



Návrh zákona o realitním zprostředkování.

Vše, co potřebujete vědět

více na straně 4-5

Rychlý přehled



LISTOPAD 2019

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 7,46 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 1,02 %

Byty 2+1: 1,07 %

Byty 3+1: 1,51 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Pronajímáte byt přes Airbnb? Nezapomeňte na zákonné povinnosti

Necháváte ve svém bytě přespávat turisty? Pokud to nejsou párkrát do roka přátelé, kteří přijedou na víkend do vašeho města, jedná se o podnikání. A to zvláště tehdy, pokud jste registrováni na některém z ubytovatelských portálů. Nezapomeňte tedy splnit zákonné povinnosti.

Více čtěte na str. 6

■ Bojíte se, že vás děti z prvního manželství vyženou z domu?

M anželé ve společné domácnosti a nemovitosti. Oba mají děti z minulého manželství. Jak je to v případě, že jeden z nich zemře? Mají děti zemřelého partnera nárok na část nemovitosti a její zařízení? Nepominutelnými dědici jsou děti zůstavitele, a nedědí-li, pak jsou jimi jejich potomci.

Více čtěte na str. 9

■ Nové trendy bydlení. Bariéry všechno mění

V Evropě se prosazuje koncept, aby člověk mohl užívat byt, který si pořídil, stále. Aby se nemusel stěhovat, když zestárne nebo když se mu něco stane. To zatím v naší zemi akceptuje málo investorů. A tak se stále staví bariérové domy. Jak na to, když potřebujete odstranit z bytu bariéry? Zdravý člověk si může vybírat z velmi široké nabídky bydlení. Ovšem když se ze zdravého stane člověk na vozíčku, najednou zjistí, že se mu v dosud krásném domě či bytě žije velmi obtížně.

Více čtěte na str. 10

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Návrh zákona o realitním zprostředkování byl schválen

Milé čtenářky, milí čtenáři, po téměř třiceti letech vše nasvědčuje tomu, že by mohl začít platit zákon regulující realitní makléře. Poslanecká sněmovna schválila ve třetím čtení návrh zákona o realitním zprostředkování. Zákon sice ještě čeká cesta do Senátu, ale nepředpokládá se, že by mělo dojít k výraznějším komplikacím. Zákon by mohl vstoupit v platnost v prvním pololetí příštího roku. Realitnímu zákonu a popisu nejzásadnějších změn se tedy věnuje hlavní článek tohoto magazínu. Dále si můžete přečíst, jak přistupovat ke krátkodobým pronájmům, které si získaly oblibu nejen ve světě, ale i u nás. Nechybělo



tématu se věnujeme v našem magazínu. A proto, kteří plánují pořízení nového bydlení za pomoci hypotečního úvěru jsme připravili článek popisující aktuální vývoj úrokových sazeb.

» Lucie Mazáčová

mnoho a kupující mohli být ušetřeni úhradě daně z nabytí nemovitosti. Návrh na její zrušení ovšem neměl v Poslanecké sněmovně tak silnou podporu, aby byl schválen. I tomuto



z obsahu

STRANA 4 - 5

Návrh zákona o realitním zprostředkování. Vše, co potřebujete vědět

STRANA 6

Pronajímáte byt přes Airbnb nebo Nezapomeňte na zákonné povinnosti.

STRANA 8

Chcete si postavit dům? Od roku 2020 pouze úsporně

STRANA 9

Bojíte se, že vás děti z prvního manželství vyženou z domu?

STRANA 10

Nové trendy bydlení. Bariéry všechno mění

STRANA 11

Daň z nabytí nemovitosti zrušena nebude.

STRANA 12

Ceny nájmu v Brně rostou rychleji než ceny nových bytů

STRANA 14

V září se poskytlo o 30 % méně hypoték než před rokem

STRANA 15

Zájem o stavební spoření letos poklesl

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Petr Hána (Deloitte)

Trend dynamického růstu cen se výrazně zpomalil. Pokles cen však očekávat nelze, proto nelze v dalších měsících předpokládat výrazné zvýšení poptávky.

napsali o nás...

Z nabídky bydlení vymizely velké byty

TRIGEMA / 25. 10. 2019 (kráceno)
Stoupající trend v prodeji malých bytů potvrzují také zástupci realitních serverů.

„První byty, které jsou nejrychleji prodané, jsou ve většině případů byty 1+kk,“ shrnuje Michal Pich ze serveru RealityCechy.cz.



realityčechy

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

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

Návrh zákona o realitním zprostředkování. Vše, co potřebujete vědět

Návrh zákona schválila 8. Listopadu Poslanecká sněmovna. Nyní jej bude projednávat Senát, pokud jej schválí, musí jej ještě podepsat prezident. Pokud nedojde v Senátu ke změnám, bude činnost realitních zprostředkovatelů od příštího roku regulována, je možné, že zatím navrhované datum nabytí účinnosti 1.1.2020 Senát posune. Zákon bude dopad pouze na vztahy klientů s realitními kancelářemi a smlouvy uzavřené po nabytí účinnosti zákona. Cílem zákona je ochránit klienty před nepoctivým a neodborným jednáním realitních kanceláří. Přinášíme základní pilíře očekávané regulace.

PODMÍNKY PRO VÝKON ČINNOSTI REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE (dále jen „RZ“)

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.

Podmínkou pro oprávnění RZ bude:

Bezúhonnost dokladaná výpisem z TR, kvalifikace a pojištění.

kvalifikace RZ: odborné vysokoškolské vzdělání v oblasti právo, ekonomie, finance, marketing, obchod, stavebnictví, nebo vyšší odborné či středoškolské s maturitou kombinované s 3 - letou praxí. Nebo osvědčení na základě složení státem certifikované zkoušky nebo specializovaný kurs MBA a rok praxe. Zákon dále stanoví minimální kvalifikační předpoklady pro zaměstnance. Lhůta na splnění by měla být 2 roky.

pojištění: limit pojistného plnění 1.750 tis. Kč na jednu pojistnou událost a 3.500 tis. Kč pro pojistné události v jednom roce, spoluúčast max. 5 tis. Kč nebo 1% z pojistného plnění. Pro franšizanty bude minimální pojištění v poloviční částce. Lhůta pro zajištění pojištění 2 měsíce od nabytí účinnosti zákona.

