



Zájem o exkluzivní nemovitosti stále stoupá

více na straně 4-5

Rychlý přehled



LISTOPAD 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: -0,52 %

Byty 2+1: 1,35 %

Byty 3+1: 1,86 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ O chaty a chalupy je enormní zájem. Nabídka nedostačuje

Po roce 1990 začal zájem Čechů o tuzemské pobyty postupně upadat. Možnost vycestovat na letní dovolenou k moři, či zimní pobyt do Alp byla více než lákavá. Mladí lidé chtěli do světa, trávení víkendů na chatě je příliš nelákalo, a tak se mnoho vlastníků rekreačních objektů následně rozhodlo pro jejich prodej. Ještě před deseti lety byl výběr chat a chalup na realitních serverech tak velký, že mohli kupující s prodávajícími smlouvat o ceně. Během posledních pěti let se ale začala situace postupně měnit. *Více čtěte na str. 8*

■ Video prohlídky a 3D skenování se staly hitem

V letošním roce jsme svědky významných změn nejen v oblasti zdravotnictví, ale také ekonomiky a obchodu s realitami. Pokud se stal někdo pomyslným vítězem tohoto roku, tak to byl internet. Práce z domů, zavřená nákupní centra, omezený přístup ke službám, to vše motivovalo statisíce lidí k usednutí k počítačům, tabletům a mobilním telefonům. *Více čtěte na str. 10*

■ Uklizená nemovitost se prodává lépe

Denně chodím kolem domu na prodej. Malý pozemek, kam slunce moc nesvíří. Na domě je umístěn reklamní poutač známé realitní kanceláře. Ten dům se nikdy neprodá za cenu, kterou majitel požaduje. Má svůj potenciál, který ale majitel neumí využít. *Více čtěte na str. 13*

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**



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Moderní technologie dostávají mnohem větší význam



Milé čtenářky, milí čtenáři, Digitální fotoaparát, e-mail, scanner, počítač nebo například inzere nemovitostí na internetu... To vše je důležité pro práci realitního makléře již několik let. V současné době ovšem moderní technologie dostávají mnohem větší význam. Mnozí realitní makléři šli dokonce tak daleko, že začali skenovat i nemovitosti. Projít si totiž nemovitost z pohodlí svého domova je mnohem zajímavější než se spolehnout pouze na fotografie. Proto jsme se v aktuálním vydání našeho měsíčníku zaměřili právě na technologie, které šetří v současné, „covidové“ době čas nejen samotným makléřům, ale také jejich klientům. Poptávka po bydlení totiž s nástupem pandemie nepolevila. O čemž svědčí stále rostoucí ceny nemovitostí. Velkou měrou se na růstu cen realit podepsalo zrušení daně z nabytí nemovitosti a výrazné snížení úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Nejen tyto informace, ale také mnoho dalších detailů rozebrali naši redaktori a přidali je k dalším článkům tohoto magazínu. Všem čtenářům přejeme pevné zdraví.

» Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Zájem o exkluzivní nemovitosti stále stoupá

STRANA 6

Ceny bytů v 3. čtvrtletí meziročně vzrostly o 11,5 %

STRANA 7

Jaké výhody a nevýhody přináší bydlení v družstevním bytě?

STRANA 8

Dočasná stavba. Co byste měli vědět.

STRANA 9

O chaty a chalupy je enormní zájem. Nabídka je nedostačující

STRANA 10

Video prohlídky a 3D skenování nemovitostí se staly hitem

STRANA 11

Vyloučením z bytového družstva zaniká právo nájmu k bytu

STRANA 12

Kupujete stavební pozemek? Provéřte si, zda je stavební

STRANA 14

Je možné získat stoprocentní hypotéku?

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Aleš Vašíček (Alva real)

Nové možnosti prezentace nemovitostí pro nás znamenají hlavně časovou úsporu.

napsali o nás...

Věž bude vzdělávat v hospodaření s vodou

MF DNES / 3. 10. 2020 (kráceno)
„Alfou a omegou je stavební řízení. Získat nezbytný souhlas a povolení je komplikované. Ne tak zajistit si architekta. Pro každého z nich

rekonstrukce vodárenské věže představuje výzvu a realizace téměř automaticky zajišťuje ocenění,“ řekl Michal Pich.



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.

Zájem o exkluzivní nemovitosti stále stoupá

Bydlet výjimečně. Vybrat si tu nejkrásnější lokalitu, v níž se člověk bude cítit jako král. Takové sny dnes mohou developeři plnit všem, kteří chtějí bydlení na té nejvyšší možné úrovni. V mnoha lokalitách Česka vznikají projekty, které svou výjimečností oslovují stále větší počet klientů.

V tepu města

Můžete si vybrat bydlení v samém srdci velkoměsta, kde se nejen rekonstruují staré domy, ale také v prolukách staví nové. Jestliže jste rádi ve společnosti, chodíte často za kulturou, scházíte se s přáteli, večeříte ve špičkových restauracích, zvolíte spíše rezidenci v centru města, kde budete mít všechno na dosah.

V městských projektech se navíc často spojují staré budovy s moderní dostavbou. To, co by se mohlo zdát nesourodé, dokáží světoví odborníci z oblasti architektury spojit v harmonii, která spojí staré s novým a dodá celému projektu punc výjimečnosti a nadčasovosti.

Stále nepolevující poptávku po luxusních nemovitostech potvrzuje Monika Russeggerová z realitní kanceláře AMBIENTEN a dodává: „Za posledních 6 měsíců jsme nezaznamenali pokles poptávky po luxusních nemovitostech. Poptávka je stále stejná, ne-li vyšší, klienti preferují v této době nákup nemovitosti především jako úložku finančních prostředků.“ Za účelem investice jsou nejčastěji vybírány podle Moniky Russeggerové hlavně byty v centru města. Naopak rodinné domy slouží většinou k vlastnímu bydlení.

