace o odložení úhrady daně z nabytí nemovitosti. Možná to nakonec dopadne tak,



dle svých představ. Realitním profesionálům pak širokou nabídku nemovitostí a mnoho spokojených klientů. » Lucie Mazáčová

že daň, kterou kupující dlouhodobě nemají rádi, bude od příštího roku zrušena. Všem, kteří právě nyní vybírají své nové bydlení, přejeme ať naleznou nemovitost přesně



z obsahu

STRANA 4 - 5

Vláda schválila odložení úhrady daně z nabytí nemovitosti. Tentokrát do konce roku

STRANA 6

Virtuální prohlídka zvyšuje šanci na úspěšný prodej

STRANA 8

Vychází výhodněji vlastní nebo nájemní bydlení?

STRANA 9

Reklamace kupní smlouvy nemovitosti

STRANA 10

Koupě nemovitosti v dražbě. Vyplatí se?

STRANA 11

Zákaz zvyšování nájemného je u konce

STRANA 12

Plot je vizitkou domu. Nezapomínejte na detaily

STRANA 13

Bydlíte u vody? Možná máte šanci vyrobit si ekologickou energii

STRANA 14

Při koupi bytu nezapomeňte zkontrolovat stav elektroinstalace

Zaregistrujte se ještě dnes
a dostávejte náš měsíčník **dřív než ostatní**



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Ondrej Spodniak (Premiot Group)

Hotely budou zajímavou investicí pro národní řetězce, které mají dostatek kapitálu, aby je mohly přeměnit například na apartmány.

napsali o nás...

Trend bydlení v zeleni posílí

MF DNES / 2. 5. 2020 (kráceno)

Podle realitního experta Michala Picha z realitycechy.cz bude dopad současné situace na AirBnb citelný. „Spousta těchto bytů je zaúvěrovaných

a jejich majitelé budou mít problémy situaci zvládnout. Nabídnout je pro dlouhodobější nájmy je pro ně jednou z možností,“ komentoval Pich možné změny v problematice bydlení a stěhování.



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: inzerce@realitycechy.cz

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.

Vláda schválila odložení úhrady daně z nabytí nemovitosti. Tentokrát do konce roku

Vláda 8. června schválila návrh Ministerstva financí odložit úhradu daně z nabytí nemovitosti do 31. 12. 2020. Došlo tak k dalšímu posunu. Dosud byla úhrada daně posunuta do 31. 8. 2020 pro ty, kteří měli povinnost podat daňové přiznání po 31. 3. 2020.

Datum posunu k 31. 12. 2020 nebylo zvoleno náhodou. Od 1. 1. 2021 by měla začít platit novela, která má daň z nabytí nemovitosti zcela zrušit. Návrh novely je spojen se změnou zákona o daních z příjmů, konkrétně s navrhovaným zrušením možnosti odečtu úroků z hypotéky od základu daně a prodloužením tzv. časového testu pro osvobození zisku z prodeje nemovitosti nesloužící k bydlení vlastníka. Poslanci zatím započali s projednáváním, ale již nyní je zřejmé, že nebude jednoduché. Poslanci podali

několik pozměňovacích návrhů, které povětšinou různým způsobem navrhují zmírnění dopadů zrušení možnosti odečtu úroků z hypoték na běžné občany.

Pokud sněmovna novelu schválí, musí být ještě projednána senátem. Proto není reálné očekávat schválení novely dříve než na podzim. Novela zákona může ve sněmovně či senátu doznat změn, nadále proto vše sledujeme. Jisté však je, že ti, co koupili nemovitost letos, nemusí s jistotou do konce roku daň z nabytí nemovitosti hradit.

» Radka Locher

téma
měsíce

Virtuální prohlídka zvyšuje šanci na úspěšný prodej



Virtuální prohlídka nemovitosti byla do nedávna spíše výjimkou. V posledních měsících její význam vzrůstá. Je to totiž skvělý nástroj, jak si nemovitost prohlédnout na dálku. Výhod virtuální prohlídky je však podstatně více.

TECHNOLOGIE

Smyslem je nabídnout potenciálnímu kupujícímu něco více, než jen několik fotografií a slovní popis nemovitosti. Zájemce si může prohlédnout nemovitost i její okolí doslova ze všech stran. A to přímo ze svého domova, z počítače či mobilu. Pokud si pak vybere nemovitost k osobní návštěvě, přijde již seznámen s prostorovým uspořádáním a vybavením. Bude mít zároveň bližší informace o okolí. O tom, co je vidět z okna, jak vypadá zahrada, případně co je třeba v nemovitosti změnit a vylepšit.

Větší šance na dobrý obchod

Virtuální prohlídky se uplatní jak v bytě, tak v domě či ve větší atypické nemovitosti. Můžete dát sebevíc fotografií a podrobný plánec, ale představa o celé nemovitosti nebude dokonalá. Výhodu má i pro prodávající, kteří v nemovitosti bydlí. Každá prohlídka bytu omezuje do určité míry rodinný život a pro někoho může být nepříjemným zásahem do soukromí.

Takhle jich bude méně. Mohlo by se zdát, že virtuální prohlídky jsou oblíbené pouze

u luxusních nemovitostí. Proč ji tedy pořizovat u takové, která není v dobrém stavu? Právě zde to však má smysl. Kupující mohou získat mylnou představu o stavu nemovitosti a pak budou na místě zklamáni. Časové ztráty při hledání ideální nemovitosti jsou nemalé. A proto i kupující mají zájem seznámit se předem co nejpodrobněji s nemovitostí.

A tak díky virtuální prohlídce přijdou na tu reálnou již jen vážní zájemci. Počet prohlídek se sníží, aniž by se zhoršily vyhlídky na dobrý prodej. Naopak. Prodávající ani makléř nebude ztrácet čas s těmi, kteří by nemovitost stejně nekoupili.

Jak se virtuální prohlídka vytváří

Virtuální prohlídku zajišťuje již dnes mnoho realitních makléřů ve spolupráci s odborníky v oblasti informačních technologií. Nemovitost a její okolí, které má být součástí prohlídky, se natočí, resp. naskenuje, speciální 3D kamerou. Ve studiu pak technik z natočeného materiálu vytvoří jak plánec celého prostoru, tak v podstatě malý film, do něhož bude moci sledující „vstoupit“ prostřednictvím svého počítače či mobilu.

Prohlídka ze všech stran

Při prohlížení v počítači či mobilu se divák stává návštěvníkem nemovitosti. Jednotlivé místnosti může prohlédnout ze všech stran a úhlů. Stačí kliknutí a může se různě posouvat, přibližovat či oddalovat objekty a místnosti. Procházet je sem a tam, vracet se, zjišťovat, kam vedou které dveře a z kterého okna je pěkná vyhlídka.

