



**Realitní trh čekají
výrazné změny.
Co vše se v roce
2020 změní?**

více na straně 4-5

Rychlý přehled



**LEDEN
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: -4,69 %

Byty 2+1: 0,90 %

Byty 3+1: -0,75 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Blíží se stěhování z měst na venkov?

Český statistický úřad vydal detailní informaci s výhledem do roku 2070, která předpokládá nejvýraznější růst počtu obyvatel ve Středočeském kraji a v Praze. Třetím nejlidnatějším by se již na počátku roku 2022 měl stát kraj Jihomoravský. Zároveň podle demografické statistiky budou mít Praha, kraje Středočeský, Jihomoravský a Plzeňský nejmladší obyvatelstvo.

Více čtěte na str. 6

■ Nízkoenergetický dům - od roku 2020 jiný nepostavíte

Stejně jako předminulý i loňský rok patřil, co do počtu realizovaných obchodních případů, k nejlepším v historii. I přes rostoucí ceny nemovitostí se českému trhu s bydlením dařilo. Aktuálně to potvrdily také listopadové výsledky bank a stavebních spořitelů, u kterých meziroční produkce vzrostla. Na hypotékách banky rozpůjčovaly téměř 19,5 miliardy korun.

Více čtěte na str. 8

■ Koupě nového bytu od developera. Co vše je dobré vědět?

Developeri. Poměrně nový pojem, jímž se označují společnosti, které staví a následně prodávají byty v bytových domech či domy v menších či větších komplexech. Jejich inzerce na nové projekty jsou na každém rohu. Jejich důvěryhodnost roste s počtem realizovaných projektů. Vždy je však před koupí co zjišťovat a kontrolovat.

Více čtěte na str. 11

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

Trhu s bydlením se v minulém roce dařilo

Milé čtenářky, milí čtenáři, začátek letošního roku začal mrazivým počasím. To ale s největší pravděpodobností nic nezmění na skutečnosti, že nás letos čeká poměrně „horký rok“, alespoň co se novinek na realitním trhu týče. Pro všechny ty, kteří uvažují nad pořízením vlastního bydlení pomocí hypotečního úvěru, může být důležitá plánovaná novinka ČNB, které má zlepšit dostupnost úvěru na bydlení pro žadatele do 36 let. Realitní makléře naopak čeká cesta na živnostenský úřad a přeregistrování zprostředkovatelské činnosti na realitní. Těsně před koncem roku 2019 totiž stihl prezident Miloš Zeman podepsat zákon o realitním zprostředkování, který začne platit od 1. února 2020. Pro zájemce o vlastní bydlení je pozitivní zprávou, že by již neměly ceny nemovitostí rapidně růst. Podle oslovených odborníků není již příliš



pravděpodobné, že by došlo k dalšímu výraznému zdražování nemovitostí. Výjimkou může být Praha, popřípadě Brno. V těchto městech je stále větší poptávka po bydlení než aktuální nabídka. Pokud ovšem plánujete výstavbu rodinného domu, připravte si raději vyšší rozpočet. Od 1. ledna 2020 totiž vstupuje v platnost vyhláška č. 78/2013 Sb., zpřísňující podmínky týkající se energetické náročnosti budov. Od nového roku lze tedy stavět pouze budovy s téměř nulovou spotřebou energie. A týká se to i rodinných domů, které se tím prodraží. » Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (Ekospol)

„Ceny bytů v Praze budou v roce 2020 v průměru spíše stagnovat či růst jen velmi mírně, maximálně do tří procent.“

napsali o nás...

Místo dveří díra 90 cm x 60 cm. Co všechno se prodává v bytové krizi

SEZNAMZPRÁVY / 23. 12. 2019 (kráceno)

Hitem se spíše stává budování bytových objektů za účelem dlouhodobé pronájmu tak, jak to můžeme vidět v různých seriálech, jako je Te-

orie velkého třesku nebo starší Melrose Place, kde si postavy pronajímají své byty dlouhodobě,” tvrdí Michal Pich, jednatel realitního serveru Realtymorava.cz



z obsahu

STRANA 4 - 5

Realitní trh čekají výrazné změny. Co vše se v roce 2020 změní?

STRANA 6

Blíží se stěhování z měst na venkov?

STRANA 8

Nízkoenergetický dům - od roku 2020 jiný nepostavíte

STRANA 9

Ceny bydlení rostou a blíží se stropu

STRANA 10

Koupě bytu od developera. Co vše je dobré vědět?

STRANA 11

Zdroj tepla - významná informace při koupi nemovitosti

STRANA 12

Brownfieldy čekají na své využití

STRANA 14

Zájem o hypotéky byl v listopadu rekordní. Snižování sazeb skončilo

STRANA 15

Stavební spoření je výhodné i pro malé děti



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník
EuroNet Media s.r.o. | Čajkovského 20, 779 00 Olomouc | 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.

Realitní trh čekají výrazné změny. Co vše se v roce 2020 změní?

Již dlouho nebylo realizováno tolik změn, které ovlivní chod českých realitních kanceláří, jako tomu bude od roku 2020. První výrazná novinka se týká všech, kteří budou chtít zapsat nemovitost do katastru nemovitostí. Zdvoujnásobí se totiž poplatků za vklad z jednoho na dva tisíce korun. Změnou, která se dotkne hlavně realitních kanceláří, je účinnost zákona o realitním zprostředkování. To ovšem není vše. Co vše bude od roku 2020 jinak?

Poplatek za vklad do katastru nemovitostí vzroste o dvojnásobek

Avizované zdvojnásobení poplatků za návrh na vklad na KN nakonec sněmovna schválila. Od ledna 2020 dojde k zdvojnásobení poplatků za návrh na vklad (z 1 000 Kč na 2 000 Kč). Změna by měla být účinná od 1. ledna 2020, je ovšem možné určité zpoždění, bude záležet na datu podpisu prezidenta a uveřejnění zákona ve sbírce zákonů.

Zákon o realitním zprostředkování schválen

Od roku 2020 bude platit nový zákon. Nastaví základních zákonných pravidel činnosti realitních zprostředkovatelů (RZ) a klientům přinese vyšší transparentnost.

Zprostředkovatelská smlouva bude povinně písemná. Zároveň nesmí být na shodné listině jako kupní smlouva a nesmí klientovi (spotřebiteli) uložit povinnost uzavřít realitní smlouvu. To znamená, že zprostředkovatelská smlouva bude muset být uzavřena před případnou smlouvou o smlouvě budoucí či smlouvy kupní.