V lůně přírody

Exkluzivní nemovitost může také znamenat lokalitu uprostřed přírody, kde se nabízí soukromí a krásné výhledy do okolí. Svým majitelům poskytne zázemí pro náročné koníčky, dětem zdravé prostředí pro hry. Mnoho společností zabývajících se projektováním a výstavbou domů pro bydlení si vzalo poučení z minulých desetiletí a nestavějí bezhlavě rozsáhlé areály bez jakékoli vybavenosti, které navíc často vůbec nezapadly do okolní krajiny.

Pro luxusní bydlení se vybírají výjimečné přírodní lokality, kde lze postavit domy s jedinečnou atmosférou. Již při výběru lokality investoři spolupracují s architekty a designovými studii a hledají to nejlepší řešení. Tak například můžete mít uprostřed bytové výstavby klasičtější náves s rybníčkem a stánkem s občerstvením, za rohem fotbalové hřiště a soukromou školku. Samozřejmostí jsou základní služby, jako je hlídání, napojení domu na pult bezpečnostní agentury, úklidový servis, ale také prostor pro trávení volného času dětí i dospělých. Běžným standardem developerských projektů jsou bazény, hřiště, wellness a fitness, herny, parky a jiné venkovní prvky, kde se lze scházet a relaxovat.

Prvotřídní zpracování je samozřejmostí

U exkluzivních nemovitostí se počítá zcela samozřejmě jak nadstandardním zpracováním samotné stavby, tak s prvotřídními materiály a velkoryse řešenými prostory. U bytových domů jsou prakticky standardem zahrady či atria u přízemních bytů, v dalších podlažích pak velké terasy či zimní zahrady, které si svou rozlohou nezdají se zahradou u běžného rodinného domu. Také další prvky povyšují bydlení v exkluzivní nemovitosti o vyšší úroveň.

V nabídkách se nacházejí byty či domy se saunou, krbem, hernou. Nezapomíná se ani na dostatek úložných prostor, což bylo u projektů z 90. let minulého století takřka pravidlem. Až zbytečně velké prostory pro bydlení, avšak byt bez šatny, komory či spíže. To už je minulostí a projektanti dovedou skloubit provozní zázemí domu s obytnou funkcí naprosto dokonale.

White wall stále běžnější

Ač to není na ceně nijak znát, některé projekty prioritně nabízejí exkluzivní nemovitosti ve standardu White Wall. Znamená to „bílá zeď“. Byt zakoupí majitel pouze v základním zpracování a dokončení je již na něm. Součástí dodávky nejsou například nášlapné vrstvy podlahy, interiérové dveře, sanita, obklady, dlažba, zařízení kuchyně a další.

Na druhou stranu dává tento standard možnost odlišit jeden byt od druhého a popustit uzdu své fantazii. Spolu se zvyšujícími se nároky na kvalitu provedení nemovitosti rostou také požadavky na služby realitních kanceláří. Prohlídka, podpis kupní smlouvy a předání klíčů již nestačí. Klienti vyžadují mnohem větší servis než před lety. „Mimo kvalitu nemovitostí vyžadují kupující drahých nemovitostí profesionální jednání, komunikaci a znalosti realitního trhu,“ dodává Monika Russeggerová z realitní kanceláře AMBIENTEN.

Mnoho projektů, které nyní v Česku vzniká, je opravdu jedinečných. Jak propojením s okolní zástavbou či krajinou architekturou, tak celkovým vzhledem a nadstandardním zpracováním. Proto není divu, že i při ceně 150 i více tisíc korun za metr čtverečný, je o ně velký zájem.

» Jindra Svitáková



Exkluzivní nemovitost může také znamenat lokalitu uprostřed přírody, kde se nabízí soukromí a krásné výhledy do okolí. Svým majitelům poskytne zázemí pro náročné koníčky, dětem zdravé prostředí pro hry. Foto redakce

Ceny bytů v 3. čtvrtletí meziročně vzrostly o 11,5 %

Průměrná cena bytů v září vzrostla meziměsíčně o dalších 30 tisíc korun na 3,7 milionu korun, vyplývá z aktuálních dat serveru RealityČechy.cz. Nejvyšší průměrná cena je aktuálně v Praze, kde se byty v průměru nabízí za 6,46 milionu korun. Naopak nejnižší průměrná cena je v kraji Ústeckém - 1,22 mil. Kč.

BYTY

Nejvíce ceny vzrostly v Libereckém kraji

Díky datům za září máme nyní kompletní statistiky i za 3 čtvrtletí. V meziročním srovnání ceny bytů ve 3. kvartálu vzrostly o 11,5 %. Nicméně mezi kraji jsou obrovské rozdíly, jak ilustruje přiložený graf. Největší meziroční růst jsme v 3. čtvrtletí zaznamenali v Libereckém kraji. Více než 20procentní tempo pak vykazuje ještě Jihočeský a Zlínský kraj. Jediným krajem v rámci ČR, ve kterém došlo ve sledovaném období k meziročnímu poklesu cen je Karlovarský kraj, kde ceny oproti loňskému 3. čtvrtletí klesly o 2 procenta.

„Důvodem růstu cen je především nedostatek bytů ke koupi především bytů tzv. secondhandových, které jsou cenově dostupnější. Růst cen se pak následně promítá také do stále rostoucí výše sjednávaných hypoték, která v posledních měsících již překonala 2,7 milionu korun a míří ke 3 milionům,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance.

