

realityčechy cz

ročník X. • vydání 6 • červen 2021

realitycechy.cz

Hypotéky se sazbou pod 2 procenty jsou již minulostí

více na straně 4-5

Kupujete starý dům? Myslete na jeho energetickou náročnost.

strana 10

Jak vybrat ty správné barvy pro váš domov?

strana 18



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 8

Anonymní nahlížení do katastru nemovitostí zůstane zachováno.

RYCHLÝ PŘEHLED



ČERVEN 2021

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 2,01 %
85% LTV:	↔ 0,20 %
90% LTV:	↔ -1,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,20 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	6,73 %
Byty 2+1:	0,87 %
Byty 3+1:	5,18 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 12

Praha 6 - vyhledávaná adresa nejen mezi Pražany



STRANA 20

Okna na sever nebo na jih? Světové strany mohou výrazně ovlivnit cenu nemovitosti



REALITNÍ POSTŘEH

Michal Růžek (iReality Praha)

„V centru Prahy se nájmy snížily až o 50 %, na okraji "jen" o 20-25 %.“

NAPSALI O NÁS

Ceny bytů stoupají po spirále vzhůru. Index (ne)dostupnosti bydlení dosáhl nového maxima

Poradenství & Finance / 18. 4. 2021

Na velké poptávce se v roce 2020 podílely nejen nízké úrokové sazby úvěrů na bydlení, ale také zrušení daně z nabytí nemovitostí a prodloužení časového testu úhrady daně z příjmu z pěti na deset let. I přes

zvyšující se ceny byl o nemovitosti zájem také v prvním čtvrtletí letošního roku. Největší poptávka byla po bytech, rekreačních objektech a stavebních pozemcích," okomentoval aktuální situaci Michal Pich, provozovatel portálu RealityČechy.cz.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

Letos
slavíme

15 let

Připojte se k nám
a užijte si i Vy rok 2021.



realitycechy.cz

Realitní magazín pro náročné | Česká republika | Měsíčník, již od roku 2012
EuroNet Media s.r.o. | Čajkovského 20, 779 00 Olomouc | tel.: +420 777 775 899
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: info@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.

Hypotéky se sazbou pod 2 procenty jsou již minulostí

 téma měsíce



” V meziročním srovnání jsou nyní hypotéky do 90 % LTV o 18 setin procentního bodu levnější. Loni v květnu banky tento typ hypoték nabízely se sazbou 3,04 %.

Drtivá většina nyní sjednávaných hypoték již začíná dvojkou, takže průměrná úroková sazba sjednávaných hypoték v květnu vzrostla na 2,26 %. Foto redakce

Sazby hypoték v květnu dál rostly. Své sazby zvýšila Česká spořitelna, Hypoteční banka, ČSOB, mBank, Equa bank, UniCredit Bank a Raiffeisen-bank plus oběma směry upravila sazby Sberbank a Oberbank. Průměrná nabídková úroková sazba hypoték do 70 % LTV měřená indexem GOFI 70 vzrostla v květnu meziměsíčně o 16 setin procentního bodu na 2,31 %. V porovnání s loňským květnem jsou nyní sazby hypoték sice stále ještě o 2 bazické body vyšší.

Hypotéky mezi 80 % - 90 % LTV navzdory tomu, že ČNB jejich poskytování už nijak nereguluje, jsou i nadále o zhruba půl procentního bodu dražší. Průměrná nabídková sazba hypoték s LTV do 90 % v květnu vzrostla meziměsíčně rovněž o 16 setin procentního bodu na 2,86 %. V meziročním srovnání jsou nyní hypotéky do 90 % LTV o 18 setin procentního bodu levnější. Loni v květnu banky tento typ hypoték nabízely se sazbou 3,04 %.

Kromě nabídkových sazeb monitorujeme skrze index GofiReal také sazby aktuálně sjednávaných hypoték. V květnu index GofiReal meziměsíčně vzrostl o dalších 10 bazických bodů a aktuálně dosahuje hodnoty 2,26 %. Na základě vývoje indexu GofiReal očekáváme, že dojde i k postupnému růstu Fincentrum Hypoindexu, který v květnu s velkou pravděpodobností překoná 2procentní hranici.

„Sazby na mezibankovním trhu s menšími přestávkami neustále rostou, což se následně propisuje do cen hypoték. Drtivá většina nyní sjednávaných hypoték již začíná dvojkou, takže průměrná úroková sazba sjednávaných hypoték v květnu vzrostla na 2,26 %. Za pouhé 3 červnové dny však zvýšily sazby další 2 banky, takže je zřejmé, že růstový trend bude pokračovat i v tomto měsíci,“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. V tomto měsíci již oznámila navýšení sazeb Fio banka, Air bank.

Luboš Svačina

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Ceny pronájmů v regionech rostou. Naopak v Praze zlevnily, místy až o 50 %

Situace v Praze by se mohla v dalších měsících začít měnit. Příjezdový cestovní ruch se začíná rozjíždět a platformy zprostředkovávající krátkodobé pronájmy zaznamenávají v posledních dnech zvýšenou poptávku právě po pražských bytech.

Foto redakce

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



V posledních dvou letech jsme byli svědky enormního růstu cen nemovitostí. Nejvíce zdražily z dat realitních serverů realitycechy.cz a realitymorava.cz od roku 2019 byty a stavební pozemky. Naopak pomaleji zdražovaly rodinné domy a komerční nemovitosti. Růst cen se ovšem netýkal pouze vlastnického bydlení. Realitní makléři evidují také postupné zvyšování pronájmů bytů. Neplatí to ovšem ve všech regionech.

Nájemné se zvyšuje v České republice dlouhodobě. Například v Olomouci se v roce 2016 pronajímá nový byt 2+KK

za cca 10 000 Kč měsíčně. Začátkem roku 2021 to ovšem již bylo o 3 000 Kč více. Výrazný vliv na tom má zdražování nových bytů a nedostatek volných

nemovitostí. A právě malá nabídka bytů k pronájmu dokáže výrazně zvýšit nájemné zejména v menších městech. Podle Zuzany Burdové ze svitavské realitní kanceláře Reality Burdová jsou menší byty k pronájmu stále žádané. Stejně tak, pokud se objeví byty větších výměr, je i po nich velká poptávka. „Problém je ten, že bytů k pronájmu je stále málo,“ komentuje současnou situaci Zuzana Burdová a dodává: „Nájemné ve Svitavách je stále na vysoké úrovni. Za poslední 3 roky se zvýšilo o cca 80 %.“ Očividně ani to zájemce neodradilo. Ti by si často koupili vlastní byt, ale výstavba je nedostačující. Navíc se mnoho nových bytů prodá dříve, než se dostanou do nabídek realitních kanceláří.