Virtuální prohlídka může obsahovat nejen interiér, ale také exteriér domu, zahradu, nádvoří, uliční úroveň, či širší okolí resortu, městské části, obce a její vybavení. Další specialitou je možnost použití 3D brýlí. Najednou se ocitnete v prohlíženém prostoru a můžete procházet jednotlivými místnostmi. Prohlídka také nabídne půdorysy jednotlivých místností a jejich rozměry. Prohlízející si může libovolný prostor, kout či skříň také prostě změnit. Stačí kliknout na příslušné tlačítko a již je k dispozici virtuální „metr“.

Virtuální prohlídkou můžete výrazně zvýšit prodejní potenciál nemovitosti. Na tu skutečnou, reálnou prohlídku totiž přijdou lidé, kterým se vaše nemovitost líbí a přemýšlejí o její koupi. To znamená pro všechny strany úsporu času a zvýšení šancí na dobrý obchod.

» Jindra Svitáková



VRK ACADEMY

DOPORUČUJEME



STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA

Vychází výhodněji vlastní nebo nájemní bydlení?

INVESTICE

Všechno má své pro a proti. V České republice je v porovnání s ostatními evropskými zeměmi nezvykle velký trend vlastnického bytů. Myšlenka, že bydlet ve vlastním je lepší, než platit nájem, je zde zakořeněná pravděpodobně od 90. let, kdy se začal privatizovat bytový fond. Nicméně existují i velmi vyspělé země, kde je trend spíše opačný. Vlastnické bydlení má prostě své pro i proti. Právě tak jako bydlení nájemní.

Pokud se řadíte do kategorie těch, kteří za vlastní byt či dům zaplatí hotově, další řádky pro vás vlastně nejsou důležité. Jestliže počítáte s hypotékou, stavebním spořením a dalšími kombinacemi, zvažte, co je výhodnější. Zda být třeba třicet let dlužníkem bankovní instituce, nebo si peníze odbydlet a nedlužit nikomu.

Vlastní bydlení s hypotékou

Pokud jste si totiž vzali hypotéku, plně disponovat s nemovitostí budete moci až tehdy, jakmile bude z katastru nemovitostí odstraněna plomba ve prospěch hypoteční banky či jiné finanční instituce. Možnost nakládat s bytem či domem je totiž až do doby úplného splacení peněz omezena.

Samozřejmě velkou výhodou je, že banka vám nemluví do toho, jaké zařízení máte v bytě, kdo u vás bude bydlet a jak a zda můžete využívat přilehlý dvorek. O vše se staráte sami. Do toho však spadají také investice. Když budete kupovat starší byt či dům, zároveň s hypotékou budete muset ještě počítat s náklady na renovaci, případně rekonstrukci. Jestliže koupíte nový byt či dům a budete se těšit, že doplatíte hypotéku a konečně si oddechnete, zařízení mezi tím zastará. Měsíční náklady na bydlení sice budou nižší, ovšem bude třeba spořit na opravy, nebo si na ně dokonce zase půjčit.

Nájemní bydlení

Místo splácení hypotéky budete platit nájem. A budete mít méně starostí. Vaším problémem nebude stav rozvodů v domě, podlahy, ani zatěkáání do střechy. O vše bude pečovat majitel domu, případně SVJ, v němž bude váš nájemní byt. Jediné, do čeho budete muset investovat, jsou tzv. drobné opravy, které specifikuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Jde například o malování, opravu omítek, tapetování, čištění podlah, opravy částí dveří a oken (kování, kliky), zámeků, rolet, žaluzií, vypínačů, klimatizace, digestoří, kamen apod. Přičemž zároveň náklad na jednu takovou opravu by



Vlastník má tu výhodu, že doplatí hypotéku a byt je jeho. Nájemník v podstatě skoro stejné peníze, nebo o trochu víc „utratí za bydlení“. Foto redakce

neměl přesáhnout 1 000 Kč. Fakt, že byt nevlastníte, může mít i omezení. Například vlastník domu může požadovat, abyste nechovali domácí zvířata, nevěšeli z oken prádlo, nebo třeba bez jeho povolení netloukli do zdí skoby na obrázky.

Jak to vychází finančně

Vlastník bytu: kupuje byt za 3,7 mil. Kč. Z vlastních zdrojů má 1 mil., hypotéka pokryje 2,7 mil. (fixace na 5 let, doba splácení 30 let). V porovnávací hypotečních splátek vychází, že při nejvýhodnější nabídce hypotéky s úrokovou sazbou 2,17 % bude splácet měsíčně 10 211 Kč a celkem splatí 3 675 960 Kč.

Byt jej tedy včetně vlastních zdrojů a zaplacených úročíků přijde na 4 675 960 Kč. To je zhruba o 1 milion více. K tomu hradí vlastník měsíčně do fondu oprav 3 500 Kč. Do něj tedy za 30 let zaplatí dalších 1 260 000 Kč na údržbu domu. Celkem tedy investuje za 30 let do svého bydlení 5 935 960 Kč.

Nájemník: pronajal si byt ve stejné velikosti a lokalitě za 18 000 Kč měsíčně. Neplatí žádné další poplatky, mimo energií, avšak ty musí hradit i vlastník bytu. Nájemník však nemusí – na rozdíl od vlastníka – počítat s žádnými dalšími náklady na opravy, než je běžná údržba bytu. O další se postará majitel díky nájmu, který mu nájemník hradí. Kdybychom chtěli porovnávat, tak při stejném nájmu nájemník za bydlení za stejných 30 let uhradí 6 480 000 Kč.

Vlastník má tu výhodu, že doplatí hypotéku a byt je jeho. Nájemník v podstatě skoro stejné peníze, nebo o trochu víc „utratí za bydlení“. Velmi důležité je ovšem vždy porovnávat konkrétní investici v daném místě a čase. I přes současné vysoké ceny stále vychází z dlouhodobého pohledu vlastní bydlení lépe než bydlení nájemní. Ceny se totiž zvyšují a je velká pravděpodobnost, že budou nemovitosti za 30 let dražší. Bohužel, zájemci o vlastní bydlení se čím dál častěji dostávají do situace, kdy jim díky přísnějším podmínkám není hypotéka poskytnuta. » Jindra Svitáková

Reklamace kupní smlouvy nemovitosti

Každoročně se v České republice převádí zhruba půl milionu bytů a rodinných domů na nového vlastníka. Na mnoha nemovitostech se vyskytují vady, které laik nemůže objevit. Přitom jen desetina kupujících požádá o pomoc při prohlídce odborníka, nebo trvá na příloze ke kupní smlouvě s podrobným záznamem o technickém stavu budovy.