Zprostředkovatelská smlouva bude povinně obsahovat označení nemovitosti vč. výpisu z katastru nemovitostí, výši kupní ceny/nájmů a výši provize nebo způsob jejího určení. Pokud nebude některý z údajů při uzavření znám, bude uveden obecným způsobem. Například v případě smlouvy se zájemcem o vyhledání nemovitosti ke koupi budou muset být alespoň obecně popsány vlastnosti a kupní cena hledané nemovitosti. Výhradní realitní zprostředkování bude moci být sjednáno maximálně na 6 měsíců s možností opakovaného prodloužení. Výpovědní lhůta smlouvy na dobu neurčitou se spotřebitelem bude nejvýše 1 měsíc.

Výše provize bude povinně uvedena ve zprostředkovatelské smlouvě buď konkrétní částkou nebo dostatečně určitě např. procentem z budoucí kupní ceny. Klient bude muset také písemně odsouhlasit případnou úhradu provize dříve než před uzavřením samotné nemovitostní smlouvy. Záloha na provizi nesmí činit více jak 2/3 celkové provize. Pokud je RZ činný jak pro zájemce, tak pro další osobu ohledně shodné nemovitosti (např. zároveň pro kupujícího i prodávajícího), musí být ve zprostředkovatelské smlouvě uveden konkrétní údaj o provizi od další osoby.

Pokud dojde k uzavření smlouvy až po zániku smlouvy o zprostředkování uzavřené se spotřebitelem z důvodu pochybení či nečinnosti RZ, ztratí na provizi nárok. Jako dosud bude RZ moci zprostředkovat úschovy bankou notářem, advokátem, nebo exekutorem v souvislosti s exekucí řízením. Vedle toho zákon umožňuje, aby poskytoval úschovy i RZ, pro kterého to ovšem přinese další administrativu.

Úschova u RZ bude pouze v písemné formě na základě písemné žádosti klienta. Prostředky budou povinně uloženy na účtu RZ u banky, která povede pro každého uschovatele samostatný účet úschovy. Na účtu úschovy u RZ nebude možné vkládat či výplata v hotovosti, vklady a výplaty budou pouze bezhotovostně. Prostředky budou pojištěny pro případ krachu banky vedoucí účet úschovy RK shodně jako při advokátní či notářské úschově, ochraně klientů slouží také zákaz použití prostředků na účtu úschov pro jiné účely. RZ povede detailní evidenci úschov, ve které vždy uvede identifikační údaje uschovatele a příjemce, údaje o zástupci,

údaje o ověření jejich totožnosti, výši úschovy a měnu, datum přijetí peněžních prostředků do úschovy a údaj o trvání úschovy, případně podmínky pro vydání z úschovy, označení účtu, na který mají být prostředky vydání z úschovy příjemci a identifikační údaje majitele účtu, pokud to není příjemce a dále datum vydání peněžních prostředků uschovatele nebo příjemci. O úschově bude RZ informovat živnostenský úřad, který bude vykonávat kontrolu.

Realitní zprostředkování bude vázanou živností „Realitní zprostředkování“. Zprostředkovatelé, kteří budou mít k datu účinnosti živnost „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3“ musí do 6 měsíců ohlásit (bez poplatku) živnostenskému úřadu novou živnost.

Realitní zprostředkovatelé budou muset být:

- **Bezúhonní** – doloží výpisem z rejstříku trestů.
- **Pojištění** – do 2 měsíců od účinnosti zákona musí mít pojištění odpovědnosti, minimální limit pojistného plnění 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a 3 000 Kč pro pojistné události v jednom roce, spoluúčast max. 5 tis. Kč nebo 1 % z pojistného plnění. Pro franšizanty je minimální pojištění poloviční. Lhůta pro zajištění pojištění 2 měsíce od nabytí účinnosti zákona.
- **Kvalifikování** – do 2 let musí získat odborné vysokoškolské vzdělání v oblasti právo, ekonomie, finance, marketing, obchod, stavebnictví, nebo vyšší odborné či středněškolské s maturitou kombinované s 3-letou praxí. Nebo osvědčení o složení státem certifikované zkoušky nebo specializovaný kurs MBA a rok praxe.
- Zákon nereguluje developery, investiční společnosti a další osoby prodávající a spravující vlastní nemovitosti. Stávající volná živnost „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ se u těchto subjektů změní na „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“. Zákon se také nevztahuje na subjekty, které poskytují pouze inzerci nemovitostí.
- Zákon stanoví sankce za porušení. Pokud nebude smlouva obsahovat povinné náležitosti, klient neobdrží povinné informace nebo LV, bude mít právo od smlouvy o zprostředkování odstoupit. Pro vyšší šanci domoci se náhrady by mělo klientům pomoci povinné pojištění RZ. Kontrolu bude provádět živnostenský úřad, který bude moci ukládat pokuty.

Ekologické novely od začátku roku 2020

Jako opatření pro řešení klimatického sucha byla schválena novela stavebního zákona, která od 1. 2. 2020 zjednoduší povolování vodních děl do plochy 20 tis. m² a terénních úprav k zadržování vody.

Od 1. ledna 2020 dojde k osvobození od daně z nemovitosti u „zásadních krajinných prvků“, příklad krajinný prvek skupina dřevin, stromořadí, travnatá údolnice, mez, příkop, mokřad, pokud jsou evidovány v evidenci ekologicky významných prvků, dále ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně, a dále pozemky nepoužívané k podnikání mimo zastavěné území – příkop, mokřad, močál, bažina, skály, rokle, strže. Z praktického pohledu budou zřejmě klienti před využitím muset dořešit změnu evidence pozemku, který může být veden jako ostatní plocha. » JUDr. Radka Locher



Letos dojde k zdvojnásobení poplatků za návrh na vklad (z 1 000 Kč na 2 000 Kč). Změna by měla být účinná od 1. ledna 2020, Foto redakce

Blíží se stěhování z měst na venkov?



Předpokládaný nárůst obyvatel Středočeského a Jihomoravského kraje může souviset i s tím, že na vlastní bydlení v Praze a Brně mnoho mladých rodin nedosáhne. Foto redakce

Český statistický úřad vydal detailní informaci s výhledem do roku 2070, která předpokládá nejvýraznější růst počtu obyvatel ve Středočeském kraji a v Praze. Třetím nejlidnatějším by se již na počátku roku 2022 měl stát kraj Jihomoravský. Zároveň podle demografické statistiky budou mít Praha, kraje Středočeský, Jihomoravský a Plzeňský nejmladší obyvatelstvo.

TRENDY

Více obyvatel, větší poptávka po bydlení

Je pochopitelné, že tam, kde bude rychle růst počet obyvatel, bude také podstatně větší poptávka po nemovitostech. A tak lze předpokládat, že jejich ceny porostou, nebo se minimálně udrží na stávající úrovni. Zvláště když bude přibývat mladých obyvatel, kteří budou plánovat samostatné bydlení. Závislost cen nemovitostí na rozvoji jednotlivých lokalit je více než těsná. V lukrativních oblastech a největších městech, jako je Brno nebo Praha, nelze očekávat pokles cen ani v příštích letech.