Na developery, investiční společnosti a další osoby prodávající a spravují vlastní nemovitosti se zákona nevztahuje. Na tyto subjekty dopadá změna živnostenského zákona, která mění stávající volnou živnost „Realitní činnost, správa a údržba nemovitosti“ na „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitosti“.

2. POVINNÉ NÁLEŽITOSTI ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY

Zprostředkovatelskou smlouvu definuje zákon jako smlouvu o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy (smlouvy o nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo práva na užívání nemovitosti, bytu či nebytového prostoru).

Zprostředkovatelská smlouva bude mít povinně písemnou formu. Obsahovat musí označení nemovitosti, výši kupní ceny / nájmu a výši provize nebo způsob jejího určení. Pokud nebude některý z údajů při uzavření znám, bude uveden obecným způsobem. Současně musí klient obdržet výpis z KN.

SMLOUVA NESMÍ uložit povinnost uzavřít smlouvu ani smlouvu o smlouvě budoucí. Toto omezení se týká klientů spotřebitelů, s podnikatel bude nadále možné povinnost uzavřít smlouvu sjednat.

Výhradní realitní zprostředkování bude moci být sjednáno na max. 6 měsíců s možností opakovaného prodloužení.

Výpovědní lhůta smlouvy o zprostředkování na dobu neurčitou uzavřenou se spotřebitelem nesmí být více jak 1 měsíc.

3. INFORMAČNÍ POVINNOSTI, PROVIZE

RZ bude muset **SDĚLIT ZÁJEMCI ZÁVADY NEMOVITOSTI**. To může být u některých vad obtížné a je možné, že může vést k následným sporům.

Zprostředkovatel bude mít povinnost informovat o **VÝŠÍ PROVIZI** nebo způsobu jejího určení, pokud byla sjednána s jinou osobou ohledně téže nemovitosti. To má zamezit dvojímu inkasu provize současně od prodávajícího i kupujícího.

Pokud by měla být provize splatná dříve, než dojde k uzavření realitní smlouvy, musí o tom být klient ve smlouvě o zprostředkování informován. Provize může být v takovém případě vázána nejdříve na obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy.

Záloha na provizi hrazenou spotřebitelem nesmí být více jak 2/3 sjednané provize.

Pokud dojde k uzavření smlouvy z důvodu nečinnosti, pochybení apod. ze strany zprostředkovatele až po zániku smlouvy o zprostředkování uzavřené se spotřebitelem, nebude mít zprostředkovatel na provizi nárok.

4. ÚSCHOVA U RZ

RK budou moci poskytovat úschovu peněz pro klienty pouze na **PÍSEMNOU ŽÁDOST KLIENTA**.

Úschova RZ bude muset splnit zákonná pravidla a mít písemnou formu. Prostředky musí být uloženy na účtu u banky, která povede pro každého uschovatele samostatný účet úschovy, účet bude veden na jméno RZ. RZ bude povinen banku informovat, že majitelem prostředků v úschově je třetí osoba.

RZ bude povinen vést 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 vydány 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 obecní živnostenský úřad, který bude vykonávat kontrolu plnění povinností.

Zákon výslovně zakazuje použití prostředků z úschovy jinak než v souladu s účelem realitní smlouvy.

Jako dosud bude RZ moci také zprostředkovat úschovy bankou notářem, advokátem, nebo exekutorem v souvislosti s exekučním řízením.

5. SANKCE

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. **Za porušení povinností ukládá zákon pokuty.**

» JUDr. Radka Locher



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. Foto redakce

Pronajímáte byt přes Airbnb nebo Booking.com? Nezapomeňte na zákonné povinnosti.

Necháváte ve svém bytě přespávat turisty? Pokud to nejsou párkrát do roka přátelé, kteří přijedou na víkend do vašeho města, jedná se o podnikání. A to zvláště tehdy, pokud jste registrováni na některém z ubytovatelských portálů. Nezapomeňte tedy splnit zákonné povinnosti.

KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY

Ubytovací služba, ne pronájem

Jestliže nejde o jednorázový případ, kdy ubytujete na pár dnů kamarády, jedná se z právního hlediska o ubytovací službu, ne o pronájem. Rozdíl je v tom, že v případě ubytovací služby hostitel zajišťuje také například úklid, výměnu povlečení, případně stravování a podobně.

I v případě, že získáte zákazníka přes některou ubytovací platformu, ta je pouze zprostředkovatelem, tím pádem ubytovatelem jste vy jako majitel daného bytu či domu.

Povinnosti ubytovatelů

Podle zákona je ubytovatelem každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu, nebo ubytovává více než pět cizinců (výjimkou jsou osoby blízké). Majitel bytu, tedy ubytovatel, musí nahlásit svou činnost na živnostenském úřadě a získat živnostenské oprávnění v živnosti volné na ubytovací služby.

Je třeba, abyste vedli evidenci ubytovaných v domovní knize. Tam je ze zákona nutné uvádět jméno a příjmení ubytovaného, den, měsíc a rok narození, státní občanství, číslo cestovního dokladu, počátek a konec ubytování. Pokud se jedná o cizince, je nutné oznámit prostřednictvím portálu Ubyport jeho ubytování na cizineckou policii.

Za hosty, kteří přijeli na dovolenou, je třeba odvést rekreční a lázeňské poplatky, jejichž výši stanovuje obec veřejnou vyhláškou. Výjimkou jsou osoby na služební cestě, osoby do 18 let věku, lidé starší 70 let, osoby nevidomé, bezmocné a osoby s těžkým zdravotním postižením, které jsou držitelé průkazu ZTP/P a jejich průvodci, vojáci v základní službě a osoby, kterým byly přiznány přídatky na děti. Pro odvod poplatků se ubytovatel registruje na místně příslušném úřadu.

Daně a EET

Pokud nabízíte svoji nemovitost k ubytování dlouhodobě prostřednictvím ubytovacích portálů na internetu či jiným podobným způsobem, příjmy z této činnosti podléhají dani z příjmů fyzických osob. Tržby za ubytování se započítávají také do tzv. zákonného obrátu pro povinnou registraci DPH. Pokud byste tedy jako ubytovatel na tržbách za ubytování přesáhl během 12 měsíců 1 milion korun, musíte se zaregistrovat jako plátc DPH. A pozor, nejedná se o kalendářní rok, ale 12 za sebou jdoucích měsíců.