Podle posledních průzkumů téměř jedna třetina nových vlastníků objeví později skryté vady. Málodko však ví, že tyto vady lze u domů a bytů v osobním vlastnictví reklamovat pět let od nabytí vlastnického práva, u pozemků do dvou let. U družstevních bytů zákon s reklamacemi nepočítá. Uživatel totiž nekupuje konkrétní byt, ale podíl v bytovém družstvu.

Jaké vady může mít nemovitost

Nemovitost může mít vady faktické a právní. Právními vadami může být například předkupní či zástavní právo, věcné břemeno a podobné. Tyto vady lze většinou zjistit z katastru nemovitostí před podpisem kupní smlouvy, a tak je později nelze reklamovat.

U faktických vad se rozlišují vady zjevné a vady skryté. Na zjevné vady by měl kupující přijít při prohlídce nebo by na ně měl být upozorněn. Jde například o různé praskliny, špatnou sítěšni krytinu, nefunkční kotel a podobně. Skryté vady nelze zjistit běžnou laickou prohlídkou. Často se objeví až užíváním nemovitosti. Pokud budete třeba kupovat nemovitost

v létě, nezjistíte, že topná tělesa tečou. Právě tak se obřížně zjišťuje prasklina ve zdi skrytá za obkladem či plíseň za sádrokartonem.

Kde a jak reklamovat

Reklamovat je možné skryté vady, a to pouze ty, které neodpovídají stáří a opořbení nemovitosti. Nelze tedy reklamovat věci, které byly v době koupě na hranici životnosti. Pokud jste například koupili dům, v němž je třicet let kotel na pevné palivo, bude třeba jej vyměnit. Reklamace by v tomto případě nebyla uznána.

Naopak, problémy se statikou domu, zatékání, nefunkční krb a podobné vady reklamovat lze.

Reklamovat je třeba u prodávajícího. Nikdy u realitní kanceláře či jiného zprostředkovatele.

Doporučuje se reklamaci zaslat bývalému majiteli písemně, formou reklamačního dopisu, nejlépe s doručenkou. K reklamačnímu dopisu přiložte v případě skrytých technických vad vyjádření odborníka. Vyhnete se tak pozdějšímu zdoluhavému dokazování.

Kompenzace za skryté vady

Nový majitel může žádat výměnu vadné části, pokud je to možné. To je právě třeba případ topných těles. Další možností je požádat o opravu nalezených vad na náklady bývalého majitele, nebo o navrácení přiměřené částky ze zaplacené kupní ceny. Přitom je třeba vybrat si jednu z těchto variant a uvést ji v reklamaci. Později již nejde rozhodnutí změnit.

V případě velmi závažné vady, která by zabránila v domě či bytě bydlet, může nový majitel odstoupit od kupní smlouvy a žádat vrácení celé zaplacené částky.

Většinou reklamaci lze předejít odbornou technickou kontrolou nemovitosti. A mělo by to být především zájmem prodávajícího, který tak minimalizuje riziko pozdějších sporů. Odpovědnosti za vady se totiž nezbaví formulacemi ve stylu „nemovitost se předává, jak stojí a leží“, „kupující si předmět koupě prohlédl a zná jeho stav“, které nechá zakotvit do smlouvy. Ani to, že o závadě nevěděl.

» Jindra Svitáková



Podle posledních průzkumů téměř jedna třetina vlastníků objeví později skryté vady. Málodko však ví, že tyto vady lze u domů a bytů v osobním vlastnictví reklamovat pět let od nabytí vlastnického práva, u pozemků do dvou let. Foto redakce

Koupě nemovitosti v dražbě. Vyplatí se?

Dražba nemovitosti může být výhodným způsobem nabytí nemovitosti. Většina dražeb již dnes probíhá elektronicky, a tak je možné vydražit dům, byt, či pozemek nezávisle na tom, kde se na území republiky nachází. Je však třeba znát základní zákonitosti dražby a vědět, jak se v roli dražitele zachovat.

DRAŽBY

Dražba nemovitosti je každopádně pro vlastníka velmi těžkou situací. Často poslední možností, jak se vyrovnat se svými závazky, ať již je to hypotéka nebo jiné dluhy. Někdy je možné dražbě předejít včasným prodejem nemovitosti. Ovšem pokud na nemovitosti váznou zástavní práva, často nelze takový prodej realizovat. A pak zbývá poslední možnost – dražba.

Dražba dobrovolná a nedobrovolná

Existují dva druhy dražeb. Dobrovolná dražba, která je realizována na návrh vlastníka nemovitosti. Požádá o ni sám vlastník, jehož cílem je získat maximální možnou cenu. Do dobrovolné dražby však spadají i dražby, které provádějí likvidátoři a insolvenční správci, a to se při nejlepší vůli často o dobrovolnosti hovořit nedá. Nedobrovolná dražba je pak prováděna na základě soudního či jiného rozhodnutí, a to na základě návrhu tzv. dražebního věřitele, který má pohledávku zajištěnou zástavním právem k dané nemovitosti. Tyto dražby provádějí exekutoři.

Před dražbou prověřte všechny dostupné informace

Když si vyberete nemovitost, kterou chcete vydražit, věnujte čas získání maxima informací. Nejprve se seznamte s dražební vyhláškou. Pokud je možné si nemovitost fyzicky prohlédnout, určitě tak učinite. Každá dražba vyžaduje složení dražební jistoty v určité lhůtě. Je třeba počítat s tím, že musíte mít tyto finanční prostředky volné a i když nemovitost nevydražíte, budou určitý čas vázány na účtu dražitele nebo příslušného exekutora. A může to být 4, ale i 10 % z ceny nemovitosti. Důležitá je také výše nejnižšího podání a výše příhozu. Seznamte se také s nemovitostí z hlediska právního stavu. Nahlédněte do listu vlastnictví, kde si ověříte údaje uvedené o dražbě, ale také zjistíte, zda zde nejsou další omezení či práva ve prospěch třetích osob.

Zjistěte si tržní cenu a stanovte svůj limit

U vyhlášených dražeb je vždy uvedeno tzv. nejnižší podání. To je cena, kterou chce minimálně dražitel za nemovitost získat. Další uvedenou cenou je cena odhadní. Ovšem ani ta nemusí odpovídat skutečné hodnotě nemovitosti. Prozkoumejte aktuální situaci na reálním trhu. Jednotlivé lokality a typy nemovitostí se od sebe mohou značně lišit, a tak je třeba udělat si svůj malý soukromý průzkum, při němž zjistíte, do jaké výše budete přihazovat. Pak si stanovte maximální limit. Cenu, za kterou chcete nemovitost získat. Výš nepřihazujte. Může vás k tomu svést adrenalin, kdy bude jeden příhoz stíhat druhý, ale tato někdy vypjatá situace nebývá dobrým rádcem. Spolehněte se na informace, které jste předem získali a na cenu, kterou jste si stanovili.