Naopak, nejvýraznějšímu úbytku obyvatel přirozenou cestou budou v příštích letech čelit kraje Moravskoslezský a Ústecký. V průměru nejstarší obyvatelé budou mít kraj Zlínský, Moravskoslezský a Olomoucký. Dá se tedy předpokládat, že v těchto lokalitách bude menší poptávka po nemovitostech a jejich ceny by mohly zůstat na stávající úrovni, eventuálně v příštích letech mírně klesat.

Vlastnické bydlení v Česku stále vede

Podle informací Českomoravské stavební spořitelny se v roce 2020 nečeká výrazný pokles cen nemovitostí. A to nejen v atraktivních lokalitách, ale ani v ostatních krajích a menších městech. Příčinou je jednak vzrůstající cena vstupů, tj. energií, materiálů a stavebních prací, ale také obliba vlastnického bydlení.

Podle informací projektu Evropa v datech touží Češi bydlet ve vlastním. To preferují občané i v dalších zemích východního bloku, jako je Polsko, Maďarsko a Slovensko. V Česku bydlí ve vlastním bytě či domě 78,5 % obyvatel, avšak v ze-

mích Evropské unie je průměr vlastnického bydlení necelých 70 %. V Rakousku, Německu či Švýcarsku jednoznačně vede bydlení nájemní.

Sociolog Daniel Prokop pro projekt Evropa v datech na toto téma konstatoval: „Češi mají vysokou preferenci vlastnického bydlení, která se stává sociální normou a zároveň preferovanou celoživotní investicí. Zároveň mají omezené znalosti o nájemním bydlení, se kterým si spojují negativní asociace. Nájemní bydlení si spojujeme s krátkodobými nájmy, ačkoli v zahraničí jsou běžné i dlouhodobé nájmy.“

Ke stěhování z měst povede i pracovní režim

Předpokládaný nárůst obyvatel Středočeského a Jihomoravského kraje může souviset i s tím, že na vlastní bydlení v Praze a Brně mnoho mladých rodin nedosáhne. A proto se rozhodnou pořídit si vlastní bydlení mimo město, ale v dostupné vzdálenosti. Tomu nahrává i změna v pracovním režimu mnoha organizací.

Dnes ještě ne zcela běžný „home office“ brzy zasáhne do mnoha oborů, zvláště v administrativě, IT a mnoha dalších. Zároveň tak firma uspoří na pracovní ploše. Blíží se doba, kdy zaměstnanec nebude mít ve firmě svůj stůl, ale bude se o něj dělit s několika kolegy. Po zbylou dobu bude pracovat doma. To, že nebude muset každý den docházet do kanceláře, jej výrazně uvolní i v životním stylu bydlení. Každodenní dojíždění mnoha lidem nevyhovuje. Ovšem jet do kanceláře třeba 2x týdně, už znamená strávit méně času na cestách a získat čas na rodinu. To znamená i možnost bydlet ve větší vzdálenosti od pracoviště, než bylo dosud běžné.

Určitě zůstane mnoho obyvatel, kteří dají přednost městskému životu. Ovšem možná postupně nastává čas, kdy se lidé budou stěhovat zpátky na venkov, za přírodou, klidnějším životem a čistým vzduchem, odkud v 90. letech jejich předchůdci hojně odcházeli.

» Jindra Svitáková

Jak vybrat vhodnou realitní kancelář pro prodej nemovitosti

V České republice působí tisíce realitních makléřů. Vybrat si tu pravou realitní kancelář znamená zbavit se většiny starostí a prodat nemovitost výhodně. Volbou špatně vybrané realitní kanceláře se ovšem může prodej řádně zkomplikovat. Jak tedy postupovat a vybrat tu nejvýhodnější?

REALITNÍ TRH

K tomu, aby si kdokoli založil realitní kancelář a stal se realitním makléřem, není dnes potřeba žádných zvláštních znalostí či odbornosti. Realitní činnost je stále živností volnou a nevztahuje se na ni žádný zvláštní zákon. Makléři nemusejí být pojištěni k odpovědnosti za újmu a nemusejí prokazovat speciální vzdělání. To se ovšem 1. 2. 2020 změní, v platnosti bude Zákon o realitním zprostředkování, který zavádí nové povinnosti pro realitní makléře.

Najděte si webové stránky, ověřte si reference

Pokud je ve vašem okolí někdo, kdo také prodával nemovitost, zeptejte se na jeho zkušenosti – ty dobré,

i ty špatné. Jestliže máte již vytipovanou realitní kancelář, oslovte její klienty. Dobrá realitní kancelář vám v tom spíš pomůže. Ovšem to stále může být málo, protože vybrat si na své webové stránky pouze kladné ohlasy, dokáže kdokoli. Pátrejte na internetu, zda se někde neobjeví kritika.

Samostatný makléř nebo realitní kancelář?

Na realitním trhu fungují malé i velké kanceláře, a zároveň individuální makléři. Velká realitní kancelář má výhodu v zázemí různých odborníků, právníků, specialistů na marketing. Makléři získávají více zkušeností, mohou se školiť, rozvíjet. Na druhou stranu i ve velké kanceláři se může vyskytnout nezkušený či nezodpovědný makléř. A než se na něj přijde, může způsobit právě vám starosti a škodu.

Samostatný makléř nemá zázemí takové společnosti. To však neznamená, že nemůže zajistit kvalitní prodej vaší nemovitosti. Pokud spolupracuje externě s právníky a dalšími speciality, i jeho práce může mít vysokou kvalitu. Navíc, například na menším městě, bude jeho motivace nemovitost prodat a poskytnout kvalitní služby podstatně vyšší. Jen tak si totiž udrží dobrou pověst a získá další zakázky.

Nejen výběr realitní kanceláře, ale i osoba makléře je velmi důležitá. Právě on bude jednat s potenciální-

mi zájemci o vaši nemovitost. Pokud k němu nebudete mít důvěru, nebo si lidsky neseďte, požádejte, aby vás zastupoval někdo jiný.

» Jindra Svitáková



VRK ACADEMY

DOPORUČUJEME



STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA

Nízkoenergetický dům - od roku 2020 jiný nepostavíte

Od 1. ledna 2020 vstupuje v platnost vyhláška č. 78/2013 Sb., zpřísnující podmínky týkající se energetické náročnosti budov. Od nového roku lze tedy stavět pouze budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Týká se to i rodinných domů. Jenže – co když už máte projekt, záměr, rozpočet. Bude nový dům dražší?

EKOLOGIE

Obavy o skokové navýšení ceny

Možná jste ve fázi, kdy máte zakoupený pozemek, držíte v ruce studii vašeho budoucího domu, případně máte zhotovený projekt. Nebo jste dokonce začali stavět. Pokud jste ve fázi hotového projektu nebo již stavíte, bude třeba, aby projektant přizpůsobil projekt vyhlášce. Mnoho stavebníků má právě proto obavy, že budou muset do domu investovat podstatně více, než plánovali. Především při instalaci technologií vytápění a nuceného větrání, bez nichž se od nového roku domy neobejdou.