Přijímáte-li peníze v hotovosti, je třeba tržby evidovat elektronicky. I když některé ubytovací platformy hlásí tržby za vás, co když ubytujete někoho i mimo tuto platformu, například na doporučení, či přes vlastní webové stránky? Jestliže vaši hosté platí pouze kartou, tato povinnost se na vás nevztahuje.

Pokud ubytováváte hosty ve vlastních či pronajatých nemovitostech, nezanedbejte zákonné povinnosti. Finanční úřady dnes hledají cesty, jak získat informace o všech neregistrovaných pronajímatelích a výši jejich příjmů. Na těch pak mohou vymáhat zpětné poplatky a s nimi i nemalé pokuty.

» Jindra Svitáková



Podle zákona je ubytovatelem každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu, nebo ubytovává více než pět cizinců. Foto redakce

LEGISLATIVA

Kácení stromů v zahradách.

V jakém období je možné stromy pokácet a kdy je potřeba povolení?

Podzim a mírná zima jsou nejvhodnějším časem pro kácení stromů. Ať jsou pro pokácení stromu jakékoli důvody, bez znalosti zákona a příslušných vyhlášek se neobejdete.

Zákony platí i na soukromém pozemku

Pro kácení stromů platí vyhláška č. 189/2013 o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. V rámci této vyhlášky a jejích následných novelizací je třeba dodržet tyto zásady:

- Kácení stromů je dovoleno pouze v době vegetačního klidu – od 1. 10. do 31. 3. Výjimku tvoří pouze havárie a stavy ohrožující zdraví či bezpečnost občanů.
- Bez povolení lze kácet ovocné dřeviny na zahradách rodinných a bytových domů, u rekreačních objektů a v zahrádkářských koloniích. Dále neovocné dřeviny, pokud je obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí menší než 80 cm.

Pokud tuto podmínku strom nespĺňuje, je třeba požádat o povolení na odboru životního prostředí při místně příslušném obecním či městském úřadu. O povolení je třeba žádat také tehdy, když plánujete pokácet keřový porost o celkové rozloze nad 40 m².

Co je to zahrada

Ne všechno, co se nám jeví jako zahrada, podle zákona skutečně zahradou je. Úředně se tím rozumí pozemek, na němž se „trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, nebo je souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, a zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“.

Havarijní stav stromů

Na podzim a v zimě bývají časté vichřice, vánice. Stromy může zatížit velká vrstva sněhu. Pak se mohou ze vzrostlého stromu, který se nesmí kácet bez povolení, odlomit velké větve. Tak může hrozit poškození vašeho nebo sousedova majetku, či dokonce zdraví obyvatel. Jestliže posoudíte, že hrozí takové bezprostřední ohrožení, můžete kácet bez povolení. Odborníci doporučují pozvat ke kácení dendrologa, který provede posouzení stromu. Následně je totiž třeba oznámit pokácení orgánu ochrany přírody a k němu přiložit vyjádření, proč bylo nutné kácet bez povolení. Nestává se často, aby na soukromém pozemku rostl památný strom. Pokud roste a právě od něj hrozí poškození majetku či zdraví obyvatel, ani tehdy nemůžete kácet bez povolení. Je třeba požádat o povolení výjimky ve veřejném zájmu. Orgán ochrany přírody musí nejprve zrušit památkovou ochranu dřeviny a pak se teprve může kácet.

Vztahy se sousedy jsou důležité

Velký strom nemusí právě stát na hranicích pozemků. Ani nemusí zasahovat viditelně k sousedům, a přesto může být předmětem sousedského sporu. Pokud je tak vysoký, že hrozí jeho zlomení vichřicí, není divu, že se sousedé bojí o svůj majetek. Domluva je nejlepším řešením. Zde je třeba se řídit občanským zákoníkem a jeho § 127. Ten říká, že soused nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek. A to mimo jiné i tím, že bude v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na sousedův pozemek. Dohoda je vždy základem sousedských vztahů. Proto se se sousedem dohodněte, kdy budete kácet a jak zajistíte, aby mu ani při této činnosti nevznikla škoda.

» Jindra Svitáková

INZERCE



VRK ACADEMY

DOPORUČUJEME

BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ



NOVÝ REALITNÍ ZÁKON
REALITNÍ SETKÁNÍ | STŘEDA 27. 11. 2019

Chcete si postavit rodinný dům? Od roku 2020 pouze úsporně

EKOLOGIE



Od roku 2020 začne platit evropská směrnice o energetické náročnosti budov. Budova bude muset mít nižší spotřebu energie a splnit požadavek snížené hodnoty neobnovitelné primární energie. V případě rodinných domů to bude v porovnání s rokem 1990 o 25 %, u bytových domů o 20 % a u ostatních budov o 10 %.

Z výsledků aktuální studie EU vyplývá, že v mírném klimatickém pásmu, kam spadá i Česká republika, je možné až trojnásobně snížit množství spotřebované energie. Zatímco u starých domů je průměrná spotřeba 269 kWh/m² ročně, u nově postavených či zrenovovaných domů (zateplení, výměna oken a dveří) je to 74 až 113 kWh/m² ročně, u pasivních domů je úspora ještě výraznější.

Zapamatujte si novou zkratku: NZEB

Zkratka vycházející z anglického „nearly zero energy building“ znamená budovu, která má kvalitativně přísnější požadavky na stavbu, především opláštění, dobře regulovatelné vytápění, větrání i osvětlení i na technické systémy pokrývající potřebu energie s vysokou účinností. Budova má být částečně zásobována z obnovitelných zdrojů energie, případně energii produkovat (elektrina, teplo). Přísnější pravidla platí již nyní při stavbě všech veřejných budov, například škol a úřadů.

Nové materiály, výběr vhodných zdrojů

Nově postavené rodinné domy by měly mít maximální spotřebu zhruba kolem 70-80 kWh/m² ročně, což odpovídá standardům nízkoenergetických staveb. Zlepšení energetické bilance domů by se mělo dosáhnout především změnou stavebních materiálů. Nová kritéria výroby přinesou lepší tepelně-izolační vlastnosti obvodového cihelného zdiva, takže nebude docházet k velkým ztrátám tepla. Důraz se bude klást na instalace oken s trojskly a výběr vhodného zdroje vytápění a ohřevu teplé užitkové vody. Na výběr jsou solární kolektory na ohřev vody, fotovoltaické systémy, rekuperační jednotky či tepelná čerpadla. Vše se však promítne do nákladů na výstavbu, které se mohou prodloužit až o 15 % oproti stávajícím cenám, v extrémním případě až o 30 %.