Postupné zastavování růstu cen nájemního bydlení se ovšem začíná postupně projevovat v nedalekých Pardubicích. Zvýšená nabídka volných bytů dokázala růst cen nájmů z předchozích let přibrzdit. Vlastimil Talanda z pardubické realitní kanceláře Talanda reality k tomu uvádí: „V Pardubicích začínáme rozlišovat dobu mezi březnem 2020 a březnem 2021 a obdobím od dubna letošního roku. V prvním období došlo k nárůstu cen pronájmů o cca 15 %. Alespoň tak nám to ukazují naše data. Od dubna roku 2021 se ale začala situace měnit a ceny nájmů začaly klesat. Byt, který jsme dokázali obsadit do týdne, nyní řešíme v průměru 3 týdny. U nájmů tedy vnímám spíše

začínající pokles poptávky a převyšující nabídku.“

Stejně jako v ostatních městech České republiky, tak i v Pardubicích se dlouhodobě dobře nejen pronajímají ale i prodávají byty 1+kk, 2+kk a 2+1. V posledních dvou letech realitní makléři evidovali rekordní zájem o nákup vlastní nemovitosti. „Bylo to dáno příznivými sazbami úvěrů na bydlení,“ upřesňuje Vlastimil Talanda.

Zcela opačná situace je nyní na pražském realitním trhu. Zastavení příjezdu zahraničních turistů do Prahy v březnu 2020 výrazně zatřásl zájmem o byty, které byly určeny ke krátkodobému pronájmu. Mnoho vlastníků těchto bytů se rozhodlo pro jejich dlouhodobý pro-

nájem a na trh se v jednu dobu dostalo velké množství nájemních bytů. Převís nabídky nad poptávkou snížil výši nájmů v některých lokalitách dokonce až o 50 %, což potvrzuje i Michal Růžek z pražské realitní kanceláře iReality Praha a dodává konkrétněji: „V centru města se nájem snížily až o 50 %, na okraji třeba „jen“ o 20-25 %.“ Stále i v Praze platí, že se nejrychleji pronajmou jedno a dvoupokojové byty.

Situace v Praze by se ale mohla v dalších měsících začít měnit. Příjezdový cestovní ruch se začíná rozjíždět a platformy zprostředkovávající krátkodobé pronájmy zaznamenávají v posledních dnech zvýšenou poptávku právě po pražských bytech. **Lucie Mazáčová**

Anonymní nahlížení do katastru nemovitostí zůstane zachováno

V květnu si anonymní uživatelé zobrazili 92 milionů výstupů s údaji o vlastnících nebo o účastnících vkladových řízení, což je téměř trojnásobný nárůst proti běžné úrovni v minulých letech.

Foto redakce

Jako ryze technické opatření pro omezení robotických dotazů bude obnoveno využívání tzv. Turingova testu, známého pod zkratkou CAPTCHA. Uživatelé, kterým tento test (běžně užívaný i v jiných aplikacích) nevyhovuje, mohou využít přihlášení elektronickou identitou, která je základním způsobem identifikace občanů při přístupu ke službám eGovernmentu.

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

Až 100 tisíc anonymních přístupů za hodinu i v průběhu noci, za celý květen pak extrémních 92 milionů zobrazených výstupů s údaji o vlastnících od anonymních uživatelů internetového nahlížení do katastru. S takovým množstvím přístupů se musí vyrovnávat elektronický systém Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK). Většina těchto přístupů je od softwarových robotů,

které využívají spekulanti s pozemky a nemovitostmi.

V posledních dnech se v médiích objevily zprávy týkající se připravovaných opatření ČÚZK, která mají omezit nelegální vytěžování údajů o vlastnících nemovitostí při anonymním využívání internetového nahlížení do katastru. Pro představu, v květnu si anonymní uživatelé zobrazili 92 milionů výstupů s údaji o vlastnících nebo o účastnících vkladových řízení, což je téměř trojnásobný nárůst proti běžné úrovni v minulých letech. Významnou část těchto anonymních dotazů nepochybně

generují tzv. softwaroví roboti, neboť i v noční době běžně přichází 100 tisíc dotazů za hodinu.

Tyto údaje jsou pak v rozporu s ochranou osobních údajů zpracovávány a využívány například při masovém rozesílání nabídek odkupu zemědělské půdy i jiných nemovitostí. Připravovaná opatření spočívající v přihlášení do aplikace s využitím elektronické identity nebo účtu dálkového přístupu se však setkala s řadou nesouhlasných reakcí kvůli omezením pro občany, kteří nechtějí využívat elektronickou identitu. "Katastr nemovitostí je sice veřejný, ale poskytování informací o vlastnících musí ctít základní pravidla ochrany soukromí. S vytěžováním dat roboty musíme bojovat a postihovat i následné obchodování s těmito údaji. Přijatá technická opatření budeme průběžně vyhodnocovat i ve spolupráci s Úřadem pro ochranu osobních údajů a experty na kybernetickou bezpečnost a upravovat je, abychom mohli zachovat přístup bez přihlášení," uvedl předseda ČÚZK Karel Večeře. **JUDr. Radka Locher**



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



VRK ACADEMY

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU

Dvoudenní on-line přípravný kurz se zkouškou odborné způsobilosti
29. - 30. 6. 2021

Rekvalifikační kurz se zkouškou, který je možné získat zdarma přes ÚP
14. 7. - 6. 8. 2021

VÍCE INFORMACÍ NA
WWW.VRKACADEMY.CZ



Mimořádně
úsporná

A

Velmi
úsporná

B

Úsporná

C

Méně úsporná

D

Nehospodárná

E

Velmi
nehospodárná

F

Při zateplování obvodových stěn objektu a při výměně starých oken za nová zpravidla dochází ke snížení celkové průvzdušnosti obálky budovy. Foto redakce

Kupujete starý dům? Myslete na jeho energetickou náročnost.

Kdo od 1. 1. 2013 prodává či nově pronajímá jakoukoli budovu, musí mít zpracovaný průkaz energetické náročnosti budovy. Týká se to jak domů rodinných, tak domů bytových. Zákon sice nepožaduje, aby starší domy splnily nějakou normu nízké energetické náročnosti, ale musí mít doklad, který zařazuje budovu do určité kategorie, z níž lze odvodit, jak náročné bude dům vytopit a jaké budou tepelné ztráty.