Na druhou stranu – možná právě díky tomu získáte státní dotaci z dotačního titulu Nová zelená úsporám. A tak vás v konečném měřítku stavba domu nebude stát víc, než jste plánovali.

Úpravy projektu jsou nutné

Pokud ještě nemáte zpracovaný projekt, je vše jednoduché. Projektanti jsou o vyhlášce dobře informováni a jsou si vědomi, jakým způsobem projekt zpracovat, aby obsahoval potřebná řešení.

Ovšem je možné, že máte již delší dobu zpracovanou projektovou dokumentaci. A ta nemusela ve fázi zpracování s touto změnou

počítat. V tom případě doporučují odborníci tzv. energetické posouzení projektu. Jeho výsledkem jsou konkrétní doporučení v podobě drobných změn ve stavební části. Mohou to být například úpravy konstrukcí obvodových stěn, podlah či stropů, parametry oken i dveří a seznam kritických míst na obálce budovy, kde mohou vzniknout tepelné mosty.

Součástí výstupů energetického posouzení je také porovnání budoucích provozních nákladů na energii při různých zvolených typech vytápění a doporučený návrh optimálního energetického řešení.

Co musí stavba splňovat

Budova s téměř nulovou spotřebou energie, neboli NZEB (z anglického „nearly zero energy building“), jak přesně tento termín uvádí vyhláška, se blíží obecným principům pasivního domu. Pro získání dotace Nová zelená úsporám je třeba, aby rodinný dům splňoval tato kritéria:

- správně zvolený materiál obálky budovy (obvodové stěny, podlaha, strop)
- stavební výplně (okna, dveře, půdní výlezy) musí mít předepsané hodnoty
- žádné tepelné mosty
- technologie vytápění splňuje požadavky na primární neobnovitelnou energii (tepelné čerpadlo, fotovoltaické panely apod.)
- v domě musí být instalace systému řízení nuceného větrání (rekuperace).

Zpracování úprav do projektu může přinést takřka sto procentní jistotu pro čerpání dotace. V současné podobě je možno žádat o dotaci až do konce roku 2021, přičemž peníze můžete mít k dispozici ještě před vlastním započatím stavby.

I když jste původně plánovali „běžný“ dům, možná vás překvapí, že nakonec budete bydlet v domě s velmi nízkou spotřebou energie. Budete tak šetřit svou peněženku a životní prostředí, a zároveň bydlet v domě, který napohled zůstane takovým, jaký jste si vysnili. » Jindra Svitáková

Ceny bydlení rostou a blíží se stropu



CENY NEMOVITOSTÍ

Ceny nemovitostí v I. pololetí letošního roku rostly dvakrát rychleji než v Evropské unii. A jednou z příčin je i nízká nabídka dokončených bytů vzhledem k problémům ve stavebnictví.

Podle studie společnosti Deloitte klesl meziroční růst cen ve druhém čtvrtletí z 9,6 % na konci března na 8,7 %. Mezi zeměmi Evropské unie byl ale šestý nejvyšší. V EU se ceny zvýšily průměrně o 4,2 %. Růst byl zaznamenán zejména v Karlovarském kraji (+ 6,7 %), v Ústeckém kraji (+ 6,3 %) a ve Zlínském kraji (+ 3,6 %). Nejvíce vzrostla průměrná cena bytů v Praze (+ 8,4 %), kde dosáhla hodnoty 84 200 Kč/m². Cena naopak klesla v kraji Královéhradeckém (- 2,1 %), Jihočeském (- 4,2 %) a Libereckém (- 9,0 %).

Mimo velká města ceny bytů nelze zvyšovat

Dle developerů a stavebních odborníků je zdražování bytů, ale i zvyšování nájmu, jedním z důsledků zvýšené ceny vstupů. Ceny bytů narůstají na svůj strop a zvýšené stavební náklady nemusí rozpočty projektů unést.

Tato situace může vést ke snižování kvality projektů, protože se při limitovaných prodejních cenách musí hledat úspora na stavbě. Ve městech, kde nelze stavět byty bez podzemních garáží, však prostor pro velké úspory není. Hrozí tak další zpomalení trhu a větší nedostatek bytů.

Když firmy neví, za kolik postaví

Neúměrně dlouhé schvalovací řízení je první velkou překážkou na cestě k úspěšné realizaci projektu bytového domu. Průměrná doba získání stavebního povolení například v Praze je deset let. Takže developer nemůže tušit, v jaké fázi ekonomického cyklu

bude moci stavět, kdy stavbu dokončí, a zda bude v té době ekonomická situace, aby mohl byty dobře prodat.

Navíc není schopen odhadnout, jaké finanční prostředky bude muset vynaložit navíc, oproti předpokládaným rozpočtovým nákladům. Náklady totiž rychle rostou, a to od cen pozemků, přes ceny stavebních materiálů, až po ceny stavebních prací.

Ceny stavebních materiálů zvyšují

Na počátku roku 2019 se podle průzkumu ČTK z března t.r. zvýšily ceny stavebních materiálů od pěti do třiceti procent. Největší poptávka byla po asfaltu, betonu a cihlách a nejvíce zdražil asfalt. Do zdražení asfaltu se promítlo zvýšení cen základní výrobní suroviny – ropy. Její cena meziročně vzrostla o 15 % za tunu. A pokles nelze očekávat.

Za růstem cen betonu stojí zvyšující se ceny vstupních surovin, písku, kameniva a cementu. Také rostou ceny zdiva. Zvýšení ceny je meziročně od dvaceti do dvaceti procent. Nejvyšší zdražení je u cihel, avšak podle Cihlářského svazu Čech a Moravy ceny ještě nedosáhly svého maxima. Nárůst cen stavebních materiálů totiž ještě zdaleka neodráží nárůsty cen práce a energií.

Kde hledat dobrého zedníka

České stavebnictví se navíc potýká s nedostatkem kvalifikovaných pracovních sil. Jedná se jak o stavební dělníky, tak o další specializované profese, jako jsou technologické montáže, omítání a další. Firmy zvyšují mzdy, aby přilákaly kvalifikované pracovníky, a tak narůstá i cena stavebních prací, které se následně promítají v ceně za bytovou jednotku. U stavebních prací se zvýšily ceny meziročně o 30–50 %.

Podle zářijové studie společnosti Deloitte je nepravděpodobné, že by v dohledné době pominuly problémy s dostupností bydlení. Podle analytiků představují rychle rostoucí ceny stále tíživější problém. A to nejen ekonomický, ale i sociální. » Jindra Svitáková



Součástí výstupů energetického posouzení je také porovnání budoucích provozních nákladů na energii při různých zvolených typech vytápění a doporučený návrh optimálního energetického řešení. Foto redakce

NOVOSTAVBY



Koupě nového bytu od developera. Co vše je dobré vědět?