Na koupi bytu potřebuje česká domácnost až 11násobek svých ročních příjmů

Ruku v ruce s neustálým růstem cen nemovitostí a zastavením růstu příjmu českých domácností, dochází ke zhoršování dosažitelnosti vlastního bydlení, což velice dobře ilustruje Index návratnosti bydlení, který vyjadřuje, kolik ročních čistých příjmů musí průměrná česká domácnost vynaložit na to, aby si mohla koupit byt o průměrné ceně v daném regionu.

Na celorepublikové úrovni při průměrné ceně 3,7 mil. Kč dosahuje Index návratnosti bydlení 7,34násobku (loni v září to byl 7,19násobek). Na regionální úrovni index návratnosti bydlení nabývá hodnot od 3 (Ústecký kraj) do 11násobku ročních příjmů (Praha). V grafu jsou přitom vyneseny i hodnoty indexu loni v září. V tomto meziročním porovnání vidíme, že ve většině krajů došlo ke zhoršení, pouze v Praze, Jihomoravském kraji a Karlovarském kraji index meziročně klesl.

Jediné, co v tuto chvíli může lidem při pořizování vlastního bydlení alespoň trochu ulehčit situaci, je pokles úrokových sazeb hypoték. Zatímco loni touto dobou se hypotéky v průměru nabízely se sazbou 2,49 %, nyní je to 2,04 %.

Rozdíl 0,45 procenta znamená u hypotéky s 20letou splatností úsporu v měsíční splátce 216 Kč na každý půjčený milion. V případě hypotéky 2,5 milionu Kč tedy rozdíl při uvedených sazbách činí 540 Kč, což už je v měsíčním rozpočtu celkem znát.

» Luboš Svačina



Jediné, co v tuto chvíli může lidem při pořizování vlastního bydlení alespoň trochu ulehčit situaci, je pokles úrokových sazeb hypoték. Foto redakce

LEGISLATIVA

Jaké výhody a nevýhody přináší bydlení v družstevním bytě?

Ještě do nedávna se zdálo, že vlastnictví družstevního bytu bude minulostí. V současné době však družstevní bytová výstavba opět ožívá. Důvodem je především nižší dostupnost vlastního bydlení. A tak i v naší zemi zakládají některá města nebo developeři bytová družstva v rámci konkrétních developerských projektů.

Méně investujete, méně dostanete

Družstevník není majitelem bytu v pravém slova smyslu. Je pouze podílníkem v bytovém družstvu a dům patří jako celek družstvu, které investovalo do jeho výstavby a stará se o jeho správu. Družstevní byty jsou však většinou levnější a startovací investice je podstatně, i o čtvrtinu, menší než byty v osobním vlastnictví.

Za méně ho však také můžete tzv. prodat. Nebudete totiž prodávat byt, ale svůj podíl v bytovém družstvu. Což je na druhou stranu mnohem jednodušší a finančně méně náročnější než převod bytu v osobním vlastnictví. Není třeba nic zapisovat do katastru nemovitostí, neplatí se daň z nabytí apod. Družstevník uzavře smlouvu o převodu družstevního podílu s kupujícím a tuto smlouvu družstvo zaregistruje ve své databázi. Nový družstevník má pak právo v bytě bydlet, či ho, za podmínek daných stanovami družstva, také pronajímat.

Dědí se družstevní podíl

U družstevního bytu se nedědí byt jako takový, ale podíl v bytovém družstvu. Pokud v bytě bydlí manželé, podíl v družstvu zdědí automaticky žijící manžel.

Odlíšná situace nastává, když je dědiců více. Ideální samozřejmě je, když se dědicové dohodnou, že vlastníkem družstevního podílu se stane jeden

z nich a s ostatními se vypořádá. Avšak není to vždy možné, a nyní ani nutné. Od roku 2014 je možné nabývat družstevní podíl v bytovém družstvu do spoluvlastnictví (§ 597 zákona o obchodních korporacích), pokud to stanoví družstvo nevyloučí. V takovém případě jsou spoluvlastníci společnými členy a společnými nájemci bytu s tím, že práva a povinnosti vůči družstvu vykonává vždy jeden z nich na základě dohody. Ten pak zbylé spoluvlastníky družstevního podílu ve vztahu k družstvu zastupuje. Například hlasuje na členské schůzi nebo jedná s představenstvem družstva.

Stanovy družstva mohou spoluvlastnictví vyloučit

Příslušné paragrafy zákona o obchodních korporacích však spoluvlastnictví družstevního podílu nenařizují, pouze umožňují. Bytová družstva mohou spoluvlastnictví svými stanovami vyloučit. Jestliže to tak, je, musí se dědici dohodnout, kdo z nich družstevní podíl získá. Nedohodnou-li se, bude muset rozhodnout soud. Většinou soud přiklone členský podíl v bytovém družstvu všem dědicům v poměru jejich podílů. To však není žádná výhoda, spíš naopak.

V konečném důsledku to znamená, že žádný z dědiců nemůže být členem bytového družstva, a tedy ani nájemcem bytu, protože podíl nenabyl celý. Opět tedy nastupuje buď možnost dohody dědiců, nebo řešení soudní cestou. Ten pak určí, který z dědiců bude členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu a jakým způsobem se musí vypořádat s ostatními dědici.

I když tedy stanoví bytového družstva nevyloučí spoluvlastnictví, je třeba zvážit jeho praktické dopady, jako je společné užívání bytu, možnost pronájmu a jeho správu. Jako v mnoha případech, i v případě dědění družstevního bytu více dědici se tak jeví dohoda jako nejjednodušší způsob majetkového vypořádání a soud jako instance poslední.