Přestože se na zateplení rodinných domů vztahují dotační programy, mnoho majitelů stále váhá, zda dům zateplit. Okolo této tematiky panuje totiž řada mýtů, které některé majitele od tohoto kroku odrazují. Podívejme se na některé z nich.

ENERGIE

Mýtus 1: Po zateplení bude dům natolik utěsněn, že přestane dýchat

Při zateplování obvodových stěn objektu a při výměně starých oken za nová zpravidla dochází ke snížení celkové průvzdušnosti obálky budovy. Těsná obálka budovy je však důležitým předpokladem pro snížení tepelných ztrát, a tím pádem pro dosažení požadovaných úspor energie.

Stačí zajistit dostatečné větrání, které přivádí čerstvý vzduch pro obyvatele domu a odvádí nežádoucí škodliviny a vlhkost. Nejběžnější je větrání okny a dveřmi. Například v zimních měsících to však znamená větrat úsporně. Doporučuje se zhruba půlhodinové větrání celé budovy při zavřených radiátorech. I tak to nemusí být zcela optimální ve vztahu k požadovaným úsporám a bude docházet k tepelným ztrátám. Nutno říci, že určitě budou podstatně menší, než provoz nezatepleného domu.

Dobrym řešením je pak systém řízeného větrání se zpětným získáváním tepla z odpadního vzduchu (rekuperace). Ten zajišťuje jednak dostatečnou výměnu vzduchu, ale také minimalizuje tepelné ztráty způsobené větráním běžným způsobem.

Mýtus 2: Při zateplování dochází ke kondenzaci vodní páry a vzniku plísní

Opak je pravdou. Zateplení objektu výrazně snižuje riziko kondenzace vodních par a vzniku plísní. K tomu dochází mnohem častěji u nezateplených staveb. Rizikovými místy jsou rohy stěn, ostění a nadpraží oken, okolí parapetů, místa napojení vodorovných a svislých konstrukcí.

Vzhledem k nízkému tepelnému odporu těchto míst i celých obvodových konstrukcí může teplota vnitřního povrchu při chladném počasí klesat až na teplotu tzv. rosného bodu. Při této teplotě je okolní vzduch nasycen vodními parami, které na povrchu nebo uvnitř konstrukcí kondenzují a vytvářejí ideální prostředí pro růst plísní. Pokud bude konstrukce kvalitně zateplená, ke kondenzaci nebude docházet. Je však třeba důsledně dbát na kvalitu prací, a to zvláště v rizikových místech, kde mohou vznikat tzv. tepelné mosty. A samozřejmě zajistit dostatečné větrání.

Mýtus 3: Zateplení není třeba, protože silné stěny starého domu udrží teplo

Schopnost konstrukce izolovat teplo uvnitř objektu je vyjádřena veličinou známou jako součinitel prostupu tepla. Čím je hodnota součinitele prostupu tepla nižší, tím daná konstrukce izoluje lépe. Nezáleží tedy na tloušťce stěny, ale na materiálu, z něhož je stěna postavená. Tepelně-technické vlastnosti použitých materiálů a celkové konstrukce jsou tedy důležitější, než celková tloušťka stěny. V současné době existuje mnoho materiálů, které mohou mít při podstatně menší tloušťce lepší tepelně-izolační vlastnosti, než staré kamenné a cihlové stavby.

Proto je i podstatné, jaká bude tloušťka izolace pro danou konstrukci. Výpočet se provádí individuálně, a pokud ho stavebník nedodrží, nebude ani výsledný efekt optimální. Uspořit na několika centimetrech izolačního materiálu znamená následně nespořit na výdajích za topení. Navíc, z ekonomického hlediska je tloušťka izolačního materiálu vzhledem k celkové ceně zateplených budov časem „zmizí“? Je to další mýtus, který reflektuje fakt, že tento materiál ztrácí svou stabilitu při dlouhodobém vystavení teplotám vyšším než 70 °C a při kontaktu s organickými rozpouštědly. Tomu však lze předejít kvalitní prací při jeho zabudování.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Praha 6 - vyhledávaná adresa nejen mezi Pražany

Bydlet v městské části Praha 6, mezi prvorepublikovými vilami, ambasádami a v blízkosti Pražského Hradu, vždy znamenalo žít na prestižním místě. I proto patří právě Praha 6 k nejdražším lokalitám nejen v Praze, ale také v České republice. I přes vysoké ceny nemovitostí evidují místní realitní makléři stále velkou poptávku nejen po bytech a rodinných domech, ale také po stavebních pozemcích. Nemovitostí k prodeji je ale v Praze 6 poskrovnu.

PRAHA

Podle Martiny Vypelové z realitní kanceláře Makléřky ze šestky, si Praha 6 již několik desítek let zachovává své původní kouzlo a atraktivitu. „Krásné historické budovy, zelená náměstí, skvělá síť obchodů a služeb, to vše jen pár minut od centra a pár kroků od Šárky, Stromovky nebo Hvězdy. Praha 6 žije kulturou, je největší městskou částí, přitom se tu lidé znají a setkávají tak, jak tomu bylo dříve, zejména v okolí Dejvic a Bubence. Pro vše zmíněné se na Prahu 6 lidé tak rádi stěhují, a tak neradi ji opouštějí,“ upřesňuje Martina Vypelová.

Najít aktuálně nejžádanější typ nemovitosti je téměř nemožné. Stačí, aby se objevil na některém z realitních serverů rodinný dům, byt či stavební pozemek určený k prodeji a prodávající si mohou mezi zájemci vybírat.

„Poptávka po nemovitostech na Praze 6 je velmi silná ve všech segmentech. Zájem je o koupi bytů, domů, luxusních vil i pozemků. V oblasti pronájmů jde nejvíce o byty a komerční prostory. Každým dnem přibývá ověřených zájemců s dostatečnými finančními prostředky vč. zájemců s vlastními zdroji. Ceny šplhají vzhůru a volná nemovitost na prodej se často ani nedostane na inzertní servery. Ihned totiž reagují čekající klienti z předchozích prodejů nebo z upoutávek na naši prezentaci na sociálních sítích či bannerů rozmístěných po Praze 6,“ popisuje aktuální situaci Martina Vypelová.