Developeri. Poměrně nový pojem, jímž se označují společnosti, které staví a následně prodávají byty v bytových domech či domy v menších či větších komplexech. Jejich inzerce na nové projekty jsou takřka na každém rohu. Jejich důvěryhodnost roste s počtem realizovaných projektů. Vždy je však před koupí nemovitosti co zjišťovat a kontrolovat.



Věrohodnost developera

Ne vždy za projekty stojí renomované společnosti. Developerem může být i jednotlivec, který se rozhodne postavit dům o několika bytových jednotkách. Co vše je dobré si tedy zjistit, než se rozhodnete vzít si hypotéku a vstoupit do projektu jako spoluvlastník jednoho z nabízených bytů?

Nerozpakujte se prověřit developerskou skupinu. Zvlášť pokud za sebou nemá žádnou historii a jde o první projekt. Při neúspěchu může dojít k likvidaci firmy a poté nebudete mít možnost uplatnit například reklamace.

Zjistěte si způsob financování stavby. Zda jde o vlastní zdroje, úvěr banky či peníze klientů – kupujících, kteří do projektu vstupují. Poslední způsob je nejvíce rizikový. Mělo by jít spíše o kombinaci několika zdrojů.

Kdo odpovídá za reklamace na objektu.

Při koupi nemovitosti máte právo žádat u prodávajícího odstranění skrytých vad po dobu pěti let od nabytí nemovitosti. Nárok musíte uplatnit včas. To znamená bez zbytečného odkladu po zjištění stavu stavby.

U novostaveb poskytují prodejci zpravidla záruku za jakost. Záruka však není zákonem upravena, a tak je třeba pohlížet si, aby byla ve smlouvě přesně specifikována. Zpravidla se poskytuje na tři až pět let. A to buď na nemovitost jako celek, nebo jen na vybrané části, například na střechu, některé konstrukce apod.

S podmínkami reklamace se seznamte předem. Jak, kde a do jakého termínu lze reklamovat. A také u koho. Abyste nebyli překvapeni, že vás developer posílá na své dodavatele. Nepodceňujte ani zdánlivě malé vady, jako například vodu stojící na parapetu. Představte si, co tam asi dělá, jak se tam

dostala. A co se stane při dlouhotrvajících deštích. Ne nadarmo se říká, že kapka prorazí i kámen. Raději se poraďte s odborníkem, a to pokud možno ještě před podpisem rezervační smlouvy.

Co patří k bytu

Zjistěte, zda je v prohlášení vlastníka přesně stanoveno, co je součástí a příslušenství bytové jednotky. Běžným příslušenstvím bytu bývají balkon, garáž nebo sklep. Ovšem nemusí to být vždy. Mohou být ve spoluvlastnictví SVJ s tím, že budete jako vlastník bytu užívat.

Správa nemovitosti

Povinnost založit společenství vlastníků je v domě, který má více než pět jednotek. Společenství se zakládá tehdy, pokud je již ve vlastnictví tří různých vlastníků alespoň pět bytových jednotek.

Vstupujete-li do projektu v počáteční fázi, zajímejte se o návrh stanov společenství. Je-li již společenství založeno, nechte si schválené stanovky předložit. Informujte se, jak je řešena usnášední schopnost orgánů, poměry pro jejich rozhodování týkající se správy společného majetku. Zda orgány budou tvořit vlastníci jednotek nebo správcovská společnost. Pokud jste se se správou SVJ dosud nesešli, poraďte se s odborníky.

Vlastnictvím jednotky v bytovém domě o více než pěti jednotkách se stanete členem tohoto společenství. Získáte nejen právo, ale i povinnost rozhodovat o společném majetku a spolupodílet na jeho správě a údržbě, ať už fakticky nebo jen finančně. Proto je třeba vědět, zda jsou všechny procesy kvalitně nastaveny.

» Jindra Svitáková

Zdroj tepla - významná informace při koupi nemovitosti

Zdroj tepla a stáří technologie a otopné soustavy může mít zásadní vliv na koupi nemovitosti. Záleží totiž na tom, zda budete muset do kupovaného domu brzy znovu investovat, či nikoli. A také kolik bude třeba ročně vynaložit na vytápění.

BYDLENÍ

Zdroj tepla a druh paliva

Samostatně stojící nemovitosti mají vlastní zdroj tepla. Pokud je dům vytápěn starým kotlem na uhlí, pravděpodobně brzy doslouží. Zjistěte si stáří podle dostupné dokumentace. Je-li zdroj vytápění starší než cca 12–15 let, počítejte s jeho brzkou výměnou.

Přítom takto staré kotle již nebude možné vyměnit za kotel stejné konstrukce. Vzhledem ke stávající legislativě v rámci Zákona o ochraně ovzduší jsou nové kotle sice mnohem sofistikovanější a ekologičtější, ale zároveň i díky automatizaci a dalším funkcím také podstatně dražší. Navíc počítejte s tím, že s jeho instalací mohou souviset i další stavebně-technické úpravy příslušných prostor.

Druh paliva má zásadní vliv na provozní náklady objektu i na komfort bydlení. Vytápění dřevem či uhlím je stále nejlevnějším řešením. Ovšem vyžaduje od uživatele také práci spojenou s dodávkou, uskladněním a manipulací s palivem. Vytápění elektřinou či plynem je sice pohodlnější, ale cena je vyšší.

Otopná soustava

Prohlédnout a posoudit je třeba nejen kotel, ale celou otopnou soustavu. Jaká je její životnost a zda může sloužit i tehdy, pokud se rozhodnete změnit zdroj tepla. Otopné soustavy bývají vybaveny regulační technikou, případně akumulacími nádržemi. Při koupi nemovitosti se zajímejte o princip využitého systému regulace a akumulace. Jaké prvky soustava obsahuje, kdy a jak byly instalovány.

V případě, že se rozhodujete například pro změnu kotle na uhlí za tepelné čerpadlo, vezměte si na prohlídku odborníka. Lépe posoudí, zda otopná soustava bude této změně vyhovovat či zda bude třeba výměna či jiné práce.

Kvalita komínu a skladování paliva

Pokud budete zvažovat, že v kupované nemovitosti vyměníte například starý elektrický kotel za nový na tuhá či plynná paliva, bude třeba počítat s řešením kvality komína a prostor pro skladování paliv.

Zvláště u starších nemovitostí nemusí být stav komína dobrý. Při prohlídce nemovitosti si vyžádejte doklad, že byla provedena kontrola spalinových cest. Nicméně jen odborník posoudí, zda je třeba komín například vyložkovat či jinak opravit. Může se stát, že komín vyhovuje běžným kuchyňským kamnům, ale pro instalaci krbové vložky by již nebyly spalinové cesty dostačující.