» Jindra Svitáková



VRK ACADEMY

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU

ZKOUŠKA ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Přípravné on-line i prezenční kurzy
Praha - Brno - Olomouc
Plzeň - Liberec

VÍCE INFORMACÍ NA
WWW.VRKACADEMY.CZ



Dočasná stavba. Výhody a nevýhody aneb co byste měli vědět.

Je stavbou pouze to, co je pevně spojeno se zemí? Tento laický výklad neplatí. Důležité je, jak dílo vzniklo. Pokud vzniklo stavební činností, pak je to podle stavebního zákona stavba. Nerozhoduje použitý materiál, stavebně-technické provedení, účel stavby, či doba jejího trvání. Pojem dočasná stavba pak pouze udává, že toto dílo je umístěno na pozemku pouze po určitém stanovenou dobu. Tedy že stavební úřad předem omezil dobu jejího trvání.

LEGISLATIVA

Druh dočasné stavby

Už ze samotného názvu vyplývá, že je určena k využití jen po určitou dobu, tedy dočasně. Může to být například koncertní podium ve volné přírodě, cirkusový stan, mobilní stavební buňka, předzahrádka restaurace, zařízení staveniště, zahradní budka na nářadí, nebo konstrukce na slavnostní osvětlení, či podobné menší či větší stavby.

Taková stavba může být z jakéhokoli materiálu, jakkoli postavená a spojená – či nespojená se zemí. Stavby se tedy nepodobají charakterem budovy či účelem používání. Pouze mají společné jedno – dočasnost.

Dočasné stavby se staví běžně na cizím pozemku, kde není možné, aby tam byla stavba trvale. Nebo to ani není žádoucí. Což je například v případě sezónní venkovní zahrádky u restaurace, cirkusového stanu, který pojedje za měsíc dál, nebo šaten pro stavební dělníky, které se po dokončení hlavní stavby zlikvidují.

Povolení dočasné stavby

Při stavbě dočasné stavby musí dojít, stejně jako při každé jiné stavbě, k tzv. umístění stavby. Následuje stavební oznámení. V něm je třeba uvést nejen druh stavby, ale také jak dlouho tam bude stavba umístěna.

Pokud potřebujete prodloužit trvání, je třeba ještě před vypršením doby „dočasnosti“ požádat o prodloužení stavební úřad. O prodloužení platnosti je možné žádat i opakovaně. Jestliže to neuděláte, budete muset stavbu odstranit. Kdyby stavba odstraněna nebyla, mohl by tak učinit na základě řízení o odstranění stavby přímo stavební úřad. Ten však vždy dává majiteli stavby další dobu, aby mohl stavbu odstranit sám, případně požádat o prodloužení její platnosti.

Jak a proč se řeší dočasnost

Příklad: majitel pozemek pronajme na dobu určitou, protože ho zatím nepotřebuje. Nájemce chce využít pozemek pro pěstování zeleniny a parkování auta. Takže si na pozemku potřebuje postavit garáž na auto a zahradní domek.

Ovšem s tím, že když mu skončí nájemní doba, stavby odstraní. A majitel na pozemku následně postaví třeba rodinný dům. V takovém případě povolí stavební úřad dočasnou stavbu na dobu, na kterou je smlouva na pronájem pozemku. Pokud dojde k prodloužení pronájmu pozemku, prodlouží se i doba užívání stavby.

Existují také stavby, které mají již přímo v zákoně definovanou dočasnost. Staví se na základě ohlášení podle stavebního zákona podle § 104 odst. (1), písm. e). Jde o stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let. Doba trvání takové stavby nelze prodloužit.

Dočasná stavba může být také zapsána v katastru nemovitostí. Když však doba trvání dočasné stavby uplyne a stavba je odstraněna, je třeba to oznámit nejen příslušnému stavebnímu úřadu, ale také katastru nemovitostí. » Jindra Svitáková

O chaty a chalupy je enormní zájem. Nabídka je ovšem nedostačující



Investoři jsou ještě odvážnější. Nebojí se nákupu chaty či chalupy klidně i v dezolátním stavu. Hlavní je pro ně lokalita. Foto redakce

REALITY

Pro roce 1990 začal zájem Čechů o tuzemské pobyty postupně upadat. Možnost vycestovat na letní dovolenou k moři, či zimní pobyt do Alp byla více než lákavá. Mladí lidé chtěli do světa, trávení víkendů na chatě je příliš nelákalo, a tak se mnoho vlastníků rekreačních objektů následně rozhodlo pro jejich prodej. Ještě před deseti lety byl výběr chat a chalup na realitních serverech tak velký, že mohli kupující s prodávajícími smlouvat o ceně. Během posledních pěti let se ale začala situace postupně měnit. Největší zlom ovšem nastal letos na jaře.

Tisíce rodin žijících v bytech, mnohdy bez balkonu, se ocitly díky pandemií v izolaci. Mnozí oprášili své vzpomínky na dětství a čas strávený u prarodičů na venkově. Ne každý ale mohl naložit děti do auta a odjet z města. Mnoho lidí začalo uvažovat o pořízení rekreačního objektu. Ovšem už s příchodem jara nebyl chat a chalup na prodej na českých realitních serverech dostatek. Největší nabídka totiž bývá zpravidla po letní sezóně. Navíc se nejednalo o malou nabídku pouze v určité oblasti. Rekreačních objektů k prodeji byl nedostatek napříč celou republikou. A bylo jedno, jestli šlo o Šumavu, Krkonoše, Jeseníky či například Beskydy. Nyní je situace ještě horší. Mezi zájemci se totiž objevuje stále více investorů a výběr se rapidně zmenšuje.