Pro realitní makléře je nyní mnohem těžší získat nemovitost do nabídky, než najít zájemce. To ovšem neplatí o pronájmech bytů. Právě pražský trh s pronájmy prošel za poslední rok výraznou změnou. Mnoho vlastníků bytů, kteří je původně nabízeli ke krátkodobým pronájmům skončili díky pandemii bez klientů. Mnozí z nich se rozhodli pro dlouhodobý pronájem. Jenže uvedení velkého množství nájemních bytů na trh způsobilo výrazné snížení cen nájemného, což potvrzuje i Martina Vypelová a dodává: „V důsledku pandemie došlo k odlivu turistů, studentů a také pracovníků z důvodu zavedení home office a téměř ze dne na den zmizela poptávka po krátkodobých pronájmech. Tím se zvýšil počet bytů nabízených k dlouhodobému pronájmu a došlo k poklesu cen nájmu. V Praze 6 evidujeme pokles cen o cca 10 % - 15 %. Např. byt 2+kk s terasou o celkové už. ploše 53 m² v ulici Národní obrany jsme před pandemií pronajali za 17.000 Kč + služby. V prosinci 2020 jsme stejný byt pronajali za 15.000 Kč + služby. Změna trendu závisí na návratu turistů a vývoji pandemie.“

Situace s pronájmy ovšem nemusí být dlouhodobá. Jakmile pandemie odezní a do Prahy se vrátí nejen turisté, ale také studenti, poptávka po nájemním bydlení se opět zvýší. To ovšem nic nemění na tom, že i v budoucnu bude městská část Praha 6 patřit mezi atraktivní lokality nejen pro bydlení, ale i trávení volného času. **Lucie Mazáčová**



Pro realitní makléře je nyní mnohem těžší získat nemovitost do nabídky, než najít zájemce. Foto redakce

Lze se exekucí nemovitosti vyhnout darováním?

Máte-li finanční potíže, mohou se dotknout i vašeho majetku. Dlouhodobě nesplácené dluhy, půjčky u bank či nebankovních společností se mohou nakupit. Pokud dlužník nedokázal vyřešit své závazky například formou osobního bankrotu, mohou věřitelé předat své závazky k vymáhání exekutorovi.

Co se stane, když dlužník nesplicí svůj dluh

I když se dlužníkovi může zdát, že nelze z dluhové pasti uniknout, je třeba s věřiteli komunikovat. Řešení se často najde. Pokud dluh není příliš velký, lze si domluvit splátkový kalendář. Jestliže dluhy přesahují možnosti splácet, je možné poradit se s odborníky a s jejich pomocí podat k soudu návrh na oddlužení (osobní bankrot). Pokud má dlužník ve svém vlastnictví nemovitosti, může situaci řešit jejich prodejem. Některé realitní kanceláře se zabývají přímo touto agendou, a dokonce lze v některých případech v nemovitosti dále bydlet, případně ji po čase odkoupit zpět. V žádném případě však nelze doporučit zatajovat nemovitost před věřiteli a v době trvání dluhů ji převést na jinou osobu. Exekutor to může zjistit a majetek zabavit i v tomto případě.

Je rozsudek či platební rozkaz již exekucí?

Doručení takového dokumentu ještě neznamená exekuci. Nicméně dává konečný termín, do kterého je třeba dluh uhradit. Pokud tak dlužník neučiní, následuje návrh na zahájení exekuce. Pokud dojde k exekuci, přijde dlužníkovi exekuční výzva k dobrovolné úhradě dluhu. Zároveň s tím však exekutor již zablokuje majetek dlužníka. V první řadě to jsou bankovní účty, dále může exekutor nařídit zaměstnavateli, aby z platu prováděl srážky ze mzdy s tím, že dlužníkovi zůstane tzv. nezabavitelné minimum. Pokud není možné dlužnou částku srážet ze mzdy a není dostatek peněz ani na bankovním účtu dlužníka, exekutor nařídí prodej movitých věcí.

Co může exekutor zabavit k prodeji?

Exekutor smí k prodeji zabavit pouze věci, u kterých se domnívá, že jsou ve vlastnictví dlužníka. Může také přikázat, aby se dluh splatil například z jeho účtu penzijního

přípojištění či stavebního spoření. A také může zablokovat účet manžela, pokud mají manželé společné jmění.

Exekutor ale nemůže zabavit obvyklé vybavení domácnosti, které dlužník či jeho rodina nezbytně potřebuje k životu, hotovost do výše dvojnásobku životního minima, studijní a náboženskou literaturu, zdravotnické potřeby, dětské hračky, snubní prsten, osobní korespondenci a rodinné fotografie.

V případě, že prodej těchto věcí a prostředky na bankovním účtu nestačí, exekutor přistoupí k prodeji nemovitostí dražbou, a to i těch, které používá dlužník nebo jeho rodina k bydlení.

Je možné vyhnout se dražbě nemovitosti darováním?

Dražbě nemovitosti je možné se vyhnout pouze včasným prodejem a úhradou dluhu. Ještě ve fázi exekuce dokážou makléři – specialisté jednat s exekutorem a zabránit tomu, aby byla nemovitost prodána pod cenou. To je však v podstatě už v této fázi jediná možnost. Pokud by dlužník daroval nemovitost v době, kdy nesplicí a není schopen splatit své dluhy, mohlo by to být považováno za relativní neúčinnost právního jednání podle § 593 občanského zákoníku.

Exekutor může pak podat odpůrčí žalobu na obdarovaného a žádat určení neúčinnosti takových darovacích smluv a dalších jednání, které byly provedeny během posledních až pěti let. Soud by pak mohl darovací smlouvu zrušit a nemovitost by byla dána do exekuce, jako by nikdy nebyla darována.

Uspokojit věřitele a splatit své dluhy prodejem nemovitosti včas, ještě před příchodem exekutora, je nejlepší možné řešení. Na veškeré výzvy věřitelů, soudů a exekutorů se doporučuje reagovat rychle a aktivně. Strkání hlavy do písku a zbavování se majetku bez vědomí věřitelů ve snaze zachránit jej před exekucí, se nemusí vyplatit. **Jindra Svitáková**

Ministavby se stávají hitem. Kde je můžete postavit bez stavebního povolení?



Mini domy mají mnoho výhod. Je to především krátká doba výstavby, nízké stavební náklady, nízké náklady na údržbu, žádné zbytečné formality s úřady, které se leckdy táhnou i měsíce. Foto: archdaily.com

Malé bydlení se v posledních letech stává fenoménem. Ceny nemovitostí se stále zvyšují a mnoho mladých lidí buď na hypotéku nedosáhne, nebo se nechce nechat svázat na dvacet i více let povinností vyčlenit značnou část svého příjmu na splátky úvěru. Navíc napříč populací a světem je stále oblíbenější nomádský styl života.