Dotace a podpora státu

Výstavba budov s velmi nízkou energetickou náročností je ze strany státu podpořena formou finanční podpory, a to hned v několika dotačních titulech. Například Nová zelená úsporám a kotlíkové dotace u rodinných domů, operační program životní prostředí v oblasti dosažení veřejných budov. I když odborníci tvrdí, že se náklady na stavbu vrátí během životnosti domu, je diskutabilní, jak dlouhá návratnost bude, zvláště při neustálém zvyšování cen energií.

Tyto úpravy se netýkají všech nemovitostí. Nevztahují se na malé chaty, rekreační objekty, kostely a památkové budovy. Také majitelé již postavených domů nemusí nic měnit, pokud se nerozhodnou pro zásadní přestavbu své nemovitosti. V tom případě budou muset splnit nové podmínky.

» Jindra Svitáková

Bojíte se, že vás děti z prvního manželství vašeho manžela vyženou z domu? Jak tomu zabránit

DANĚ

Manželé ve společné domácnosti a nemovitosti. Oba mají děti z minulého manželství. Jak je to v případě, že jeden z nich zemře? Mají děti zemřelého partnera nárok na část nemovitosti a její zařízení?

Nepominutelný dědic a dědic

Nepominutelnými dědici jsou děti zůstavitele, a nedědí-li, pak jsou jimi jejich potomci. Děti tedy mají právo na povinný díl z pozůstalosti. Když některé z nich nedědí (třeba proto, že ho přežijete), stávají se nepominutelnými dědici jeho potomci. Každé z nezletilých dětí musí dostat alespoň tři čtvrtiny svého zákonného dědického podílu. Dospělé dítě musí dostat alespoň čtvrtinu zákonného dědického podílu.

To platí i v případě, že zemřelý člověk zanechal závěť. O povinný díl dědicův nemůže nepominutelný dědic přijít ani v tomto případě. Manžel mezi nepominutelné dědice nepatří, a proto v případě, že na něj nebylo pamatováno v závěti, nic nedědí.

Nejprve zánik společného jmění, potom vypořádání dědictví

Smrtí jednoho z manželů zaniká společné jmění manželů (SJM). Je třeba proto nejprve vypořádat zánik společného jmění a teprve potom dědictví. Podle ustanovení § 1667 OZ platí, že pozůstalý manžel nabyvá vlastnické právo k movitým věcem, které tvoří základní vybavení rodinné domácnosti, i když není dědicem. Obvyklé vybavení rodinné domácnosti tvoří soubor movitých věcí, které slouží běžně nezbytným životním potřebám rodiny a jejích členů. Přitom není rozhodné, zda jednotlivé věci náleží oběma manželům nebo jen jednomu z nich. Dědicové tak nemohou ihned po úmrtí svého otce přijít do bytu jeho manželky a odnést si například jeho osobní počítač. Musí čekat, až rozhodne notář.

Vlastnictví bytu v SJM

Jestliže budou manželé spolu vlastnit byt a každý z nich bude mít jedno dítě z předcházejícího manželství a jedno budou mít společně, bude také třeba nejprve vypořádat SJM. Tím nabyde žijící manžel polovinu tohoto bytu. O druhou polovinu se potom podělí žijící manžel s dětmi zemřelého, a to jak s dítětem z předcházejícího manželství, tak se společným potomkem. Takže žijící manžel pak bude vlastnit ideální dvě třetiny bytu a obě děti rovným dílem ideální jednu šestinu.

Získali jste byt před vstupem do manželství? Zůstává vám.

Jestliže jste získali byt před uzavřením manželství a uhradili jej celý z vlastních prostředků, nestal se součástí SJM. Stačí však desetina i menší díl kupní ceny, kterou zaplatí manžel, například formou poslední splátky vaší hypotéky, a již je byt součástí SJM.

Po úmrtí manžela a vypořádání společného jmění bude rozhodnuto o dědictví. Dětem zemřelého pak vydaté pouze to, co určí notář a nachází se v bývalé společné domácnosti.

V žádném případě nepůjde o běžné zařízení bytu, ale spíše o věci, které do SJM nepatří, jako osobní dary a získané dědictví, případně věci, které si zemřelý pořídil ještě před vznikem manželství.

Bojíte-li se tedy, že po úmrtí manžela přijdete o střechu nad hlavou či si zařízení vašeho bytu rozeberou děti zemřelého, je to neopodstatněná obava. Jestliže máte SJM, nic takového se nemůže stát. Nicméně část nemovitosti může v rámci dědického řízení připadnout neopominutelným dědicům a vy se s nimi budete muset vypořádat.

Zcela nově existuje možnost vydědit potomka, který je tak zadlužen nebo si počíná tak marnotratně, že tu je obava, že se pro jeho potomky nezachová povinný díl. Je však třeba to učinit listinou o vydědění a povinný díl v něm určit dětem nepominutelného dědice, popřípadě, není-li jich, jejich potomkům.

» Jindra Svitáková



Jestliže budou manželé spolu vlastnit byt a každý z nich bude mít jedno dítě z předcházejícího manželství a jedno budou mít společně, bude také třeba nejprve vypořádat SJM. Foto redakce

Nové trendy bydlení. Bariéry všechno mění

LEGISLATIVA

V Evropě se prosazuje koncept, aby člověk mohl užívat byt, který si pořídil, stále. Aby se nemusel stěhovat, když zestárne nebo když se mu něco stane. To zatím v naší zemi akceptuje málo investorů. A tak se stále staví bariérové domy. Jak na to, když potřebujete odstranit z bytu bariéry?

Zdravý člověk si může vybírat z velmi široké nabídky bydlení. Ovšem když se ze zdravého stane člověk na vozíčku, najednou zjistí, že se mu v dosud krásném domě či bytě žije velmi obtížně. V některých případech je lepší opustit současný dům a přestěhovat se do bezbariérového. Ne vždy je to možné. Tak zbývá změnit stávající obydlí na vhodné pro zdravotně postiženého.

Co vše je třeba změnit?