Pokud plánujete využívat pevná paliva, budete potřebovat dostatečně velký a dobře přístupný sklad. Nejlépe v bezprostřední blízkosti kotle. Jestliže dům vhodný sklad nemá, poraďte se o případném stavebně-technickém řešení.

Určitě byste v budoucnu nechťeli v mrazivých měsících absolvovat cestu napříč pozemkem s náručí dřeva či pytlí s peletkami.

Při koupi nemovitosti myslíte dopředu i v oblasti vytápění. Po roce 2022 se již nebudou smět používat kotle emisní třídy 1 a 2. Informace o emisní třídě kotle najdete na štítku spotřebiče. Čím vyšší třída (1-5), tím lepší a novější spotřebič. A tím také úspěšnější provoz.

» Jindra Svitáková



Druh paliva má zásadní vliv na provozní náklady objektu i na komfort bydlení. Vytápění dřevem či uhlím je stále nejlevnějším řešením. Foto redakce

Brownfieldy čekají na své využití

Podle výkladového slovníku je brownfield (česky hnědé pole) nevyužívaná nemovitost, pozemek, objekt či areál. Může to být například opuštěná továrna, zchátralý skladový objekt, vojenská či zemědělská lokalita, která nemá v současné době smysluplné využití. V Česku je již několik let databáze brownfieldů a jejich revitalizace je dotována programy na různých úrovních.

Proč právě brownfieldy

Hlavním důvodem pro revitalizaci těchto areálů bývá často jedinečná poloha v již fungujících městských strukturách. Tedy v místech, kde již nemusí být – a pravděpodobně ani v budoucnu nebude – žádná volná plocha k využití. Město tak dostává novou tvář a strukturu, při níž se upadajícím, chátrajícím a nevyužívaným lokalitám vdechuje nový život.

Noví vlastníci brownfieldů však musí při cestě k realizaci svého projektu překonat mnohem větší překážky, než při stavbě na „zelené louce“ (angl. greenfield). Je to zejména velmi zanedbaný stav objektu, rozšířené vlastnictví, a nejednou také ekologická zátěž, kterou je nutno odstranit. Proto je investice do revitalizace zpravidla mnohem nákladnější.

Avšak je třeba si uvědomit, že nezastavěná půda, včetně kvalitní zemědělské půdy, nepatří mezi obnovitelné zdroje. Její množství je omezené, a tedy vzácné. Proto je správná snaha soustředit se při realizaci nových projektů na využití brownfieldových ploch a areálů.

Kde je najít

Brownfieldové lokality po celé České republice mapuje Národní databáze brownfieldů agentury CzechInvest. Cílem Národní strategie regenerace brownfieldů, která byla aktualizována pro roky 2019–2024, je vytvořit koordinovaný přístup pro jejich regeneraci prostřednictvím státních politik, finančních programů a podmínek, které umožní najít nové ekonomické nebo veřejně-prospěšné využití.

Na revitalizaci dnes přitom čeká v Česku téměř tři tisíce brownfieldů, kde by mohly vzniknout byty, nebo kulturní či sportovní objekty.

Brownfieldy v Brně

Také Brno má zpracovanou přehlednou databázi brownfieldů, která potenciálním investorům usnadní orientaci při hledání vhodného prostoru. Mapová aplikace, dostupná na webových stránkách města, zdůrazňuje aktuální stav lokalit brownfieldů na území Brna. Obsahuje lokality s rozlohou nad 0,5 ha a s plošným využitím lokality do 30 %. Do evidence jsou zařazeny také lokality, jejichž využití přesahuje 30 % z celkové plošné rozlohy. Jedná se však o lokality zdevastované, nedostatečně a nevhodně využívané a takové, u nichž je další rozvoj nejistý.

Již v uplynulých pěti letech byly v rámci této strategie realizovány zajímavé projekty v brownfieldových lokalitách. Byl to například polyfunkční dům Atrium Nový Lískovec – bývalý OD Albert (2016), polyfunkční dům Rezidence Lužánky – bývalá Snaha Brno (2015), nebo nové provozy studia České televize v areálu firmy ZETOR Brno, kde po restrukturalizaci a útlumu výroby zůstaly volné plochy a objekty.

V některých areálech brownfieldového typu však není z různých důvodů možné dosáhnout v brzké době definitivní revitalizace. Aby se alespoň zpomalilo chátrání budov, je možným řešením dočasné využívání objektů na základě pronájmu. Provozovatelé se snaží v rámci svých aktivit nemovitosti udržovat, a předcházet dalšímu chátrání. Toto řešení přináší do opuštěných areálů, hal, skladů a dalších typů objektů, nový život.

Ideálními provozovateli pro tyto typy brownfieldů jsou například neziskové organizace. Jedním z úspěšných projektů je pronájem haly bývalých mrazíren při ul. Masná, kde našlo své útočiště mezinárodní centrum kultury a vzdělávání Industria. » Jindra Svtáková



Cílem Národní strategie regenerace brownfieldů je vytvořit koordinovaný přístup pro jejich regeneraci prostřednictvím státních politik, finančních programů a podmínek, které umožní najít nové ekonomické nebo veřejně-prospěšné využití. Foto redakce

INVESTICE

Mobilní dům jako investice. Vyplatí se?

Mobilní domy využívá stále více lidí jako investici, která se může poměrně rychle navrátit. Důvodem je jednak možnost využití hypotéky na jeho financování, a zároveň fakt, že umístění mobilního domu je podstatně jednodušší než umístění klasické stavby. Stačí volná zahrada.

Mobilní dům z pohledu zákonů

Z pohledu stavebního zákona se jedná o výrobek plnící funkci stavby, v níž však bude pobývat člověk. A to je důležité. Protože výrobky, které plní funkci stavby, ale nejsou určeny pro pobyt (například sklep apod.), mají jednodušší podmínky.

Vzhledem k tomu, že se jedná o ubytování, bude třeba na stavebním úřadu projednat umístění stavby (výrobku). A to pokud možno před tím, než jej koupíte, aby následně nedošlo ke komplikacím. Následně, před dovezením a montáží, je třeba podat ohlášení stavebnímu úřadu.

Doprava a montáž

Informujte se předem u prodejce na podrobnosti přepravy. Postup a požadavky se mohou u jednotlivých prodejců lišit. Nebudete-li dávat pozor, může vás převoz a umístění mobilního domu stát mnoho tisíc nad rámec dohodnuté sumy. Prodejce většinou požaduje minimálně zpřístupnění cesty pro transportní vozidlo, uvedení místa na pozemku určeném pro domek do přibližné roviny, případně zhutnění terénu. Nutno je připravit minimálně 6-8 dlaždic či betonových prahů pod podpěry a připravit přípojky na elektřinu, vodu a odpad.