Zmeškali jste dražbu? Nabídněte předražku

Pokud dražbu zmeškáte, můžete využít tzv. předražku. Do 15 dnů od usnesení o příklepu, což bývá den dražby, můžete za nemovitost nabídnout víc. Musí to být suma nejméně o 25 % vyšší, než cena získaná dražbou. Částku musíte zároveň s nabídkou uhradit na účet dražitele (exekutora) a čekat, zda ten, kdo nemovitost v dražbě získal, nabídku dorovná. Jestliže tak neučiní, nemovitost bude vaše. Jestliže je více nabídek na předražku, získá nemovitost ten, kdo nabídne nejvíce. V případě shody se vítěz dražby určuje losem a ostatním se peníze vracejí.

Lze na dražbě vydělat?

I v dnešní době lze dražbou získat nemovitosti, které mají podstatně vyšší tržní cenu. Jsou to spíše nemovitosti na menších městech a vesnicích, kde často dochází i k opakovaným dražbám a nemovitost lze získat i za poloviční cenu, než je cena obvyklá. Výhodné mohou být v některých případech i vydražené spoluvlastnické podíly. Je to spíše investice do budoucna, ale pokud není spoluvlastníků mnoho, lze se následně například domluvit na vypořádání ostatních podílů, a získat tak nemovitost za velmi příznivou cenu.

Informace o exekučních dražbách jsou povinně zveřejňovány na portálu www.portaldrazeb.cz, který zřídila a provozuje Exekutorská komora ČR. Dobrovolné dražby pak můžete najít na běžných portálech nabízejících prodej nemovitostí. » Jindra Svitáková



Když si vyberete nemovitost, kterou chcete vydražit, věnujte čas získání maxima informací. Nejprve se seznamte s dražební vyhláškou. Foto redakce

NÁJMY

Zákaz zvyšování nájemného je u konce

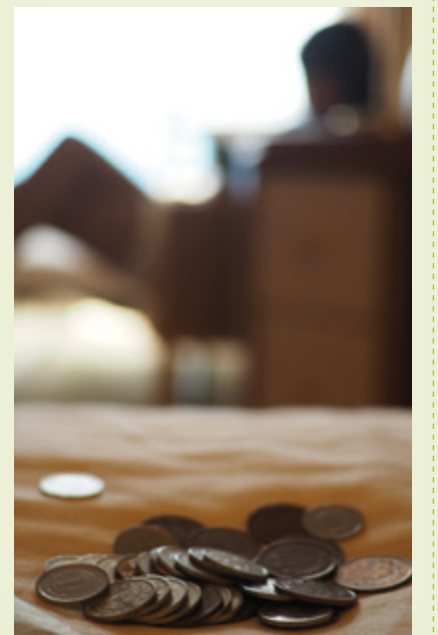
Bydlíte v nájemním bytě, nebo byt pronajímáte? Pravděpodobně jste zaznamenali koncem dubna nařízení vlády stanovující cenové moratorium nájemného z bytů. Jednalo se o jedno z mnoha mimořádných opatření spojených s korona krizí. Cenové moratorium bylo 1. června 2020 zrušeno novými nařízením vlády, které vstoupilo v účinnost 5. června 2020.

Vláda vydala s účinností od 24. dubna 2020 nařízení č. 202/2020 Sb., kterým stanovila cenové moratorium nájemného z bytů. Znamenalo to zákaz zvýšení nájemného k bytu do doby skončení mimořádných opatření spojených s COVID-19.

Cílem moratoria bylo ochránit nájemníky v době snížené mobility obyvatel, kdy byly omezeny možnosti prohlídek a stěhování. V tuto chvíli již pohyb osob není omezen, prohlídky bytů probíhají a k dalšímu trvání cenového moratoria tak už není důvod.

Vláda může podle zákona o cenách vyhlásit cenové moratorium, a to maximálně na 12 měsíců. Cenové moratorium na nájemné z bytů bylo na návrh Ministerstva financí přijato vládním nařízením. K jeho ukončení mělo dojít buď automaticky ke dni zrušení mimořádných opatření, případně jej vláda mohla ukončit i dříve v závislosti na vývoji situace.

Aktuálně je tedy možné vyšší nájmů opět upravovat tak, jak tomu bylo před 24. dubnem 2020, to znamená, dohodou nebo dle dohodnutých podmínek v konkrétní nájemní smlouvě. Pokud nájemní smlouva možnost podmínky pro zvyšování nájmu neupravuje, může pronajímatel použít postup dle § 2249 a 3074 občanského zákoníku. » Radka Locher



Plot je vizitkou domu. Nezapomínejte na detaily



Oplocení není jen záležitostí, kterou vnímá vaše okolí. Je součástí stavby, kterou jste si vybrali za svůj domov. Foto redakce

Plot vytváří první dojem před vstupem na pozemek. Sice má svou funkci především v ochraně soukromí a bezpečnosti, avšak hraje i významnou roli při prvním pohledu na nemovitost. Řadí se mezi drobné stavby, ale špatný plot může znehodnotit pozemek a pokazit dojem z domu. Pokud tedy kupujete nemovitost nebo hodláte stavět, věnujte pozornost také tomuto zdánlivému detailu.

ARCHITEKTURA

Charakter staveb v okolí a dům samotný

Plot musí především korespondovat s domem. Jeho výška by měla být v poměru k výšce domu. Nízký dům za vysokým plotem na vás bude působit divně. A nízký plot u patrového domu, do jehož oken bude vidět všude z okolí, také není ideálním řešením.

Důležitá je také okolní zástavba. Jestliže zvolíte kovový plot s mnoha zdobnými prvky a sousedé mají jednoduchý lafkový plot, zřejmě se odlišíte. Jde o to, zda takový plot poslouží vaší nemovitosti, nebo spíše nesníží její estetickou či dokonce reálnou hodnotu.

Jiný plot mezi sousedy, jiný na předzahrádce

Oplocení není jen záležitostí, kterou vnímá vaše okolí. Je především součástí stavby, kterou jste si

vybrali za svůj domov. Důležité je, abyste se ve svém domě a na pozemku cítili bezpečně. Měli byste mít své soukromí, a přitom by prostor kolem plotu měl být snadno udržovatelný.