Ani se nezdá, co vše může působit hendikepovanému člověku obtíže v běžném bytě. Jsou to například volně položené koberce, vystupující rohože v předstíni, přístup k oknu či na balkon, ale i manipulační prostor v jednotlivých místnostech. Překážkou jsou prahy, dveře otevřené dovnitř malé místnosti a jakékoli dveře o šířce menší než 0,8 metru. Schody se stávají nepřekonatelnou bariérou, horní police v kuchyni ztrácejí význam.

Člověk na vozíku si nerozsvítí, natož aby dosáhl v případě výpadku do rozvodové skříně s jističi. Velmi bariérové bývají také WC a koupelny. V běžných domech jsou koupelny někdy solva o rozměrech 2x2 m, kde se stěží pohybuje i zdravá osoba, natož invalidní. Domácnost tak musí doznat mnohých úprav.

Nechcete se stěhovat? Zbývá rekonstrukce.

Přestěhování do nového bezbariérového bytu je jednodušší variantou. Ale ne každý chce v takové chvíli, kdy selhává jeho zdraví, opouštět svůj dosavadní domov. Právě tehdy většinou člověk potřebuje známé okolí, přátele a rodinu, a tak přijde na řadu rekonstrukce. Před zahájením je třeba probrat svůj záměr s příslušným stavebním úřadem a získat souhlas vlastníka nemovitosti, pokud jím nejste sami. Při určitých úpravách, například schodišťová plošina v bytovém domě, je třeba mít souhlas ostatních vlastníků bytových jednotek. Před samotnou úpravou je třeba pečlivě promyslet, co může být pro osobu se sníženou pohyblivostí překážka. Dobře na toto téma umí poradit Liga vozíčkářů.

Zásadou by mělo být: dostatek místa pro osobu s omezením a pomáhající osobu, rovné povrchy navazujících ploch, protiskluzová úprava, vytápění, rozmístění ovládacích prvků.



Když se ze zdravého stane člověk na vozíčku, najednou zjistí, že se mu v dosud krásném domě či bytě žije velmi obtížně. Foto redakce

Kde sehnat finanční prostředky na úpravu bytu

Finanční náklady může pomoci snížit příspěvek na pořízení zvláštní pomůcky. Ten totiž zahrnuje i podporu na úpravu bytu těžce postižené osoby. Tak je z něj možné financovat například stavební práce spojené s uzpůsobením koupelny a WC a další úpravy bytu, schodovou plošinu a podobně.

O příspěvek lze žádat na úřadu práce podle místa trvalého bydliště. Maximální výše příspěvku činí v roce 2019 350 000 Kč, v případě příspěvku

na pořízení schodišťové plošiny 400 000 Kč. Součet vyplacených příspěvků nesmí v 60 kalendářních měsících po sobě jdoucích přesáhnout částku 800 000 Kč, resp. 850 000 Kč v případě pořízení schodišťové plošiny. Každá žádost se posuzuje individuálně. Podmínkou je, aby stav hendikepovaného trval minimálně 1 rok. Pro invalidní spoluobčany je každá pozitivní změna směrem k bezbariérovému bydlení krokem, který více zohlední jejich potřeby. Mimo to mohou takové stavby prospět i ostatním lidem, například seniorům, matkám s malými dětmi, lidem po náročných operacích a podobně. » Jindra Svitáková

Daň z nabytí nemovitosti zrušena nebude. Poplatek za vklad do katastru vzroste na dvojnásobek

DANĚ

Poslanci dnes hlasovali o návrhu na zrušení daně z nabytí nemovitosti. Opozice ovšem neměla na její zrušení dostatek potřebných hlasů. Daň z nabytí nemovitosti musí hradit všichni, kteří kupují jakoukoliv nemovitost, výjimkou jsou první převody (novostavby), které mají ze zákona výjimku. Daň z nabytí nemovitosti aktuálně činí 4

% z kupní nebo odhadní ceny, podle toho, která je v tu chvíli vyšší.

Daň z převodu nemovitosti byla před zavedením nového občanského zákoníku hrazena prodávajícími. Nově se pak tato daň přenesla na kupující. Všichni, kteří kupují nemovitosti si tedy musí tuto daň přičíst ke kupní ceně. Zrušení daně z nabytí nemovitosti by bylo velkou úlevou nejen pro mladé rodiny, které již nyní musí počítat s nutností vyš-

ších úspor při získávání úvěru na bydlení než dříve, a to hlavně díky novému nařízení České národní banky, které začalo platit na podzim roku 2018.

Druhý návrh, který ovšem sněmovna schválila, je zvýšení poplatku za vklad do katastru nemovitostí. Místo aktuálního poplatku ve výši 1 000 Kč to bude dvojnásobek. Všichni ti, kteří plánují nákup nemovitosti tak uhradí nově více než doposud.

» Lucie Mazáčová



Daň z převodu nemovitosti byla před zavedením nového občanského zákoníku hrazena prodávajícími. Nově se pak tato daň přenesla na kupující. Foto redakce

Ceny nájmu v Brně rostou rychleji než ceny nových bytů

Cenový růst nemovitostí pokračuje i ve třetím čtvrtletí roku 2019, zdatně ale zpomaluje. Spolu s růstem cen za nový byt ale rostou i brněnské nájem, což motivuje k nákupu nemovitostí v novostavbách především investory. Jak vyplývá z analýzy společnosti Trikaya, vyplatí se jim zejména nákup malých bytů, které v přepočtu na metr pronajmou za nejvíce peněz. V nabídce tak zůstávají velké, dražší byty, na které ale mladé rodiny často nedosáhnou, a stěhují se proto za hranice města.

„Doba, kdy ceny rostly o několik tisíc během pár měsíců, je už pryč. Například v loňském roce byty zdražily až o 18 procent, letos je to výrazně méně, a to 6,5 procenta,“ říká Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya, a dodává: „Ceny se v následujících měsících budou stabilizovat. Očekáváme růst spíše jen mírně nad úroveň inflace.“ Metr čtvereční lze v současné době pořídit v průměru za 80 827 korun, byt o 62 metrech tak nyní zájemce vyjde na necelých pět milionů.