Návratnost investice

Investice do mobilního domu se průměrně vrátí za 3,5 roku. Záleží na vás, zda dům budete pronajímat celoročně, nebo pouze pro letní sezónu. Například standardní mobilní dům o ploše 4 x 11 m s využitím 3+kk stojí kolem 700 000 Kč ve standardním vybavení. Do toho se počítá nejen opláštění, okna, dveře, okapy či střešní krytina. Může být zahrnuta také například kuchyně v určitém cenovém limitu, zařízení koupelny, bojler, podlahy, stropní světla či přímotopy. Ovšem pokud budete vyžadovat další vybavení, například žaluzie, klimatizaci, komín či ústřední vytápění, může být cena o 100 i více tisíc vyšší.

Na druhou stranu zase můžete vytápěním či dalšími prvky prodloužit pobytovou sezónu v domku na maximum. Podle nabídek na internetu se pohybuje cena za osobu v mobilním domě v hlavní letní sezóně od cca 500 do 650 Kč/noc. Počítáme-li se 4 osobami na noc a obsazeností 120 nocí, tj. 4 měsíce, může majitel získat částku 240 000 Kč. Při uvedené ceně domu se tedy návratnost pohybuje kolem 3-4 let.

Lokalita hraje roli

Záleží ovšem i na dalších faktorech, jak rychle se vaše investice vrátí. Především je to lokalita, která rozhodne o atraktivitě pro turisty. Jestliže jej budete mít na vlastním pozemku, a navíc v turisticky zajímavé lokalitě, nebude zřejmě problém dům přes léto obsadit. Naopak, jsou rybáři, lyžaři a další nadšenci, kteří si pronajímají tyto domy i po zimní měsíce a návratnost tak může být rychlejší.

Odečíst od vybraného nájmu musíte také daně, protože se z vás stane podnikatel v oblasti ubytování, a nelze zapomenout na provize například pro webové ubytovací portály, bez nichž se neobejdete.

Prezentace mobilního domu na portálech nabízejících ubytování se z hlediska reklamy vyplatí mnohem více, než vlastní webové stránky. Tyto portály řeší reklamu za vás, ovšem samozřejmě za dohodnutých podmínek a příslušnou marží. Nicméně mohou nabídky svých klientů různě zvýraznit, a tak přispět k maximální obsazenosti domu. » Jindra Svtáková

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



HYPOTÉKY

Sazby hypoték přestaly klesat. Co bude dál?

V listopadu přišlo na hypoteční trh ochlazení. Po několika měsících vytrvalého poklesu nedošlo tentokrát k žádnému přenastavení úrokových sazeb, pouze Oberbank vyhlásila akční snížení sazeb pro hypotéky se 7 a 10 letou fixací a 3 banky oznámily prodloužení platnosti dosud běžících akcí. Nabídky ostatních bank zůstaly neměnné.

Index GOFI 70 mapující průměrnou nabídkovou sazbu hypotečních úvěrů do 70 % LTV se zastavil na 2,42 %. Ostatní indexy GOFI 80, 85, 90 klesly o jedinou setinu procentního bodu. Jedinou výraznější změnu zaznamenal index plovoucích úrokových sazeb, který ze 3,03 % vzrostl na 3,17 %. Tato změna však byla technického charakteru a vyplývá z říjnového ukončení nabídky variabilních sazeb v UniCredit Bank.

„Očekáváme, že v prosinci pravděpodobně dojde k stagnaci či mírnému nárůstu úrokových indexů, a to v důsledku zdražení ceny zdrojů,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. Ostatně hned v úvodu více než měsíc trvající „klid zbrani“ přerušila Hypoteční banka, která oznámila navýšení nabídkových sazeb o 0,2 procentního bodu a snížení slevy na tzv. Zelenou hypotéku o 0,1 p.b.

Indexy GOFI mapují napříč trhem nabídkové sazby. Než se tyto sazby propíší do skutečně sjednávaných hypoték, tak jak je reportuje portál hypindex.cz, to chvíli trvá. Proto očekáváme, že Fincentrum Hypoindexu bude za listopad ještě klesat.

Jak se budou vyvíjet sazby hypoték v roce 2020?

Letošní vývoj hypotečních sazeb lépe než co jiného ukazuje, že odhadovat budoucí vývoj je v současné době stále těžší. Do letošního roku platila určitá provázanost úrokových sazeb se sazbami ČNB. Ta však letos přestala platit a stále větší vliv na cenu peněz, potažmo hypoték, má nastavení sazeb ECB a celkové dění v západní Evropě a USA (brexit, obchodní války apod.) S ohledem na množství peněz napumpované do západních ekonomik a nízké sazby v Evropě nepředpokládáme, že by měly sazby v příštím roce zásadně růst.

» Luboš Sváčina

HYPOTÉKY

Zájem o hypotéky byl v listopadu rekordní. Snižování sazeb skončilo

V listopadu bylo podle včera zveřejněných dat serveru hypindex.cz poskytnuto 7 305 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční pokles o 15,2 %. Celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů meziročně klesl o 6,1 % na 18,301 mld. Kč. Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,505 mil. Kč, což je o 243 000 Kč více než před rokem.

„Počty i objemy sjednaných hypoték byly v listopadu sice menší než v loňském roce, ale tehdy ještě doznával efekt nové regulace a dopodepisovaly se hypotéky „narychlo“ sjednávané před tím, než banky na základě doporučení ČNB musely začít posuzovat příjmy podle nových ukazatelů DTI a DSTI,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na financování bydlení. „V rámci letošního roku je, jak počít, tak objem sjednaných hypoték rekordní,“ dodává Libor Ostatek.

Dvě největší banky zdražují

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték ukončila svůj pokles. V listopadu klesla meziročně o 1 setinu procentního bodu na 2,35 procenta. Realizační sazby kopírují s měsíčním zpožděním vývoj nabídkových sazeb, jež mapuje index GOFI a jak ilustruje následující graf.