Proto je dobré poradit se s architektem a přizpůsobit plot funkcím, které má splňovat. Jestliže se dohodnete se sousedy na postavení zděného plotu, je třeba myslet na to, aby nestínil část jejich pozemku. A ani pozemek vás. Třeba by stačil pro pocit soukromí plot plastový či drátěný s vysazenými keři a stromy ve formě živého plotu. Soukromí na zahradě totiž využijete převážně v letních měsících. V zimě, kdy třeba část živého plotu opadá, se rodinný život soustředí spíše do domu.

Naopak na předzahrádce můžete svému domu dodat prostřednictvím zajímavého plotového prvku punc originality a zvýšit jeho hodnotu. Můžete například využít služeb uměleckého kováře, kameníka či zahradního architekta, kteří navrhnou solitérní prvky zapadající do stylu domu.

Materiál musí korespondovat s charakterem pozemku

Materiál, z něhož bude plot postaven, může hrát důležitou roli i pro řešení zahrady. Postavíte-li totiž dvoumetrovou zídku nebo neprůhlednou dřevěnou zástěnu, může se stát, že část zahrady za zídkou bude většinu dne ve stínu. Může tak narušit prostředí v zahradě. Zejména v zahradách na osluněném svahu klesá v noci chladný vzduch na nejnižší místo. Když se tam bude chladný vzduch držet, neprospěje to rostlinám. Chcete-li aby se zahrada ráno rychle prohřála, nesmí odtoku chladného vzduchu stát v cestě žádná bariéra. Proto by plot na takovém pozemku měl být ve spodní části zahrady propustný – například lafkový, drátěný nebo jen živý. Podobný princip platí i na ochranu domu před větrem. Když větrný porыв narazí na nepropustnou zeď, vytvoří vír a účinek větru se znásobí. Nejlepším řešením je proto kombinace propustného plotu s živou bariérou vyšších stromů nebo keřů.

Při navrhování oplocení vašeho domova je dobré sladit tuto drobnou stavbu s vlastním samostatně stojícím domem. Plot by neměl dům ani zdůrazňovat, ani potlačovat. Měl by ohraničit prostor, který přísluší k domu. Při jeho stavbě také pozor na dodržení příslušných stavební ohlášení a řízení.

» Jindra Svitáková

Bydlíte u vody? Možná máte šanci vyrobit si ekologickou energii



Za malé vodní elektrárny se označují systémy s instalovaným výkonem maximálně 10 MW. Foto redakce

ENERGIE

Vodní elektrárny patří k ekologicky nejšetrnějším způsobům získávání elektřiny, zejména díky nízké produkci emisí. Počet malých vodních elektráren pomalu, ale přece jen roste. A to i přesto, že přírodní podmínky v České republice umožňují využít sílu vody jen v omezené míře.

Letos je dobrý rok pro vodní elektrárny

Zatímco před druhou světovou válkou u nás fungovalo 15 tisíc malých vodních děl, dnes jich je tisíc pět set. Tedy desetkrát méně. Přitom podle nejnovějších zpráv Energetického regulačního úřadu se vodními elektrárnám v Česku letos daří mimořádně dobře. Velké vodní elektrárny v prvním čtvrtletí navýšily oproti loňsku výrobu o 50,7 %, malé dosáhly meziročního přírůstku 2,8 %.

Za malé vodní elektrárny se označují systémy s instalovaným výkonem maximálně 10 MW, což teoreticky stačí až stovec běžných tuzemských domácností. Přitom mnoho potoků a říček může sloužit k výrobě ekologické energie. Výhodou je snížení účtů za elektrickou energii, a navíc časem mohou přinést i zisky, protože elektřinu, kterou vyrobíte navíc, je možné prodávat. I když návratnost malé vodní elektrárny je velmi individuální, odborníci ji odhadují na cca 15 let. Přitom však využíváte obnovitelný zdroj energie, nevytváříte odpad a šetříte životní prostředí.

Jak na realizaci

Princip jakékoli vodní elektrárny je stejný. Energie proudícího toku se přeměňuje na elektřinu prostřednictvím turbíny, která pohání generátor. Množství vyrobené energie závisí na spádu a průtoku vody. To je třeba, aby prověřili odborníci a stanovili, zda se vyplatí na příslušném toku vodní elektrárnu zřídit, a jaké množství elektřiny bude schopna vyrábět.

Důležitá je dopravní dostupnost a možnost odvedení elektrické energie do sítě. Návrh stavebního a technického řešení se vyplatí zadat některé ze specializovaných firem. A pak následuje série povolení.

Prvním, které je třeba získat, je povolení k nakládání s vodami, které vydá vodoprávní úřad. Dále je to územní rozhodnutí a stavební povolení. Vodu z potoka nebo řeky si nemůžete brát bez dohody. Musíte se tedy dohodnout s vlastníky koryt vodních toků, jimiž jsou jednotlivá povodí.

Jestliže hodláte dodávat přebytečnou elektřinu do sítě, dalším krokem bude vyřízení licence k podnikání v energetice na Energetickém regulačním úřadu a získání souhlasu energetické distribuční společnosti s připojením zdroje do rozvodné sítě. Žádost o připojení společnost nemůže zamítnout, může ale stanovit podmínky, za kterých zdroj na náklady žadatele připojí.

Dotace pro obnovitelné zdroje energie

Jestliže neplánujete dodávat energii do sítě, nechcete čerpat žádné dotace a v daném odběrném místě není jiný zdroj držitele licence, licenci ERÚ od loňského roku nepotřebujete. Dotace se ovšem zatím dají na tento typ stavby získat. Až do března roku 2020 lze na výstavbu, rekonstrukci či modernizaci malé vodní elektrárny získat dotaci v rámci programu Obnovitelné zdroje energie. Výše dotace může činit od 0,5 do 400 mil. Kč, v procentech 40 – 80 % nákladů.

Jestliže se rozhodujete pro výstavbu či koupi malé vodní elektrárny, můžete se obrátit na Cech provozovatelů malých vodních elektráren, který poskytne odbornou a metodickou podporu. Zajímavé informace a rady jsou také na webových stránkách <http://mve.energetika.cz/>.

» Jindra Svitáková

REALITNÍ RÁDCE

Při koupi bytu nezapomeňte zkontrolovat stav elektroinstalace

Když vám vyhoří byt pár týdnů poté, co jste jej koupili, není to nic příjemného. Přitom prodávající vůbec nemusel vědět o nějaké závadě. Elektroinstalace totiž není vidět. A pak se třeba dlouhodobým používáním zásuvky ulomí drát a neštěstí je hotovo.



V 50. letech minulého století se v nově stavěných domech začal používat pro elektrické rozvody hliník. Po 2. světové válce totiž bylo velmi málo vydatných a hospodářsky zůžitkovatelných ložisek mědi a tehdejší prognózy její těžby nebyly optimistické.