Investoři preferují klidné místo s dostatkem soukromí

Richard Kurko z Kurko reality, který se na prodej rekreačních objektů v Beskydech dlouhodobě specializuje popisuje tři hlavní důvody, za jakými jsou rekreační objekty aktuálně pořizovány. „Tam kde je celoroční dopravní dostupnost a přístup k pitné vodě, mají kupující často zájem o postupné přebudování chyty či chalupy na celoročního bydlení. Druhou skupinu kupujících tvoří investoři, kteří provedou nadstandardní rekonstrukci a následně dochází ke krátkodobým pronájmům. Investoři jsou ovšem velmi nároční, co se lokality týče. Preferují klidné místo s dostatkem soukromí. Výhodou je pěkný výhled do okolní krajiny. Třetí skupinu kupujících tvoří zájemci, kteří hledají nemovitost pro víkendové využití.“

Zájemci hledající byty stále častěji preferují nemovitosti po celkové rekonstrukci. Představa koupě bytu a následná rekonstrukce je pro mnohé noční můrou. A nejde jen o nutnost dalších výdajů, ale také starostí spojených se sháněním a kontrolou dělníků. U chat a chalup je situace odlišná. Tam je mnohdy nerekonstruovaný objekt vítán.

Velkou část kupujících totiž tvoří kutilové, kteří si mnoho práce udělají svépomocí. Přes týden bydlí doma, na víkend odjíždí pracovat na chatu. Nutno podotknout, že pro mnohé je to také příjemným relaxem a možností, jak zapomenout na každodenní starosti. Což potvrzuje i Richard Kurko a dodává: „Chaty a chalupy v původním stavu jsou vyhledávány kupujícími hlavně díky lepší finanční dostupnosti. Stále platí, že Češi mají zlaté ruce a dokážou si tak udělat spoustu úprav a oprav sami.“

Hlavní je lokalita

Investoři jsou ještě odvážnější. Nebojí se nákupu chaty či chalupy klidně i v dezolátním stavu. Hlavní je pro ně lokalita. „Špatné technické stavy rekreačních nemovitostí nejsou překážkou pro investory, kteří je rekonstruují za účelem následného prodeje či pronájmu. Nezáleží téměř ani na stavu nemovitosti, hlavně však na místě a dopravní dostupnosti. Z původní nemovitosti zůstane pouze základ a vše je nově postaveno. Podmínkou je také voda, buď možnost napojení na řád, nebo realizace vrtu,“ upřesňuje Richard Kurko.

Malá nabídka chat a chalup na prodej se bohužel odráží i v prodejních cenách. Jelikož je nabídka nedostačující, musí se kupující smířit s tím, že budou muset zaplatit víc, než původně předpokládali. Mnozí to tedy řeší nákupem nemovitosti za pomoci hypotečního úvěru. Velkou výhodou ale je, že lze nyní získat hypotéku s roční úrokovou sazbou pod 2 %.

» Lucie Mazáčová

Video prohlídky a 3D skenování nemovitostí se staly hitem

TECHNOLOGIE

V letošním roce jsme svědky významných změn nejen v oblasti zdravotnictví, ale také ekonomiky a obchodu s realitami. Pokud se stal někdo pomyslným vítězem tohoto roku, tak to byl internet. Práce z domů, zavřená nákupní centra, omezený přístup ke službám, to vše motivovalo statisíce lidí k usednutí k počítačům, tabletům a mobilním telefonům. Hlavním přístupem k informacím se stal internet. Současná pandemie měla výrazný vliv snad na všechna odvětví, trhu s nemovitostmi nevyjímaje.

Doba, kdy zájemci o nové bydlení obcházeli vývěsky s nabídkami nemovitostí realitních kanceláří je dávno pryč. Teď stačí, aby byli lidé on-line a ihned mají přehlednou nabídku nemovitostí k prodeji či pronájmu ve svých rukou. Velmi dobře si to uvědomují také realitní makléři. Pouhé nafocení nemovitosti mnohdy nemusí stačit. Stále více profesionálů přistupuje k natáčení video prohlídek nebo 3D skenů nemovitostí. Počty inzerátů takto prezentovaných domů, bytů či komerčních prostor na realitních serverech stále rostou. A ti, kteří se rozhodli pro nový typ prezentace, většinou nelitují.

Video prohlídka vás sama provede nemovitostí. Virtuální 3D prohlídka vám umožní zvolení vlastní cesty, co vše si prohlédnete. Tzv. naskenování nemovitosti vytvoří nejen obsáhlou prohlídku, ale také 3D pohled na dispozici bytu či rodinného domu. Právě členění jednotlivých místností je jedním z hlavních důvodů, proč lidé stále preferují fyzické prohlídky.

I ty nejlépe pořízené fotografie vám pomohou jen stěží vytvořit si představu, jak na sebe jednotlivé místnosti navazují. Při naskenování nemovitosti ale automaticky dochází také k vytvoření 3D modelu. Každý si tak může prohlédnout jaké má daná nemovitost dispozice.