K faktickému ukončení poklesu sazeb došlo již v říjnu. Nyní se tato skutečnost jen začíná projevovat v produkčních číslech. Nyní již vidíme na trhu tendenci spíše sazby navyšovat. Na začátku prosince zvýšila sazby Hypoteční banka

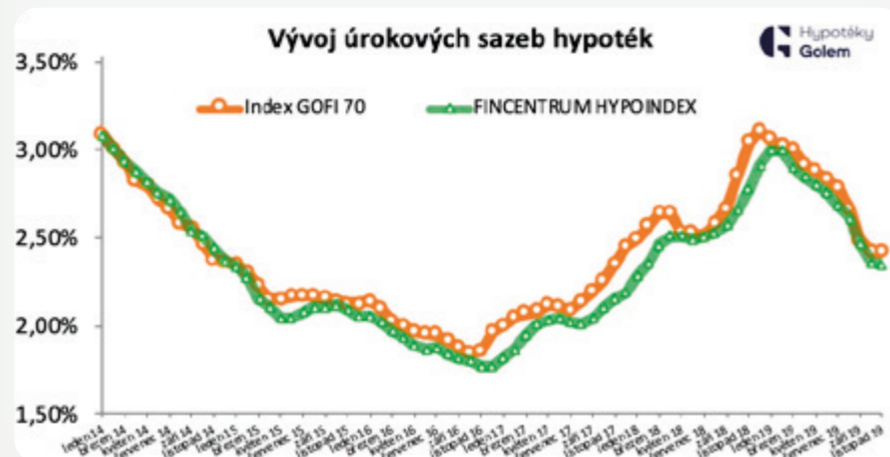
a nárůst sazeb již avizovala i Česká spořitelna, což jsou dvě banky s největším tržním podílem. Růst hypotečních sazeb vyplývá z růstu sazeb na mezibankovním trhu a tento trend bude pravděpodobně pokračovat i na začátku příštího roku. „Nutno ale podotknout, že ne všechny banky razí nový růstový trend. Sberbank v pondělí zlevnila hypotéky s fixací na 5 a více let o 0,2 procenta,“ říká Libor Ostatek. V porovnání se stejným obdobím loňského roku se nyní hypotéky v průměru prodávají o 0,43 procenta levněji.

Stavební spořitelny zopakovaly říjnový výsledek

Stavební spořitelny v listopadu sjednaly 56 175 ks (y/y +6,7 %) nových smluv. Celková cílová částka sjednaných smluv činila 21,9 mld. Kč (y/y +5,4 %). Spořitelny zároveň v listopadu sjednaly 4 582 ks (y/y - 20,3 %) nových úvěrů. Celkový objem úvěrů meziročně klesl o 22,7 % na 4,541 mld. Kč, což je téměř stejná částka jako v měsíci předchozím. Průměrná výše úvěru meziročně klesla o 29 810 Kč na 991 095 Kč.

V součtu od začátku roku banky poskytly hypotéky za 163,6 miliard korun. Za loňskými výsledky tedy banky zaostávají o 40 miliard (y/y - 20 %). Ztráta stavebních spořitelen je ještě o něco větší a činí 33 %. „Trh s úvěry na bydlení se v letošním roce potýká s oslabenou poptávkou, která pramení z rychlého růstu cen nemovitostí v uplynulých letech a zhoršené dostupnosti hypoték z důvodu zavedení regulace v oblasti posuzování příjmů,“ komentuje aktuální výsledky Libor Ostatek z Golem Finance.

» Luboš Sváčina



Stavební spoření je výhodné i pro malé děti

Když se v Česku před více než 25 lety rozjelo stavební spoření, zkušenosti sem přinášeli především zakladatelé, resp. zahraniční akcionáři, stavebních spořitelen z Rakouska a Německa. Mnoho lidí se divilo – a někdy se dodnes diví – že v těchto zemích se stavební spoření zakládá dětem již takřka v kolébce. Vždyť je to spoření stavební a má tedy sloužit ke stavebním účelům. Proč tedy pro malé děti?

Nepochopení principů stavebního spoření již dávno pominulo. Ale je dobré zopakovat, že stavební spoření se stává tzv. stavebním pouze v případě, že majitel smlouvy bude čerpat úvěr na své potřeby související s pořízením či rekonstrukcí bydlení. Pokud však dodrží smluvní dobu šesti let (tj. využije pouze spořicí fázi), získá státní podporu, vklady se mu budou úročit a celou tuto částku může použít na cokoli. Například na zaplacení soukromého vzdělávání svých dětí nebo finančně náročných koníčků.

Více cyklů, více peněz.

Mnoho příznivců stavebního spoření však již dávno ví, že šestileté cykly se dají opakovat. A to se právě děje již nejen v zahraničí, ale i v Česku. Když založíte narozenému dítěti stavební spoření, do svých 24 let absolvuje čtyři cykly stavebního spoření. Jestliže mu budete ukládat měsíčně optimální částku 1700, získáte ročně nejvýhodnější státní podporu plus úroky. Za 12 let to může být od 275 000 do 295 000 Kč, z toho vlastní prostředky vkladatelů jsou 244 800, další je státní podpora a úroky. Za 24 let se tedy dá naspořit i více než půl milionu korun.

Stavební spořitelny navíc nabízejí nezletilým řadu akčních nabídek a zvýhodnění. Akce určené pro nezletilé obvykle spočívají v tom, že jim spořitelny poskytují lepší úročení, díky němuž se stavebko vyplácí ještě víc. Spořitelny také mladým klientům snižují poplatek za uzavření smlouvy, nebo jej dokonce zcela odpouštějí, vypočítává Jiří Šedivý, tajemník Asociace českých stavebních spořitelen.

V dospělosti úvěr

Když dítě dospěje, může mít dostatečnou finanční rezervu, která mu umožní pořídit si vlastní bydlení. Pokud by mu rodiče spořili od narození a absolvovali čtyři cykly, bude mít pěkný základ pro koupi bytu, domu, či na rekonstrukci pro samostatné bydlení. Nebo dobrý základ, který využije k získání úvěru ze stavebního spoření či hypotéky.

Dítě se může od malička také učit, že si na spoření přidá ze svého. Například část toho, co uspoří z kapesného, brigád či dávků od příbuzných. Nechte mu v rámci finanční gramotnosti zaplatit třeba jednou ročně část splátky. A poučte ho, že šetřit si na vlastní bydlení se vyplácí.

Peníze patří dítěti

Může se stát, že budete peníze ze stavebního spoření svého potomka potřebovat použít třeba na stavbu rodinného domu nebo na koupi bytu. Pozor ovšem, stavební spoření patří dítěti. „Bez ohledu na věk dítěte patří stavebko a finanční prostředky na něm uložené podle zákona vždy výhradně jemu,“ vysvětluje Jiří Šedivý. Na ukončení stavebka se proto musejí shodnout všichni zákonní zástupci nezletilce, jinak o tomto kroku musí rozhodnout opatrovnícký soud. Ten pak především zkontroluje, zda budou peníze vynaloženy na to, aby se zlepšily podmínky bydlení dítěte.

Jestliže tedy použijete peníze na rekonstrukci domu, v němž budou mít vaše děti nově svůj vlastní pokoj, bude to v zájmu dítěte. A peníze budou vynaloženy v souladu se zákonem.

» Jindra Svitáková



Stavební spoření se stává tzv. stavebním pouze v případě, že majitel smlouvy bude čerpat úvěr na své potřeby související s pořízením či rekonstrukcí bydlení. Foto redakce

DEKORACE NOVÉ ZPRAVY

Již několik měsíců přinášíme každý pracovní den aktuální článek věnovaný českému trhu s nemovitostmi. Pokud nechcete o žádnou aktualitu přijít, sledujte zpravodajskou sekci portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz a dozvíte se víc...