Opusťte jedno místo a jít. V důchodu si koupit „dům na kolečkách“ a přesouvat se za teplem, lyžováním či mezi atraktivními lokalitami, které člověk během života nestihl navštívit. Také pracovním příležitostí nahrává větší mobilita. Při nabídce dobrého zaměstnání stovky kilometrů daleko se snadněji opouští malý domeček, než velká vila po prarodičích. Tomu všemu navíc nahrává novela stavebního zákona, která zjednodušila umístování staveb do 25 m².

STAVBY

Malé stavby bez ohlášení

Také stále vyšší ceny pozemků nahrávají malým stavbám. Na mini domek do 25 m² stačí třeba i část pozemku u rodinného domu rodičů nebo malá zahrada. Podle zákona č. 183/2006 v platném znění se totiž v jeho § 103 odst. 1 říká, že stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují mj. stavby uvedené v § 79 odst. 2. Ten konstatuje, že rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžaduje mj.: „stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci“.

Z citace vyplývá, že je třeba umístit malou stavbu na pozemek, na němž již stojí jiný domek či chata a pozemek je tudíž považován za stavební. V tom případě odpadá prakticky jakékoli úřadování a stavbu je možné postavit prakticky ihned. Pokud by však stavebník chtěl umístit stavbu na pozemek, který dosud není veden jako stavební, bude muset absolvovat příslušné procedury na stavebním úřa-

dě. I tak mají mini domky své opodstatnění a svou cílovou skupinu.

Krátce z historie

Ve světě se objevily první mini domky již v sedmdesátých letech minulého století. Za velký zvrat je však považován rok 2007, kdy o tomto výstřelku na poli architektury vznikl první blog s názvem Tiny House (v angličtině tiny znamená malinký, mrňavý). Pod tímto názvem se myslely plně funkční domky pro trvalé bydlení, s obytnou plochou přibližně mezi 20 až 50 metry čtverečními. Následná krize, která v roce 2008 otřásla především Spojenými státy, způsobila, že mnoho lidí nemělo na splátky hypoték a přišli o své domovy. Boom mini domků začal a stále pokračuje.

Minimalistický životní prostor vyhovuje totiž jak mladé generaci, tak osamělým starším lidem, kteří se nechtějí věnovat zbytečné údržbě velkých ploch, které ke svému životnímu stylu nepotřebují. K tomu je třeba připočítat i velkou úsporu energií, zvláště malé náklady na vytápění díky malému prostoru.

Žadane jsou dřevostavby

Mini domy mají mnoho výhod. Je to především krátká doba výstavby, nízké stavební náklady, nízké náklady na údržbu, žádné zbytečné formality s úřady, které se leckdy táhnou i měsíce. Protože se zvláště zpočátku stavělo většinou svěpovocí, stalo se hlavním stavebním materiálem dřevo.

Nyní takové dřevostavby nabízejí firmy již jako hotové projekty, které vyrobí, dovezou na místo a během několika hodin smontují na připravenou základovou desku nebo jiný způsob zakotvení. Nejlevnější typy takových dřevostaveb začínají již na 350 000 a od zhruba půl milionu můžete mít pěkný malý domek.

Stále více jedinců rezignuje na život v příliš velkých domech nebo drahých bytech a vsází na alternativní bydlení. A tak popularita maličkých domků po celém světě stále stoupá, stejně jako jejich počet.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pro bydlení v podnájmu se doporučuje písemná smlouva

Jestliže uvažujete o prvním bydlení, často to bývá podnájem. Buď ve formě spolubydlení, nebo třeba i pronájmu družstevního bytu. Výhody spolubydlení začínají oceňovat i senioři. Pozor však na smluvní ujednání. Nemusíte sice sepsat písemnou smlouvu, ale právníci a makléři to doporučují.

VÝSTAVBA

Domluvit se „budeme spolu bydlet, ty budeš platit to a já zase ono“, je tak jednoduché! Může se však stát, že nebudete s ostatními dobře vycházet. Nebo najednou zjistíte, že se musíte ze dne na den odstěhovat. Podnájemník má totiž podstatně menší práva než nájemník. Proto je písemná smlouva o podnájmu více než potřebná.

Vyznejte se v pojmech nájem a podnájem

Nájemní byt je takový, který pronajímá přímo vlastník. Pokud jej pronajímá nájemce (dříve nájemník), jde již o podnájem. To se týká především družstevních bytů. Pokud mají členové družstev právo byt pronajímat, bude ten, komu ho pronajmou, podnájemníkem. Členové družstev totiž nejsou vlastníky bytů, ale jen nájemci. Vlastníkem je bytové družstvo. Stejně to je se spolubydlením. Pokud v bytě bydlí osoba, která má uzavřenou nájemní smlouvu s majitelem bytu, další osoba bude podnájemníkem (resp. podnájemcem). V tomto vztahu ale nejsou osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, jako děti, manželka, rodiče, prarodiče. Jde o cizí osobu, která se s nájemcem dohodla na bydlení v jednom bytě, ale ne na společné domácnosti.

Co znamená podnájem pro nájemce

Nájemce zůstává i nadále odpovědný za byt. Platí nájem a veškeré úhrady za energie. Je také odpovědný za případně způsobené škody. Mezi pronajímatelem a podnájemcem totiž není právní vztah, nemají vůči sobě vzájemná práva a povinnosti. Způsobí-li tedy podnájemce škodu v bytě nebo v domě, může pronajímatel požadovat její náhradu po nájemci.

V jakém postavení je podnájemce

Už slovo podnájem navozuje pocit, že jde o něco dočasného. V podnájmu se většinou nebydlí po celý život. Tomu odpovídají podstatně menší práva, než v případě nájmu bytu. Podnájemce si tak musí být vědom svého postavení. Nejdůležitější je nejistota délky podnájmu. Podnájem bytu totiž vždy skončí tehdy, pokud skončí jeho nájem. Nelze v bytě nadále bydlet, pokud se odstěhuje současný nájemce, protože právě s ním má podnájemce dohodu o podnájmu. Existují i další nevýhody. U nájmu lze zapsat trvalé bydliště bez souhlasu majitele nemovitosti.



U podnájmu se praxe i právní názory rozcházejí. Některému úřadu stačí řádně uzavřená smlouva o podnájmu, jinde je třeba předložit souhlas vlastníka nemovitosti. U nájmu nelze také smluvně zakázat například chov zvířat nebo kouření v bytě. U podnájmu si to může nájemce vymínit.