Za poslední tři měsíce zdražovaly nejvíce byty dvou – a třípokojové. Zatímco garsonky se drží průměrně kolem tří milionů korun, cena dvoupokojových bytů se vyšplhala na 4,5 milionu a třípokojových dokonce na 6,5 milionu korun. „Na cenu má tradičně největší vliv lokalita. V centru Brna je metr čtvereční i o pět tisíc dražší než v ostatních částech města. I v tomto ohledu ale najdeme výjimky a například v okrajové městské části Brno-Tuřany se průměrná cena za metr pohybuje

na hranici 85 tisíc korun, jedná se ale opravdu o výjimku, nikoliv trend této lokality,“ uvádí Alexej Veselý. Průměrnou cenu zvedá i fakt, že v nabídce zůstávají velké, drahé byty. Dostupné levnější byty se rychle vyprodají a jejich výstavba je stále nedostatečná. Ve veřejných nabídkách je v současnosti celkem 930 dostupných bytů, nicméně 400 z nich už je rezervovaných.

Vyplatí se investice do nového bytu?

Podobně jako ceny nových bytů rostou i ceny nájmu. Za byt jednopokojový nájemci zaplatí necelých 11 tisíc korun měsíčně, za dvoupokojový 13 500 korun a za třípokojový téměř 17 tisíc. Největší zájem mají lidé o pronájem malých bytů, ačkoli v nich výše nájmu vzrostla od začátku roku nejvíce, a to o více než 10 %. Při pohledu na průměrné nájemné za metr čtvereční

bytu navíc zjistíme, že právě garsonky jsou s cenou 331 korun pro nájemce nejméně výhodné. Tato čísla naopak lákají mnohé investory. „V případě, že si investor koupí novou garsonku za tři miliony a pronajme ji v průměru za 11 tisíc na měsíc, roční výnos dosahuje 4,35 procenta. Zhodnocení takové investice je navíc dvojnásobné. Kromě výnosů z nájmu totiž stoupají i ceny samotných nemovitostí, které vzdorují inflaci a ze střednědobého hlediska netraťí na hodnotě,“ vysvětluje František Šudřich, obchodní ředitel společnosti Trikaya.

Je to zřejmě jeden z důvodů, proč jsou – i v době růstu cen – prodeje nových bytů vyšší než loni. Přes 70 % všech prodejů totiž tvoří právě prodeje menších bytů, tedy 1+kk a 2+kk. „Zdatně ubývá zájemců o velké byty. Mladé rodiny, které by je využily, si totiž často tři – nebo čtyřpokojové byty nemohou z důvodu růstu cen dovést, a spokojí se proto s menším bytem nebo volí levnější bydlení za hranicemi města. Brno tak přichází o ekonomicky nejproduktivnější generaci svých obyvatel,“ upozorňuje Alexej Veselý.

Od začátku roku do konce září se prodalo celkem 621 bytů, což je zhruba o 170 více než loni. Letní měsíce se ale z hlediska prodejů tradičně ukázaly jako nejslabší, prodalo se během nich pouze 162 bytů. „Reálné číslo za třetí čtvrtletí je ale pravděpodobně zhruba o 10 % vyšší. V Brně totiž vzniká část bytů v nástavbách ale i zcela nových projektech, které někteří developři prodávají podpuťově. Do oficiálních statistik se tak tyto byty nedostávají,“ doplňuje František Šudřich.

» Lucie Mazáčová

Průměrné cen bytů v Brně v nabídce k říjnu 219 dle dispozic

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m ² s DPH
1+kk	3 020 000 Kč	38,5 m ²	78 700 Kč
2+kk	4 500 000 Kč	56,2 m ²	80 400 Kč
3+kk	6 500 000 Kč	81,2 m ²	80 100 Kč
4+kk a více	10 450 000 Kč	111,2 m ²	95 200 Kč

Průměrné cen nájmu v Brně v nabídce k říjnu 219 dle dispozic

Dispozice	Průměrný nájem za m ²	Celkový průměrný nájem	Průměrná záloha na služby
1+kk	331 Kč	10 950 Kč	2 200 Kč
2+kk	269 Kč	13 500 Kč	2 700 Kč
3+kk	221 Kč	16 750 Kč	3 500 Kč
4+kk a více	191 Kč	19 850 Kč	4 000 Kč



Podobně jako ceny nových bytů rostou i ceny nájmu. Za byt jednopokojový nájemci zaplatí necelých 11 tisíc korun měsíčně, za dvoupokojový 13 500 korun a za třípokojový téměř 17 tisíc. Foto redakce

PITNÁ VODA

Jakým způsobem a jak často by se měla čistit studna?

Vlastní zdroj vody na pozemku může být nedocenitelný. Pokud je to možné a studna nebrání například přístavbě domu, je dobré ji zachovat, vyčistit a používat alespoň jako zdroj užitkové vody. Pokud chcete studnu používat i jako zdroj pitné vody, je třeba ji alespoň jednou za dva až tři roky vyčistit.

Před čištěním studny

Studna se zanáší sedimenty a biologickými odpady, které mohou vodu kontaminovat. Příčin kontaminace je více. Může se jednat o kontaminaci dešťovou vodou, která do studně naplaví biologický materiál, který se usadí na dně a postupem času začne tít. Biologický materiál se však do studny může dostat i škvírou či spárou v plášti studny. Voda může být kontaminovaná průsakem odpadní vody z nedaleké stoky či z porušené kanalizace nebo jímkou na odpadní vodu. Pokud se tak stalo, je třeba nejprve vyhledat příčinu kontaminace, tu odstranit a teprve potom začít s čištěním. Také je dobré před vlastním čištěním opravit nadzemní část studny, vyměnit poškozené nebo netěsnící poklopy, a omezit tím možnost vniknutí drobných živočichů. Studna nemusí „dýchat“ a je žádoucí zrušit všechny větrací otvory a komínky. Vhodné je odstranit také staré nepoužívané potrubí a ostatní rezavějící železo, dřevěné trámkové a lávky. Na povrchu by kolem skruže měl být široký betonový límeček a terén kolem studny by měl být vyspádován směrem od ní.

Mechanické čištění

Ze všeho nejdříve je třeba odčerpat veškerou vodu. Než do prázdné studny vlezete, ověřte si, zda se na dně studny nevyskytují nebezpečné plyny. Na dno studny spusťte zapálenou svíčku. Pokud nezhasne, na dně je kyslík a můžete pokračovat v práci. Čištění studny se dělí na mechanické a chemické. Mechanickým čištěním odstraníte okem viditelné usazeniny a naplaveniny na dně studny, ale i třeba kousky rezavějícího kovu a tlejícího dřeva. Pro odstranění těchto usazenin stačí lopatka a kbelík. Pak můžete studnu dopustit do určité úrovně, usazeniny ve vodě rozvřít a poté odsát ponorným kalovým čerpadlem. Pro dokonalé vyčištění studny lze využít také tlakovou vodu, která odstraní nečistoty z povrchu stěn. Jestliže nemáte tlakový čistič k dispozici, odstraníte nečistoty například kartáčem a stěny pak opláchnete vodou.