Dostupná a levná surovina

Vzhledem k plánované výstavbě panelových sídlišť se předpokládala velká spotřeba suroviny pro elektrorozvody. A hliník byl dostupný a levný. Dovážel se z Maďarska, kde se nacházely bohaté surovinové zdroje bauxitu.

A samozřejmě byla to v té době dobrá náhrada. Technicky hliník vyhovoval tehdejšími státními normám. V 50. a 60. letech měly domácnosti mnohem nižší příkon. Neužívaly se varné konvice, mikrovlnné trouby, toustovače, odšťavňovače. A dostupné domácí spotřebiče měly mnohem nižší příkon.

Ovšem jak přibývaly do domácností nové přístroje, projevil se špatné vlastnosti hliníku. Tlakem se může deformovat. Pokud se alespoň jednou za dva roky všechny zásuvky a vypínače nekontrolují, hliník se stále více zahřívá a požár na sebe nemusí nechat dlouho čekat.

Dokumentace je základ

Elektroinstalace by měla být pro všechny objekty, postavené od počátku 20. století, zanesena v dokumentaci. Výkresová dokumentace mapuje půdorysné zakreslení rozvodů, doplněné o blokové schéma. Dá tak uživateli možnost zorientovat se ve stávajícím objektu. Při koupi nemovitosti byste si měli k dokumentaci vyžádat také jak původní revizní zprávu, tak tu nejnovější.

Proudová hodnota hlavního jističe

Stará nemovitost znamená málo plánovaných spotřebičů. Tím je dáno, že jistič měl obvykle malou proudovou hodnotu. Tu naleznete v hlavní rozvodné skříni či v rozvaděči na patře bytu. S největší pravděpodobností budete muset počítat s navýšením hodnoty, aby rozvody utáhly větší odběr. Zvláště pokud počítáte například s instalací klimatizace, varné desky a podobných náročných spotřebičů.

Pro navýšení hlavního jističe budete potřebovat souhlas správce sítě. Do budoucích nákladů si tak započítejte poplatek za jednorázové navýšení jističe a vyšší měsíční poplatky za elektřinu.

Elektrické okruhy a proudový chránič

Počet okruhů zjistíte, když se podíváte do rozvodné skříně a spočítáte počet samostatných páček. V bytech byly dříve zřizovány tři okruhy. Dnes ovšem by měl být počet okruhů podstatně vyšší. Pro všechna plánovaná elektrická zařízení s příkonem 2kW a více doporučují odborníci samostatné obvody. Minimální počet pro byt 2+1 bývá pět, ale běžně je to i 12 okruhů. Jak říkájí elektrikáři, „zásuvek není nikdy dost“.

Zkontrolujte také, zda je instalován proudový chránič, který ochrání vaši domácnost před nepříjemnými událostmi. Měly by do něj být zapojeny všechny zásuvkové okruhy, výjma lednice. Chránič měří unikající proud, a pokud ten překročí určitou mez, chránič vypne a odpojí daný okruh. A vy se dozvíte, že právě v tomto místě či napojeném spotřebiči může být závada, která by mohla způsobit problémy.

Získat před koupí nemovitosti podrobné informace o stavu elektrorozvodů je důležité. Předjedete tím následně možným komplikacím a spočítáte si, jaké další náklady na vás v souvislosti s případnou rekonstrukcí elektroinstalace čekají.

» Jindra Svitáková

Může sloužit nebytový prostor k bydlení?

Rozhodli jste se koupit nebytový prostor a bydlet v něm? Takové existují a není jich málo. Jsou to například ateliéry, nebo suterénní prostory, které však kolaudačním rozhodnutím nejsou určeny pro bydlení. Přesto se v nich bydlí. Nemusí to však být vždy výhodné.

Ateliér či studio jako zajímavý bytový prostor dnes nabízejí developři i v nových projektech. Také suterénní „byt“ s pěknými okny a pár schody na zahradu v malém bytovém domě může být zajímavou alternativou bydlení. Láká vás přijatelná kupní cena? Užívání nebytových prostor pro bydlení však nemá jen výhody.

Rozdíly při koupi

Pokud nebudete prostor kupovat od soukromého vlastníka, ale od firmy, počítejte s jinou sazbou DPH. Nebytový prostor spadá do vyšší sazby, a to 21 %. Na rozdíl od bytů do výměry 120 m², jejichž sazba je 15 %.

Na druhou stranu vás nemusí 6 % rozdílu v DPH tak bolet, pokud je cena o tolik nižší, že vám tento schodek kompenzuje. Ideální je mít na nákup takového prostoru finanční prostředky v hotovosti. S hypotékou totiž může být problém.

Jednak může být složitější vůbec hypotéku na nebytový prostor získat. Otázka ručení může být v tomto případě složitější. Banka možná bude chtít do zástavy jinou nemovitost či ručení další osobou.

V nebytovém prostoru také nesmíte mít podle platného zákona o evidenci obyvatel trvalý pobyt. I když se to někteří odborníci snažili již v r. 2015 řešit novelou zákona, poslanci tento návrh neodhlasovali. A tak můžete mít prostor, který vám bude k bydlení vyhovovat, ale trvalé bydliště tam mít nemůžete. Ovšem to souvisí zase s dalšími problémy, jako jsou parkovací zóny určené pro rezidenty, zpoplatněné přeposlání pošty a podobně.

Jiný režim je také v oblasti daňových úlev u splátek hypotéky. Pokud ji získáte, nejsou splátky na pořízení nebytového prostoru daňově uznatelnou položkou. Takže v daňovém přiznání si o ně nemůžete ponížit daňový základ, a tak na daních zaplatíte během několika let deseti- i statisíce navíc.

Kvalita bydlení

Ateliéry s dostatečně prosvětlenými prostory a výhledem na nebe mohou lákat dobrodružné povahy. Pokud jsou v nových bytových domech, určitě jde o velmi atraktivní bydlení.

U suterénních bytů ve starších bytových domech či vilách, i když kvalitně zrekonstruovaných, se může časem projevit více nedostatků. Některé se nedají dobře větrat, mají méně denního světla a časem se mohou projevit problémy stavebně-technického rázu. Jde především o hydroizolace, spóry plísní či přítomnost radonu, kterou nelze bez příslušných průzkumů běžně odhalit.

Pozor také na energii. Přihlášení nebytového prostoru k odběru energií vás vyřadí ze sekce tzv. domácností. Jiná sazba, určená pro podnikatele, může navýšit platby. A tak na začátku na vstupech za pořízení prostoru možná ušetříte, ale během několika let se úspory ztratí ve zvýšených nákladech na provoz.