Největší koncentrace video a 3D prohlídek nemovitostí je na realitních serverech. Rostoucí počet takto prezentovaných nemovitostí potvrzuje také Michal Pich, provozovatel realitních serverů realityčechy.cz a realitymorava.cz. „S virtuálními prohlídkami jsme začali již v roce 2011, kdy nás oslovila společnost Ender z České Lípy, která 3D prohlídky nemovitostí vytvářela. Následně přišly s tímto typem prezentací další firmy. Aktuálně máme na serveru více než 750 nemovitostí obsahující buď video nebo 3D scan nemovitosti. Každý měsíc se ale počet takto prezentovaných nemovitostí zvyšuje. Začátkem příštího roku odhadujeme překročení první tisícovky.“

Cím více realitních kanceláří nebude spoléhat pouze na fotografie, ale využijí nové technologie, tím atraktivnější nabídku pro budoucí zájemce vytvoří. Jaroslav Vojta z Vojta reality si dokonce do své realitní kanceláře vlastní scanner pořídil. „Zvlažovali jsme delší dobu, jestli jít do vlastního scanneru nebo si nechat 3D prohlídky zpracovávat externí firmou. Nakonec jsme se rozhodli pro nákup vlastního zařízení a nelitujeme. Scanner máme kdykoliv po ruce a můžeme se de facto ihned vypravit za klientem a pomoci mu



Čím více realitních kanceláří nebude spoléhat pouze na fotografie, ale využijí nové technologie, tím atraktivnější nabídku pro budoucí zájemce vytvoří. Foto redakce

s profesionálním prodejem nebo pronájmem jeho nemovitost.“

Stejně zkušenosti potvrzuje také Michal Nátěsta z Mina reality a dodává: „3D sken využívám od loňského roku, hned co jsem si po pěti letech praxe otevřel vlastní realitní kancelář. Protože pracuji v Krkonoších a často se setkávám s dispozičně náročnými objekty, je pro mě 3D sken výborný prostředek, kterým dokážu zájemcům nemovitost ukázat v pohodlí domova. Tuto službu ovšem využívá minimum realitních kanceláří, takže je to také dobrá reklama a odraz mé práce.“

Obdobnou cestou se vydal také Aleš Vašíček z Alva real: „Nové možnosti prezentace nemovitostí pro nás

znamají hlavně časovou úsporu. Zájemce si téměř vše prohlédne z pohodlí svého domova. A pokud je po shlédnutí videa nebo 3D prohlídky o nemovitost zájem, domlouváme se na osobní prohlídce. Jsme tak při prodeji nemovitostí mnohem efektivnější.“

Letošní rok je ojedinelý nejen pandemií, ale také enormním zájmem o nemovitosti téměř všech kategorií. Zrušení daně z nabytí nemovitosti či nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů motivují stále více zájemců k pořízení vlastního bydlení. Video, popřípadě 3D prohlídky nemovitostí jsou právě v aktuálních dnech ideální možností, jak si jednotlivé nabídky realitních kanceláří projít z pohodlí svého doma.

» Lucie Mazáčová

Vyloučením z bytového družstva zaniká právo nájmu k bytu

Podle § 614 zákona o obchodních korporacích může být člen z jakéhokoli družstva vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. To platí i pro členy bytových družstev, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu.

PRÁVO

Co se považuje za důvod k vyloučení z družstva

Jak uvádí zákon, důvodem je hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu, dále pravomocné odsouzení pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo osobě bydlící v domě, kde je nájemcům byt, nebo pokud je tento úmyslný trestný čin spáchaný proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu může být například dlouhodobé neplacení nájmu, nesplacení členského podílu nebo jeho části odhlasovaného členskou schůzí. Ale může jít například i o rušení nočního klidu nebo nepovolené stavební úpravy.

Kdo o vyloučení z družstva rozhoduje

O vyloučení z družstva rozhoduje představenstvo bytového družstva nebo jiný orgán určený stanovami družstva. Rozhodnutí o vyloučení musí předcházet písemná výstraha, ve které se členovi poskytne lhůta k ukončení porušování jeho povinností a k odstranění následků tohoto porušení v délce nejméně 30 dnů. Výjimku představuje situace, kdy porušení povinností člena mělo neodstranitelné následky. Pak rozhodnutí o vyloučení výstraha předcházet nemusí.

Pokud člen nezačne plnit své povinnosti, po výstraze a uplynutí lhůty k nápravě následuje rozhodnutí o vyloučení. To musí být vydáno ve lhůtě 6 měsíců od dne, kdy se družstvo o důvodu vyloučení dozvědělo, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod nastal.

Jak se proti vyloučení bránit

Po vydání rozhodnutí má vylučovaný člen 30 dnů k podání námitek proti rozhodnutí představenstva. Tyto námítky podává členské schůzi. Jestliže je podá, jeho účast nezanikne dříve, než o nich členská schůze rozhodne. Zamítne-li je, zaniká účast člena dnem, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí.

Nesouhlasí-li ale vylučovaný člen s rozhodnutím členské schůze, může ještě podat ve lhůtě 3 měsíců od doručení rozhodnutí návrh k soudu na zahájení řízení o prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Neučiní-li tak, je rozhodnutí členské schůze konečné. Tím proces vyloučení člena z družstva končí.

Co po vyloučení z družstva následuje

Pokud s členstvím v družstvu souvisí právo nájmu družstevního bytu, což je v podstatě v případě bytového družstva vždy, bude následovat řízení o vyklizení bytu, na který člen vyloučením z družstva

ztratil nárok. Bývalý člen družstva však má také nárok na vypořádací podíl. Ten však nemusí odpovídat tržní hodnotě bytu. Vypořádací podíl je dle zákona roven výši splněného členského vkladu a vyplácí se v penězích. Stanovy mohou určit vypořádací podíl i vyšší, například dle tržní hodnoty nebo dle znaleckého posudku. Ovšem to není povinností družstva dle zákona, pouze možnost, kterou si členové určí ve stanovách.

Pokud byl tedy členský vklad například třicet tisíc korun, členovi by podle toho náležela pouze tato částka. A to i v případě, že byt by měl tržní hodnotu několika milionů, za které by mohlo družstvo volný členský podíl prodat.