Chemické čištění

Je to vlastně dezinfekce a následuje po mechanickém čištění. Zaručí, že se ve vodě nebudou vyskytovat zdraví škodlivé bakterie. Po mechanickém vyčištění se tedy studna napustí vodou a poté se pomocí tekutých, práškových či tabletových jednorázových dezinfekčních činidel dezinfikuje. Dávkování je vždy uvedeno na obalu výrobku a množství dezinfekčního činidla je vždy závislé na objemu vody ve studni. Po dezinfekci vody je potřeba počkat určitou dobu, než činidlo vyprchá. Poté lze vodu opět konzumovat. Tato informace je také uvedena na obalu dezinfekce. Pokud se dezinfekce aplikuje ve vyšší dávce, například po kontaminaci vody (tzv. šoková dávka), musí se voda nejprve ze studny odčerpat a teprve nově napuštěnou vodu lze pít. Po ukončení prací nechte udělat mikrobiologický rozbor vody, abyste si byli sto procentně jisti její nezávadností.

Čištění studny je poměrně špinavá a nebezpečná práce. Pokud si na ni netroufáte, nezanedbejte ji. Objednejte si profesionální firmu a budete mít jistotu, že vaše studna je vyčištěná opravdu dobře a pijete dobrou kvalitní vodu.

» Jindra Svitáková

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



V září se poskytlo o 30 % méně hypoték než před rokem



Loni v říjnu začala platit přísnější pravidla pro poskytování hypoték, což akcelerovalo poptávku v měsících předcházejících. Foto redakce

Poptávka po vlastním bydlení je stále vysoká. I přes vysoké ceny nemovitostí nemají zatím realitní makléři vážný problém s nalezením vhodného kupujícího. Mnoho zájemců o nové bydlení je motivováno nízkými úrokovými sazbami. I přesto ovšem meziročně poklesl počet sjednaných hypotečních úvěrů o více než 30 %. Co je příčinou?

V září bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypindex.cz poskytnuto 6 359 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční pokles o 30,5 %. Celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů meziročně klesl o 27,9 % na 15,007 mld. Kč. Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték klesla meziměsíčně o 14 setin procentního bodu na 2,47 procenta (y/y -0,1 p.b.). Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,360 mil. Kč (y/y + 87 000 Kč).

Výsledky v září jsou ovlivněny vysokou srovnávací základnou. Loni v říjnu začala platit přísnější pravidla pro poskytování hypoték, což akcelerovalo poptávku v měsících předcházejících této změně a v září až listopadu se tato poptávková vlna překlápěla do produkce a objemy sjednaných hypoték nadměrně narostly.

„V součtu za celé 3. čtvrtletí objem sjednaných hypoték činí 44,7 mld. Kč, což potvrzuje naše stanovisko, že produkce hypoték se letos vrací z abnormál-

ních výšin zpět zhruba na úroveň let 2014 a 2015, kdy produkce nebyla deformována mimořádnými vlivy (regulace ČNB, nový zákon o spotřebitelském úvěru),“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

V úhrnu od začátku roku banky zatím uzavřely 56 000 hypoték za 128,3 mld. Kč. Za loňskými výsledky tak banky zaostávají v počtu o 24 % a v objemu díky rostoucí průměrné půjčované částce o 20 procent.

„Dopad poslední vlny regulace na produkci počtu sjednaných hypoték jsme původně odhadovali na zhruba 10 %. Jak se však ukazuje s odstupem téměř jednoho roku, dopad bude větší. Je to vidět na poklesu počtu realizovaných hypoték, který na celoroční bázi odhadujeme na 25 %. Část jde na úkor tržních vlivů, zejména předražených nemovitostí, ale větší část (minimálně 15 %) jde za regulátorními omezeními,“ upřesňuje Libor Ostatek

a doplňuje: „V součtu za celý rok očekáváme, že se objem sjednaných hypoték bude pohybovat okolo 180 miliard.“

Sazby hypoték po prázdninách ještě zrychlily svůj pokles

Průměrná úroková sazba v září sjednaných hypoték podle předpokladů klesla. Náš index nabídkových sazeb GOFI 70 (v grafu oranžová linka) v předstihu indikoval pokles realizačních sazeb zhruba na úroveň 2,50 %. To se nyní potvrdilo. Průměrná úroková sazba v září sjednaných hypoték podle dat serveru hypindex.cz klesla během uplynulého měsíce o 14 bps na 2,47 %. „Cena peněz na mezibankovním trhu v něm trhu v srpnu rapidně poklesla, nicméně během září se opět vrátila na „předprázdninovou“ úroveň a na této hladině se zatím drží. Motivace k poklesu hypotečních sazeb se s nárůstem ceny zdrojů částečně vytratila a bude záležet, jak je na tom konkrétní banka v plnění celoročních plánů. Ti poskytovatelé, kteří nemají splněno, případně usilují o vyšší tržní podíl pravděpodobně zdražovat nebudou, ale ochota jít se sazbou ještě níž bude výrazně menší, než jak se mohlo zdát v polovině září, kdy mezibankovní sazby klesly k 1 procentu,“ říká Libor Ostatek.

» Luboš Svačina

Zájem o stavební spoření letos poklesl

Za první 3 čtvrtletí uzavřely tuzemské stavební spořitelny 368 152 nových smluv o stavebním spoření, což je o 13 % více než loni. V oblasti nových smluv se v poslední době daří Buřince, která za uvedené období uzavřela o 86 % více nových smluv. Bez tohoto příspěvku by byl celkový počet sjednaných smluv meziročně nižší.