Jestliže jste si vybrali ateliér, studio či podobný prostor pro své bydlení, dejte při jeho koupi pozor i na zánovní detaily. Nechte si předložit kolaudační rozhodnutí, kde je uvedena definice daného prostoru. A pak dvakrát počítejte a zvažujte, zda se investice do této nemovitosti pro účely bydlení vyplatí.

» Jindra Svitáková



Jak správně spočítat podlahovou plochu bytu?

V mnoha inzerátech realitních serverů se často udává celková plocha bytu, která se následně v parametrech pojmenovává jako podlahová. V jiných se setkáte s pojmem UP, neboli užitná plocha. Pozor na tyto názvy, neboť je mezi nimi značný rozdíl. V ploše, kterou budete opravdu užívat, může činit i desítky metrů čtverečních.

Výpočet podlahové plochy

Podlahová plocha pro potřeby architektury a stavitelství se udává v metrech čtverečních, se zaokrouhlením na dvě desetinná místa. Pro potřeby realitních služeb se pak počítá na jedno desetinné místo.

Podle nového občanského zákoníku (§ 1222) a příslušného prováděcího předpisu (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) je podlahová plocha součtem celé plochy bytu. To znamená, že je to výměra ohraničená obvodovými zdmi bytu. Započítávají se do ní tedy vnitřní příčky. Tím totiž dochází k souladu s plochou, která by vznikla, pokud by se například některá z nenosných příček odstranila, nebo pokud jiná příčka vznikne rozdělením jedné místnosti na dvě. Podlahová plocha bude v obou případech stále stejná. Do podlahové plochy se dále započítává i plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou skříňe ve zdech, vana, sprchovací kout, sloup, a jiné pevně vestavěné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. Ale také plocha sklepa, pokud nejde o sklepní kóji. Balkony, lodžie, terasy a atria jsou společnými částmi domu a do podlahové plochy bytu se nezapočítávají. A to ani v případě, že jsou přístupné pouze z konkrétních bytů, jejichž vlastníci k nim mají výlučné užívací právo.

Složitosti v podkroví

Složitější je to s podlahovou plochou podkrovních místností. Obytné místnosti v podkroví mají mít výšku stropu min. 2,3 m. Pokud mají šikmé stropy, což většinou mají, musí mít tuto minimální, tzv. světlou, výšku nejméně nad polovinou podlahové plochy, takže u podkroví mohou být udávány rozdílné rozměry, avšak obojí bude podlahová plocha. Jedna – ta první, splňující výše uvedený požadavek, je spíše z architektonického hlediska a z hlediska splnění definice obytné místnosti. Ovšem pokud si budete pro místnost kupovat například koberec nebo jinou podlahovou krytinu, zřejmě budete potřebovat, aby pokryla celou místnost. Tím pádem budete muset změřit i plochy, které jsou již ve snížené části.

Užitná a obytná plocha

Jinak je tomu s užitnou plochou, která se od podlahové může lišit. Započítávají se do ní totiž výměry všech místností v bytě. Nejsou tedy započítávány příčky, na rozdíl od podlahové plochy. Naopak, stejně jako v podlahové ploše se započítávají i vestavěné skříňe a další vestavěné prvky. Ovšem do užitné plochy se počítají i rozměry sklepu, balkónů, terasy, pokud jsou používány výhradně vlastníky daných bytových jednotek.

Dalším pojmem, s nímž se můžeme setkat, je obytná plocha. Ta vymezuje pouze vnitřní výměry obytných místností. Nepatří do ní tedy takové místnosti, které nespĺňují definici „obytné“: za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m², kterou lze přímo nebo dostatečně nepřímo vytápět a je určena k celoročnímu bydlení. Nepatří sem tedy například menší kuchyně bez oken, koupelny, chodby, schodiště, šatny, komory a podobně. Pokud tedy jste již ve fázi nákupu bytu či domu, ověřte si pečlivě, zda plocha bytu, uvedená v inzerci, je plocha podlahová, obytná či užitná. Pro následné plánování vnitřního vybavení může hrát roli každý centimetr.

» Jindra Svitáková

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Hypotéky překonaly další rekord.

Duben byl nejsilnější měsíc v historii, koronaviru navzdory



Pokles nabídkových sazeb, který započal v březnu se nyní propisuje do statistik nově sjednaných úvěrů. Foto redakce

V dubnu bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypoindex.cz poskytnuto 6 744 hypoték (y/y + 5,5 %) v celkovém objemu 17,845 miliard korun. V porovnání s loňským rokem vzrostl objem sjednaných hypoték o 22 % a jedná se o vůbec nejlepší dubnový výsledek v dosavadní historii.

„I přes zkracování doby nutné k vyřízení hypotéky má hypoteční trh velkou setrvačnost a výsledky, které dnes byly zveřejněny drží linii „předcovidového“ období. Celé 1. čtvrtletí bylo vydařené a duben na tyto výsledky navázal. Na to, jaký skutečný dopad měla koronavirová pandemie na produkci úvěrů na bydlení, budeme muset počkat do příštího měsíce. Teprve v květnových výsledcích se projeví výpadek poptávek po úvěrech, kterou přinesly zprávy o šíření koronaviru a následná opatření na omezení jeho šíření. Poptávka v prvních týdnech po vyhlášení karantény klesla o desítky procent,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Průměrná úroková sazba v dubnu sjednaných hypoték klesla meziměsíčně o 5 setin procentního bodu, což je v souladu s vývojem našeho indexu nabídkových sazeb GOF 70, který mapuje vývoj nabídkových sazeb hypoték. Pokles nabídkových sazeb, který započal v březnu se nyní propisuje do statistik nově sjednaných úvěrů.

Pokles sazeb bude pokračovat. Akční snížení nabídkových sazeb tento týden oznámila Hypoteční banka spolu s ČSOB a ke snížení sazeb přistoupila i Moneta, která vedle zmíněné Hypoteční banky patří mezi 5 největších poskytovatelů hypoték na českém trhu.