Takto to dosud je podle platných zákonů. Nicméně Nejvyšší soud v roce 2017 v jednom z těchto případů rozhodl, že při určení výše vypořádacího podílu musí bytové družstvo zásadně přihlídnout ke skutečné (tržní) hodnotě členského podílu bývalého člena družstva tak, aby mezi touto tržní hodnotou a výší vypořádacího podílu nebyly neodůvodněné rozdíly.

Již od roku 2018 se jedná o změně zákona o obchodních korporacích, v němž by mělo být podle návrhu vlády v § 748 stanoveno, že vypořádací podíl člena bytového družstva sice určí stanovy, musí však vždy odpovídat spravedlivému uspořádání vztahů mezi členem a bytovým družstvem. V případě, že by novela vstoupila v platnost, musela by bytová družstva při stanovení vypořádacího podílu přihlížet k tržní ceně členského podílu. » Jindra Svitáková



O vyloučení z družstva rozhoduje představenstvo bytového družstva nebo jiný orgán určený stanovami družstva. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Kupujete stavební pozemek? Prověřte si, zda je opravdu stavební



Důležité je, že vydaný územní plán je závazný pro změny ve využití území. Tak se může z orné půdy či obecní zeleně stát stavební pozemek pro stavbu rodinného domu či veřejné budovy. Foto redakce

Někteří prodávající nabízejí pozemky, u nichž je konstatováno, že je s nimi počítáno „výhledově k zastavění“. Znamená to, že podle územního plánu jsou v současné době evidovány jako nezastavitelné, ale lze předpokládat, že územní plán bude změněn a na pozemku poté bude možné stavět. Chcete-li ale opravdu stavební pozemek, není radno na tyto informace spoléhat. Územní plán se změnit může, ale také nemusí.

Územní plán

Územní plán se zpracovává na základě zásad územního rozvoje, které schvaluje krajské zastupitelstvo pro celý kraj. Obecní zastupitelstvo pak zpracovává a schvaluje územní plán, který určuje, jak bude které území ve vlastnictví obce využito. Většinou je návrh tohoto plánu také zveřejňován, aby se k němu mohli vyjádřit občané. Jakmile se však jednou schválí, je platný, až do případné další změny. Ta se však neděje každoročně. Zpráva o uplatňování územního plánu se zpracovává většinou jednou za čtyři roky, a pokud je třeba a v obci došlo k podstatným změnám či plánům na novou výstavbu, dochází poté také ke změně územního plánu.

Důležité je, že vydaný územní plán je závazný pro změny ve využití území. Tak se může z orné půdy či obecní zeleně stát stavební pozemek pro stavbu rodinného domu či veřejné budovy. Ale také se může při změně územního plánu změnit stavební pozemek na veřejnou zeleně či prostě nezastavitelný pozemek.

Co je to nezastavitelný pozemek

Nezastavitelný pozemek je takový, jež nelze na území obce zastavět. Jedná se zpravidla o pozemky veřejné zeleně a parky, zemědělské a lesní pozemky.

V souvislosti se změnou územního plánu může nastat situace, kdy pozemek dříve určený pro zastavění, označí nový územní plán například jako plochu veřejné zeleně. Vlastníci pozemků by proto měli pečlivě kontrolovat každou připravova-

nou změnu územního plánu, aby se z jejich stavebního pozemku nestala zahrada, na níž nebude možné postavit ani chatu. Sice mají právo na náhradu, ale ne vždy finanční kompenzace nahradí možnost uplatnění daného pozemku, či jeho případné zhodnocení při prodeji.

Náhrada za omezení vlastnického práva

Podle stavebního zákona náleží vlastníkovi pozemku, který se stal nezastavitelným, náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku (např. hypotéky).

Ovšem pozor, zákon zároveň vylučuje placení náhrady, pokud vlastník pozemku sám změnu využití pozemku navrhl, nebo pokud po delší dobu stavět mohl, ale této možnosti nevyužil. Delší dobou se rozumí doba pěti let. Jestliže během této doby nenabýlo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, náhrada vlastníkovi pozemku nenáleží.

Z nezastavitelného zastavitelný a opět nezastavitelný

Pokud vlastník zakoupil pozemek nezastavitelný a následně schválením územního plánu došlo ke změně na zastavitelný, je pochopitelné, že pozemek se touto změnou zhodnotil. Pokud však vlastník pozemek během následujících let na pozemku nepostaví dům, může obec přistoupit opět ke změně a pozemek změnit na původní, tj. nezastavitelný.

Vlastníkovi v tomto případě nevzniká újma, a tak mu nenáleží ani náhrada za takovou změnu. Obec mu totiž nejprve pozemek změnou územního plánu zhodnotila, a on za toto zhodnocení obci nic neplatil. Proto v případě návratu k původnímu stavu ani obec nebude povinna poskytnout vlastníkovi žádnou kompenzaci. Mnoho obcí disponuje množstvím zastavitelných ploch, které vlastníci dlouhou dobu k zástavbě nevyužívají. Jejich existence pak obci neumožňuje vymezit další zastavitelné plochy na jiném území. Proto by měl být zastavitelný pozemek využit v souladu se svým účelem co nejdříve po jeho získání. » Jindra Svitáková

Uklizená nemovitost se prodává lépe



Pokud by chtěl majitel urychlit prodej nebo prodat za skutečně dobrou cenu, musel by věnovat domu svůj čas. Foto redakce

Denně chodím kolem domu na prodej. Malý pozemek, kam slunce moc nesvítí. Na domě je umístěn reklamní poutač známé realitní kanceláře. Ten dům se nikdy neprodá za cenu, kterou majitel požaduje. Má svůj potenciál, který ale majitel neumí využít.