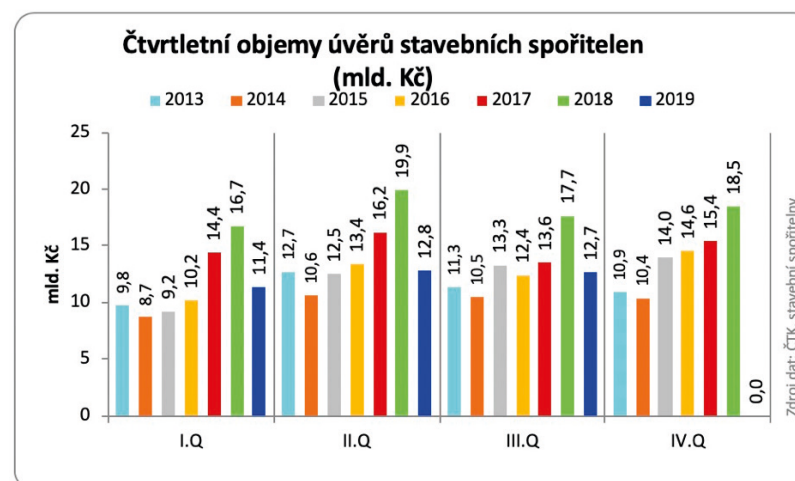
Výrazně menší je i zájem o úvěry. Celkově spořitelny sjednaly 13 854 úvěrových smluv (y/y -23 %) v celkovém objemu 36,9 mld. Kč (y/y - 32 %). Jedinou spořitelnou, které se daří v úroveň oblasti růst je Wuestenrot, což je dáno jejím dlouhodobým zaměřením na nezajištěné úvěry, které nejsou zasaženy regulací ČNB a zároveň spořitelna Wuestenrot roste z relativně malé srovnávací základny.

Výsledky stavebních spořitelen, podobně jako hypotečních bank, jsou ovlivněny jednak zpomalení poptávky z důvodu růstu cen nemovitostí, ale zároveň také regulací ČNB v oblasti posuzování příjmů žadatelů o úvěr, která nabyla účinnosti loni v říjnu a dopadá na úvěry zajištěné nemovitostí, které tvoří hlavní část produkce stavebních spořitelen. V případě stavebních spořitelen je však pokles produkce ještě o něco větší než u hypotečních bank, jejichž propad produkce za 9 měsíců letošního roku je 20procentní.

Spoření v ČR je 3. největší v Evropě

V souvislosti s kvartálními výsledky stojí za zmínku nedávno zveřejněné statistiky, které potvrdily, že stavební spoření v ČR je 3. největší v Evropě. Evropské stavební spořitelny spravovaly ke konci loňského roku vklady za 5,6 bilionu korun. Objem úvěrů činil 4,6 bilionu korun. České spořitelny spravovaly vklady za 355 mld. Kč a úvěry za 262,9 miliard. Před námi je Rakousko a Německo, přičemž Německo je o řád jinde. Tamní spořitelny evidovaly vklady v přepočtu za 4,6 bilionu Kč a poskytl úvěry za 3,7 bilionu korun. 4. v pořadí je s odstupem Slovensko, takže ani letošní oslabení zájmu o stavební spoření v ČR s tímto pořadím nezahýbe a tuzemské stavební spořitelny si udrží 3. příčku.

» Luboš Svačina



Zdroj: data ČTK, stavební spořitelny

Pokles sazeb hypoték pokračoval i v říjnu. Kdy přijde změna?

Hypotéky dál zlevňují. Říjnový pokles sazeb navázal na vývoj v předchozích měsících, kdy se bankám otevřel prostor pro zásadní snížení sazeb v důsledku poklesu sazeb na mezibankovním trhu. Na mezibankovním trhu však došlo v polovině září k obratu a cena peněz od té doby znatelně narostla. Co to udělá s hypotékami?

Průměrné nabídkové sazby hypoték v říjnu dál klesaly. Svě hypotéky během října zlevnily Money Bank, Wuestenrot, Fio a Air Bank. Index GOFI 70 mapující napříč všemi bankami nabídkovou sazbu hypoték pokrývajících maximálně 70 % hodnoty nemovitosti (70% LTV*) klesl během října o 7 bazických bodů na 2,42 %. Vývoj indexu GOFI ilustruje v následujícím grafu oranžová křivka. Zelená křivka vyjadřuje průměr realizačních sazeb reportovaných serverem hypindex.cz. Z grafu je patrná korelace obou indexů, přičemž index nabídkových sazeb (GOFI 70) je před indexem realizačních sazeb v měsíčním předstihu.

V rámci GOFI indexů měříme průměry nabídkových sazeb i ostatních variant LTV. Zde je díky regulaci ČNB zásadní hranicí 80 % LTV. I v tomto pásmu LTV sazby setrvale klesají a index GOFI 85 se v říjnu po 22 měsících vrátil pod 3 procenta. Přesto jsou hypotéky 80+ stále o zhruba půl procentní bod dražší a z pohledu klienta a nákladovosti financování je tedy zásadní fakt, zda se mu podaří 20 % hodnoty nemovitosti zafinancovat jinými zdroji než hypotékou. Vývoj sazeb dokládá připojený graf.

Jak se budou sazby vyvíjet dál?

Říjnový pokles sazeb navázal na vývoj v předchozích měsících, kdy se bankám otevřel prostor pro zásadní snížení sazeb v důsledku poklesu sazeb na mezibankovním trhu. Ty se postupně dostaly až na úroveň roku 2017. Tehdy se přitom hypotéky v průměru nabízely se sazbami pod 2 procenty. Proto i hypoteční sazby v posledních 3 měsících urychlily svůj sestup a proklesaly indexové až pod 2,5 %. Individuálně však bylo možné získat hypotéku se sazbou těsně nad 2 procenty.

Na mezibankovním trhu však došlo v polovině září k obratu a cena peněz od té doby znatelně narostla. 5letý úrokový swap se nyní pohybuje okolo 1,7 procenta, což je o cca 0,6 procenta více než na začátku září. Tímto posunem se prostor pro další snižování sazeb výrazně zúžil.

„Banky sice jsou schopné opatřit si likviditu i jinak, levněji, případně si mohou sáhnout do marží, což vysvětluje v říjnu pokračující pokles, ale pokud by cena zdrojů zůstala na stávající úrovni, nelze bohužel s dalším poklesem sazeb příliš počítat,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

» Luboš Svačina

EFEKTIVNÍ PREZENTACE NEMOVITOSTI

Vlastníte nebo řídíte realitní kancelář a chcete využívat efektivní nástroj pro prezentaci vašich nemovitostí? Využijte možnost inzerce vašich nemovitostí na realitních portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz**, a přidejte se tak k více než 900 realitním kancelářím, které tyto služby již využívají.