„Cena bude postupně klesat, ale odhadujeme, že to bude velmi pozvolný proces. Banky a nejen ony zatím jen odhadují jaký bude dopad COVID na ekonomiku a české domácnosti a budou držet

cíleně vyšší rizikové marže. Vidíme v tom určitou analogii s rokem 2008, kdy rozdíl mezi cenou zdrojů a sazbami hypoték byl z důvodu nejistoty také výrazně narostl, jak ilustruje následující graf. Vyšší marže budou přetrvávat do doby, než bude zase situace čitelná a stabilizovaná,“ uzavírá Libor Ostatek z Golem Finance. Podle Evžena Korce ze společnosti

Ekospol, se bude další zájem o hypotéky nejvíce odvíjet od vývoje situace v celé ekonomice. „Pokud se jí podaří rychle restartovat, nemusel by být dopad tak drtivý. Prodeje bytů sice nejspíš o něco klesnou, ale výrazněji propadnout by se neměly. Lidé totiž budou stále potřebovat někde bydlet, poptávka po nemovitostech tak nikdy nevymizí. Stejně tak už není nutné čekat na avizované zrušení čtyřprocentní daně z nabytí nemovitostí, které se týká starších domů a bytů. Ministr financí totiž jasně deklarovala, že se to bude týkat všech transakcí zpětně od loňského prosince,“ dodává Korec. » Lucie Mazáčová



Zlevňování hypoték zrychlilo. Sazby míří pod 2 procenta

Nabídkové sazby sazeb hypotečních úvěrů dál padají. Během května své hypotéky postupně zlevnila Moneta Money Bank, v rámci časově omezené akční nabídky pak Hypoteční banka a ČSOB a v závěru měsíce přistoupila ke snížení i Česká spořitelna. Když k tomu ještě připočteme průběžnou úpravu sazeb v Oberbank a zlevnění ve Fio bance a bance Creditas, máme z toho jeden z největších meziměsíčních poklesů sazeb za posledních několik měsíců.

Titulní index GOFI 70 mapující napříč všemi bankami nabídkové sazby hypoték do 70 % LTV (30 % musí klient pokrýt z jiných zdrojů) klesl z dubnových 2,43 % na 2,29 %. Stejně hodnoty dosáhl v květnu i index GOFI 80 a to díky sjednocení cenotvorby pro 70 a 80% hypotéky ve skupině ČSOB a Hypoteční banky. Tyto banky totiž doposud jako jediné měly pro tyto dva typy úvěrů rozdílné sazby. Výrazný pokles mají za sebou i hypotéky nad 80 %. Tento typ úvěrů některé banky dočasně stáhly ze své nabídky, proto výše uvedené snížení sazeb ČS, HB, ČSOB a Fio se zde projevilo ve větší intenzitě. Index GOFI 85 meziměsíčně klesl z dubnových 3,06 % na 2,85 %.

Hypotéky míří pod 2 procenta

Snížení sazeb v některých případech bylo spíše dorovnání nabídkových sazeb na úroveň cen, za které banky hypotéky poskytovaly již dříve, jen byla potřeba o sazbě vyjednávat. „Zásadní změnou v uplynulém měsíci bylo to, že se do zlevňování pustily i banky z velké pětky a také to, že se k České spořitelně a Hypoteční bance nyní přidala Komerční banka,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. I na sazbách hypoték je vidět postupné odezdnávání prvotní paniky plynoucí z nedostatku informací o dopadech šíření koronaviru. Sazby na mezibankovním trhu jsou blízko rekordních minim a banky nyní v rámci konkurenčního soupeření sazby korigují směrem dolů. „Vzhledem k vysokým rizikovým maržím, které jen tak nezmizí neočekáváme, že by se hypoteční sazby atakovaly dosavadní historická minima z přelomu let 2016/2017, nicméně podle všeho opět míříme do období, kdy se budou dělat hypotéky s úrokovou sazbou s jedničkou na začátku, což je pro klienty určitě dobrá zpráva“ říká Libor Ostatek.

Sazby snižuje i Komerční banka

Zlevňování hypoték nekončí ani v červnu. Včera oznámila snížení sazeb Komerční banka, jejíž nabídka nyní po využití všech slev za domicilaci a pojištění začíná na 1,99 %. Podmínkou je však výše úvěru alespoň 4 miliony korun. Pro menší úvěry nad 1,5 mil. Kč nabídka banky začíná na 2,09 %.

» Luboš Svačina



Sazby na trhu jsou blízko rekordních minim a banky v rámci konkurenčního soupeření sazby korigují směrem dolů. Foto redakce

Proč je dobré mít v době odkladu splátek hypotéku pod kontrolou

S nástupem koronaviru banky umožňovaly lidem odklad splátek úvěrů. Později vláda vyhlásila zákonné moratorium na splátky úvěrů a klienti se mohli rozhodnout, zda využijí 3 nebo 6 měsíčních splátkových prázdnin. Je však potřeba počítat s tím, že délka splácení se adekvátně prodlouží o dobu, po kterou běžel odklad splátek. A vzhledem k tomu, že je jistina úvěru i nadále úročena, tak také o dobu nutnou ke splacení úroků, které budou nabíhat po dobu odkladu.

Zájem o odklad předčil očekávání

Možnosti odkladu splátek úvěru využily stovky tisíc klientů. Zájem o odklad splátek banky překvapil. Podle dat Bankovní asociace se ve většině případů jednalo o žádosti o odklad splátek spotřebitelských úvěrů (64 %). Hypotéky tvořily 24 % a úvěry pro právnické osoby 12 %. „Odklad splátek je efektivní způsob, jak okamžitě ulevit lidem v době výpadku příjmu. Vzhledem k aktuální situaci se jednalo o velice účinné opatření, které pomohlo jak klientům, ale i bankám. Banky se mohou v této vypjaté době soustředit na řízení rizika u nově sjednávaných smluv a klienti mají nyní prostor na úpravu rodinného cashflow,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Jak si nenechat přerůst hypotéku přes hlavu?

Na život bez splátek se však velice dobře zvyká. Klientům využívajícím aktuálně odkladu splátek proto doporučujeme, aby se – pokud možno – snažili každý měsíc „ušetřený“ obnos odpovídající pravidelným měsíčním splátkám vyčlenit bokem rodinného rozpočtu a teprve když domácnosti dojdou běžné provozní peníze, tak použít peníze z této „druhé kapsy“. Navíc pokud domácnosti v obálce nějaké peníze zbydou, tvoří si rezervu na pozdější dobu. Nikdo zatím neví, jak to bude na podzim po skončení splátkových prázdnin.

Odklad splátek nyní dopady koronaviru maskuje

Podle dat ČNB podíl nesplácených hypoték v posledních 8 měsících klesl pod 1 procento. Předpokládáme, že díky možnosti odkladu splátek toto číslo výrazně neporoste ani v následujících 3 resp. 6 měsících, takže skutečný dopad koronaviru na české domácnosti a úrokové kmeny bank bude možné vyhodnotit až na podzim. Tedy pokud v průběhu této doby nedojde k nějakým dalším změnám a dejme tomu dalšímu prodloužení splátkových prázdnin. » Luboš Svačina

700 VIDEOPROHLÍDEK

Stále více realitních makléřů vyhledává nové formy prezentace. Proto jsme již před 11 lety vytvořili samostatnou sekci věnovanou videoprohídkám nemovitostí. Těch je nyní na realitních a zpravodajských portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** více než 700. Vstupte ještě dnes do světa nemovitostí jinak než jen za pomoci fotografií.