Písemná smlouva o podnájmu chrání podnájemce

Podnájemní smlouvu sepisuje nájemce a podnájemce. Měla by obsahovat především vymezení předmětu smlouvy – tj. které prostory a v jakém rozsahu může podnájemce užívat. Dále musí stanovit platbu za podnájem, její splatnost a dohodnout další práva a povinnosti. To je především kauce, její výše a vrácení při ukončení podnájmu, výpovědní lhůta, případné sankce za pozdní platby, doba podnájmu a možnost prodloužení, počet osob a povolení či zákaz chovu domácích zvířat. Smlouva by měla také obsahovat vybavení bytu, které může podnájemce používat, řešení závad a poruch. Podnájem bývá často startem do samostatného života. Ověřit si důkladně všechna fakta a sepsat písemně přesné podmínky podnájmu je nejlepší způsob, jak se vyhnout zbytečným konfliktům a nedorozuměním mezi nájemcem a podnájemcem.

Jindra Svitáková

„KVALITNÍ VZDĚLÁNÍ JE ZÁKLAD K ÚSPĚŠNÉ REALITNÍ KARIÉŘE.“

KELLER WILLIAMS CZECH REPUBLIC

Jedním ze základních pilířů společnosti **Keller Williams** je kontinuální vzdělávání svých makléřů. Jsem přesvědčen, že kvalitní vzdělání je cesta k úspěšné realitní kariéře a jen realitní makléř, který se neustále vzdělává, může svým klientům nabízet ten nejlepší realitní servis a být za to náležitě ohodnocen.

O tom, že **Keller Williams** nabízí ta nejlepší školení a tréninky na celém světě svědčí i několikanásobné vítězství v žebříčku Training Top 125, který naše společnost v letech 2015 a 2017 vyhrála v konkurenci všech firem na celém světě, ne jenom realitních!

Jen za rok 2021 jsme našim realitním makléřům **zdarma poskytli 38 školení a tréninků**, většinou v on-line formě. To proto, aby se jich mohl zúčastnit opravdu každý, bez ohledu na to, kde se zrovna nachází.

Díky tomu, že cca 80 % všech našich tréninků a školení nahráváme, mají naši realitní makléři v uzavřené členské sekci k dispozici **nepřehledný video archiv know-how**, které si mohou pustit a vzdělávat se kdykoliva odkudkoliv.

Naše pravidelné on-line školení a video archiv všech školení si oblíbili zejména manažeři realitních týmů, protože jak oni sami přiznávají: „**Umožňuje nám to zefektivnit zaškolování nových, ale i stávajících realitních makléřů.**“

Více se dozvíte na:

WWW.TRENINKOVYKALENDAR.CZ

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

WWW.KWCZ.CZ





Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Nejprve je dobré přemýšlet o vhodné kombinaci barev. Každý interiér totiž obsahuje položky, jejichž barva se nemění lehce a už vůbec ne často. Foto redakce

Jak vybrat ty správné barvy pro váš domov?

Ať už toužíte vybavit svůj nový domov nebo jen dodat šmrnc svému stávajícímu bydlení, barvy a jejich kombinace jsou významnou součástí každého interiéru a je důležité se nad nimi zamyslet. Mohou opticky zvětšit či zmenšit prostor, zúžit ho či rozšířit, a dokonce mohou i ovlivnit vaši náladu, pocitovou teplotu v místnosti nebo chuť k jídlu.

DESIGN

Jak začít s výběrem barev v interiéru?

Nejprve je dobré přemýšlet o vhodné kombinaci barev. Každý interiér totiž obsahuje položky, jejichž barva se nemění lehce a už vůbec ne často. Jsou to například podlahy, dveře nebo kuchyňská linka. Základní poučka je jednoduchá, pokud máte

ničkou na dortu, která dodá vašemu domovu náležitý šmrnc, a přitom se dají jednoduše vyměnit.

Jak opticky pracovat s rozměry pokoje aneb světlá či tmavá, toť otázka. Fakt, že světlé barvy interiéru opticky zvětšují a tmavé ho zase rozšiřují, je všeobecně známý. Pouhá velikost však nemusí být vaším jediným cílem.

- Má některý z vašich pokojů tvar podlouhlé nudle? Potom kratší pohledovou stěnu vymalujte sytější odstínem, čímž se místnost opticky zkrátí.
- Při výběru barev nezapomeňte také na množství slunečního světla a orientaci vzhledem ke světovým stranám. Je-li místnost přirozeně tmavší, používejte světlejší a jasnější barvy. Například světle žlutá či oranžová dodá místnosti iluzi světla a tím i většího prostoru. Pokud je však místnost přirozeně zalita světlem, a navíc v ní bývají vyšší teploty, těmto odstínům se vyvarujte. Mohli byste si připadat jako uprostřed sopečného kráteru.
- Je-li některá ze stěn vymalovaná křiklavější barvou nebo potažena výraznou tapetou, je dobré výsledný dojem odlehčit třeba bílým nebo krémovým nábytkem.
- Pamatujte také na to, že méně je někdy více a obzvláště v menších prostorech se vyvarujte kombinování víc než tří barev, ať už se rozhodnete o harmonické či kontrastní ladění.

Příklady působení barev v interiéru na naši psychiku

V neposlední řadě zvažte i působení barev na emoce a psychiku. Některé barvy vás dokážou uklidnit, jiné zase podpořit pracovní nasazení. Mohou se tak stát skvělými pomocníky, pokud víte, jak je použít. Například oranžová barva podporuje kreativitu a aktivitu, zelená barva působí proti stresu a dodává pocit harmonie a žlutá udrží vaši mysl bystrou. Pokud se chcete dozvědět víc o tom, jak na nás působí různé barvy v interiéru, můžete si přečíst náš příští článek, který se přímo touto tematikou bude zabývat.

Kristýna Nešporová

tmavé podlahy, vybírejte spíš světlejší nábytek a především stěny. Obecně se doporučuje ladit tyto stálé prvky interiéru do neutrálních barev, které se vám neomrzí a budou se hodit ke všemu. Ideální jsou tedy barvy jako je bílá, béžová nebo světle šedá.

Až budete mít hotovo, vyberte barvy pro větší kusy nábytku, jako jsou skříně, gauč nebo křesla. Pokud zvolíte výraznější kusy nábytku, odlehčete celkový dojem skleněným stolem či jinými vzdušnými prvky. Doplnky volte jako poslední. Jsou třes-





Okna na sever nebo na jih? Světové strany mohou výrazně ovlivnit cenu nemovitosti

Velký či malý byt, orientace na světové strany, pěkný výhled z oken a s tím související množství denního světla, ale i výška stropů, to vše může ovlivnit cenu nemovitosti.

Velikost bytu

Je pochopitelné, že celková cena bytu stoupá s m², ale nemusí to být zvyšování úměrně ploše bytu. Cenu totiž ovlivňuje momentální poptávka, která je v poslední době právě po menších bytech. Statistiky makléřů dokladují, že nejžádanější jsou byty dvoupokojové. Nejméně vyhledávanými jsou vícepokojové velkometrážní byty. Podle údajů společnosti Trigema, Skanska Reality a Central Group stojí metr čtvereční v novém pražském bytě obvykle zhruba 102 tisíc korun. Ovšem za jednopokojový byt zaplatí zájemce kolem 117 tisíc korun právě kvůli vysoké poptávce po malometrážním bydlení. Na trhu je velký zájem o 1+kk a ploše nad 30 m². A to především ve velkých městech, jako je Praha, Olomouc či Brno. Stoupá také zájem o tzv. minibyty. Prodávají se i byty kolem 17-20 m², a to právě v těchto velkých městech. Podobné je tomu v mnoha světových metropolích, kde si byt v osobním vlastnictví mohou dovolit jen osoby s nadstandardními příjmy. A tak jak se ceny nemovitostí zvyšují i v Česku, ohlížejí se po podobném bydlení například mladí lidé nebo senioři, kteří třeba část roku tráví na venkově.

Dispozice

Vždy je cennější byt se samostatnými neprůchozími pokoji. Soukromí členů domácnosti je pro mnoho klientů důležité. Více se cení prostorné kuchyně, které navazují na obytný prostor než temné kuchyňské kouty, často bez oken, a tedy i bez přímého větrání. Výška stropů ve starších domech může být dalším plusem, který zvýší cenu bytu. Vysoké stropy lze totiž využít k různým vestavbám, v nichž se může nacházet nejen lůžko, jak často bývalo zvykem, ale například i malá pracovna, knihovna, herna nebo odpočívárna. Jednak se ušetří prostor, a také se sníží výška stropů, jejímž důsledkem jsou tepelné ztráty. Pokud však není zájemce tím, kdo podobné vestavby plánuje, nemusí být toto kritérium při stanovení ceny prioritní.

Orientace oken

Okna na všechny světové strany má málokterý byt. Orientace oken do různých světových stran také zvyšuje hodnotu

nemovitosti. S tím souvisí množství denního světla. Světlé místnosti jsou důležitým kritériem při stanovení ceny nemovitosti. Zvláště ve starších domech, před nimiž stojí vzrostlé stromy, nemusí orientace na jih znamenat výhru, pokud okna stíní velký strom a nepouští do místnosti dostatek světla. Když zájemce přijde na prohlídku v podmráčený den, nebo v zimním období, okamžitě si této skutečnosti všimne.

Ložnici je vhodné situovat na východní stranu. Ráno je ložnice pěkně prosvětlena vycházejícím sluncem, večer není naopak přehřátá, což platí zejména v letních měsících. Okna dětských pokojů by měla v ideálním případě směřovat na jih. Děti tráví v pokoji většinu dne, proto je dobrý dostatek denního světla. Je-li to možné, dětská postel by neměla být vystavena přímým paprskům slunce. Naopak psací stůl je dobré umístit pod okno. Pokud není jiná možnost a je dětský pokoj umístěn na severní stranu, doporučuje se jeho zbarvení to odstínů žluté barvy. Na rozdíl od ložnice či dětského pokoje, umístění kuchyně na východní či severní stranu nebývá problém. Zejména kvůli kuchyňským spotřebičům, které není dobré vystavovat přímému slunci. Stejně tak je vhodné umístění spíže právě na severní stranu. Nejvíce času zpravidla trávíme v obývacím pokoji. Měl by být tedy dostatečně prosvětlen. Ideální orientace je tedy jižní nebo jihovýchodní strana.

Kromě orientace světových stran je důležitý také výhled z oken. Ovšem ne pro všechny zájemce bude důležitější výhled z oken, když v bytě bude chybět například komora. U okna se nedá prostát den, ovšem řešit často nepříjemné situace „kam s tím“, se projeví jako vážný nedostatek. To občas nastává paradoxně u nových staveb. Starší domy, zvláště z první poloviny dvacátého století, či krátce po ní, mají většinou velké zázemí v podobě komor, spíží, sklepů a dalších tolik potřebných servisních míst.

Balkón, terasa, lodžie

Také o byty, které mají terasu, balkón či lodžii, je větší zájem, a tím pádem lze cenu takového bytu přiměřeně navýšit. Ne vždy je prioritou věšení prádla. Spíše jde o soukromí a prostor, v němž lze relaxovat a odpočívat. Do výhod se však nepočítají společné balkóny, na nichž si nelze vybudovat své místo k odpočinku. Ovšem pokud nejde o společný balkón, ale třeba o střešní terasu, cenu nemovitosti to může zvýšit. A to i tehdy, pokud bude společná.

Faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti, je mnoho. Při stanovení ceny je proto důležité neřít se zprůměrovanými cenovými mapami, ale poradit se s kvalifikovanými makléři, kteří znají dané území a dokážou stanovit cenu, za kterou je nemovitost prodejná.

Jindra Svitáková

Ložnici je vhodné situovat na východní stranu. Ráno je ložnice pěkně prosvětlena vycházejícím sluncem, večer není naopak přehřátá, což platí zejména v letních měsících.



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Garantovaný nájem investičního bytu s jistým výnosem. Vyplatí se?



Správou a pronájmem nemovitostí se zabývají jak specializované firmy, tak některé realitní kanceláře.

Foto redakce

Pokud jste se rozhodli investovat do koupi bytu a následně svou investici zhodnocovat pronájmem, můžete se již poměrně často setkat s nabídkou na kompletní péči o nemovitost včetně garantovaného nájmu. Vyplatí se takovou nabídku přijmout?

INVESTICE

Pokud plánujete investovat a nakoupit více bytů, které budete pronajímat, určitě se vyplatí minimálně se nad nabídkou zamyslet a dobře si vše propočítat. Pronájem více bytů a péče o ně je totiž časově velice náročná činnost. A pokud ji nebudete mít za své hlavní zaměstnání a cílem je dobře zhodnotit své úspory, může být tato nabídka velmi zajímavá.

Garance nájemného a pronájem bez rizika

Tržní nájem odráží aktuální situaci na trhu s nemovitostmi a za takový je byt nabízen k pronájmu na různých realitních serverech. Realitní makléř ji může kvalifikovaně stanovit také podle dalších parametrů, jako jsou lokalita, dispozice, rozloha nebo stav nemovitosti.

Tržní nájem ovšem není to, co doopravdy inkasujete. To je reálný nájem, který v sobě zahrnuje také náklady, které ze

správy nemovitosti plynou. Navíc, ne vždy je nemovitost pronajata. Někdy trvá po odchodu jednoho nájemníka i několik měsíců, než se nastěhuje další. Podle statistik se také zhruba 20 % pronajímatelů setkává čas od času s neplátcí. Tím výtěžek z nájmu samozřejmě klesá. Garantovaný nájem, který nabízejí společnosti specializované na tento typ podnikání, je o 10 až 20 % nižší, než tržní – podle služeb, které daná společnost poskytuje. Výhodou je, že jej vlastník dostává každý měsíc nezávisle na tom, zda je byt pronajatý nebo nikoli. To je již věc firmy, která dostane od vlastníka oprávnění byt spravovat.

Jaký je postup při svěření bytu do péče specializované firmy

Správou a pronájmem nemovitostí se zabývají jak specializované firmy, tak některé realitní kanceláře. Nejprve si byt prohlédnou. Při jednání se stanoví dohodou obou stran tržní nájem a od něj se odvine nájem garantovaný.

Mezi firmou a vlastníkem nemovitosti se uzavře nájemní smlouva, a tím pro vlastníka starost o pronájem a o běžnou údržbu nemovitosti končí. Každý měsíc dostane na svůj účet částku garantovaného nájmu.

O co vše se firma stará

Firma uzavírá s těmi, kdo v bytě bydlí, podnájemní smlouvu. Vzhledem k tomu, že tyto specializované firmy pronajímají většinou byty pro větší okruh vlastníků, mají také databázi zájemců o pronájem. Jsou proto schopny pronajmout byt v brzké době. Navíc si všechny prověřují v příslušných databázích dlužníků, centrální evidenci exekucí i v insolvenčním rejstříku. Společnost zajistí jednání s potenciálními zájemci, následný podpis smlouvy, převod energií, předání bytu, průběžnou kontrolu stavu bytu, drobné opravy a údržbu, ale také vymáhání dlužného nájemného, případně vystěhování neplátců, včetně úhrady nákladů na toto vystěhování. Některé firmy nabízejí také další služby, jako podání daňového přiznání z příjmů z pronájmu, pojištění odpovědnosti či právní pomoc.

Na druhou stranu se nemůže stát, že vlastník nebude mít o své investici přehled. Jednak bude dostávat pravidelné reporty, jednak má možnost kdykoli požádat o přístup do bytu a zkontrolovat si, zda je byt udržován odpovídajícím způsobem a na patřičné úrovni. Investovat do nemovitostí je v současné době jeden z mála výhodných způsobů zhodnocení finančních prostředků. Málokterý vlastník si ale uvědomí, kolik času stráví péčí o nájemní byty a administrativu s tím spojenou. Svěřit byt firmě, která garantuje měsíční nájem, je tedy možnost, jak získat volný čas a stálý pravidelný zisk ze své investice.

Pokud se ovšem vlastník rozhodne pro „přímý“ pronájem, určitě mu rád pomůže některý z realitních makléřů, který na danou oblast dlouhodobě specializuje. **Jindra Svitáková**

Stále více starších lidí hledá nemovitosti na internetu



Doby, kdy byl pro starší lidi internet něčím neznámým, jsou ty tam. Pandemie naučila procházet stránky internetu i ty, kteří si ještě před rokem mysleli, že se bez digitálního světa obejdou. Pro mnohé se navíc stal internet jedinou možností, jak být během pandemie v kontaktu se svými blízkými.

Zajít si pro oblíbené noviny, katalog nebo časopis, to byl po mnoho let pro tisíce lidí zaběhlý rituál, jenž byli nuceni díky pandemii změnit. Nyní se spíše podívají do mobilu, tabletu či na monitor stolního počítače, než by utíkali do prodejny s tiskem.

Proč si tedy pročítat časopisy a letáky s mnohdy již neaktuální nabídkou, když je na internetových stránkách vše k dispozici v reálném čase? Otázka, na kterou v posledních měsících poznali odpověď i ti, kteří dříve spolehnali spíše na jiné typy médií. Například švédský nábytkářský gigant IKEA na konci roku 2020 oznámil, že již přestal po téměř sedmdesáti letech vydávat svůj tištěný katalog. Zákazníci jej nově najdou pouze v online verzi na internetových stránkách.

Nebyly to ovšem pouze internetové obchody a zpravodajské servery, které začalo navštěvovat stále více lidí, ale také stránky se zábavným obsahem a tematicky zaměřené portály, ty s nabídkou nemovitostí nevyjímaje. Většího podílu návštěvnosti starších lidí přicházejících z realitních serverů si všímají také realitní makléři, pro které se stalo internetové prostředí za posledních deset let naprostou samozřejmostí. Dopoledne se domluví s klientem na prodeji jeho nemovitosti, odpoledne vše profesionálně nafotí, popřípadě vytvoří 3D prohlídku nemovitosti,

a večer umístí inzerát na některý z realitních serverů. A pokud se poštěstí, tak třeba již druhý den vyrazí se zájemcem na prohlídku. Rychlost, které mohou jiné typy médií jen stěží konkurovat.

Jak výrazně se změnil za poslední rok přístup lidí k hledání nemovitostí na internetu, ukazují data realitního serveru realityčechy.cz a realitymorava.cz. „V únoru 2021 k nám přišlo o 48 % uživatelů více než ve stejném měsíci loňského roku. Mnoho zajímavější jsou ovšem demografická data, z nichž vyplývá, že se o 11 % meziročně zvýšil počet návštěvníků s věkem nad 55 let. Věková skupina 55–64 let vzrostla z 9 na 15 % a skupina 65+ se meziročně zvýšila z 8,5 na 13,5 %“ okomentoval aktuální data Michal Pich, provozovatel realitního serveru.

Silící pozice on-line prostředí se nedotýká pouze oboru realit. Za poslední rok výrazně vzrostla návštěvnost internetových obchodů, streamovacích služeb či informačních serverů. De facto většina odvětví, která měla své služby či výrobky dohledatelné na internetu, neměla o klienty nouzi ani během pandemie. Mnoho majitelů firem si právě díky zpřísněným podmínkám podnikání uvědomilo, jak těžké by to měli, kdyby nebyla jejich nabídka, výrobky, či služby dohledatelné na internetu. **Lucie Mazáčová**

37 998

NEMOVITOSTÍ

4923

BYTŮ K PRODEJI

5445

BYTŮ K PRONÁJMU

3698

RODINNÝCH DOMŮ

377

CHAT A CHALUP

18 336

POZEMKŮ