Skutečný stav

Rodinný dům je takový trochu slepenec ve střešní. Majitel se jej kdysi snažil renovovat, avšak renovaci nedokončil. Vzhledem k tomu, že se o něj již několik let nikdo nestará, zůstal prázdný, ale ne úplně. Oknem v přízemí vidíte rezavou kovec na čaj a pár kousků špinavého nádobí. Průhledem do chodby dohlédnete do otevřené koupelny, v níž je hromada oloupaných kachliček a na věšáku visí potrhaný ručník. Pozemek je celý zarostlý břečťanem a náletovými keři. V zadním rohu je velká hromada odpadu, od sutin přes železo. O kus dál se povaluje polámaný sušák na prádlo.

Na první pohled je patrné, že majitel svůj dům vůbec na prodej nepřipravil. Přitom cena, kterou za něj požaduje, je na současný stav, lokalitu a polohu, docela vysoká.

Co s tím?

Pokud by chtěl majitel urychlit prodej nebo prodat za skutečně dobrou cenu, musel by věnovat domu svůj čas. Prvním krokem by mělo být úplné vyklizení nemovitosti a odvoz veškerého odpadu. Druhým by měl být generální úklid vnitřních prostor. Potenciální kupující určitě rád vstoupí do čistého prostoru, než do domu, plného pavučin a pozůstatků po bývalých obyvatelích. Úklid však neznamená opětovně nalepení dlaždiček v koupelně. Stačí důkladně umýt všechny povrchy, vyleštit okna a natřít zdi bílou barvou. Před vstupem dát novou rohožku.

Pozemek je třeba uklidit. Je pochopitelné, že prodávající nebude zřizovat záhony a pracně pozemek čistit od náletů. Ale je dobré udržovat alespoň cestu k pozemku bez travního porostu. Ideální by bylo alespoň jednou za 14 dní trávu posekat, aby si kupující lépe představil možnosti, které pozemek nabízí. » Jindra Svitáková

Homestaging je něco navíc

Nemovitost určená k prodeji může ukázat své možnosti i díky několika kouskům zachovalého nábytku, který se vhodně rozmístí v jedné z místností. Nejlépe v té, do níž vstoupí kupující jako první. Home staging, který se zabývá přípravou nemovitosti na prodej, je dnes už samostatná disciplína. Profesionálové dokážou předvést kupujícímu nemovitost v různých ročních obdobích s různým vybavením a zařízením, které rozvine představivost a ukáže možnosti prodávané nemovitosti.

Za nereálným očekáváním následuje zklamání

Představa prodávajícího o ceně nemovitosti bude většinou vždy vyšší, než cena prodejní. Pokud nemovitost nebyla typicky investiční, vždy v ní bude stávající majitel nechávat kus své práce a svého života. Pokud bude na své ceně trvat, může se nemovitost stát neprodejnou. A prázdný dům, o který nikdo nepečuje, prostě chátrá. Za pár let může jeho cena klesnout ne o desítky, ale i o stovky tisíc. Proto je třeba přenést se přes své představy a poradit se s odborníky.

Abyste cena přibližovala co nejvíce realitě, je třeba zmapovat lokalitu a srovnat svou nemovitost s prodávanými – a prodanými – nemovitostmi v blízkém okolí. Určitě je dobré také oslovit zkušeného makléře, který doporučí nejlepší nabídkovou cenu vzhledem k povaze a stavu nemovitosti a lokalitě, v níž se nachází. Lepší je předejít zklamání, že o nemovitost za nabízenou cenu nikdo nemá zájem a prodat ji za reálnou cenu.

Pokud chce prodávající předvést svou nemovitost v dobrém světle a zdůraznit její přednosti, musí jí před prodejem věnovat čas. Stačí úklid, odvoz odpadu a dům bude na první pohled vypadat pro každého kupujícího přitažlivěji. » Jindra Svitáková

REALITNÍ KANCELÁŘE

Vláda omezila služby a obchody. Realitní kanceláře mají výjimku

Vláda na včerejším mimořádném zasedání rozhodla o uzavření maloobchodních prodejen a služeb, a to s platností od čtvrtka 22. 10. 2020. Pomyslně se tedy vracíme do března letošního roku, kdy platila obdobná nařízení. Tentokrát ovšem dostali realitní zprostředkovatelé ihned výjimku a své služby mohou poskytovat i nadále. Samozřejmě při dodržení bezpečnostních opatření.

Jak již bylo uvedeno, realitní kanceláře mohou své služby poskytovat i po přijetí krizového opatření. Při své činnosti však musí ve svých provozovnách zajistit zachování bezpečnostních opatření, jako je například povinné používání roušek, dodržování bezpečného odstupu, dezinfekce používaných povrchů a zajištění dezinfekci nejen pro zaměstnance, ale i klienty.

Spolu s realitními makléři dostaly výjimku mimo jiné také provozovny účetních poradců, daňové evidence či prodejny stavebnin. Kompletní seznam zakáz a výjimek s platností od 22. 10. 2020 naleznete na stránkách vlády České republiky.

» Lucie Mazáčová

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Je možné získat stoprocentní hypotéku?



Rodinná půjčka může být výhodou. Pokud mají rodiče dostatek zdrojů, aby tzv. založili svého potomka a dali mu možnost splatit půjčku v delším časovém horizontu, je to velká výhoda. Foto redakce

Pořízení nemovitosti na hypotéku je dnes nejběžnějším způsobem financování. A to i tehdy, pokud má kupující dostatek peněz. Je totiž rozumné při dnešních úrokových sazbách raději čerpat hypotéku a hotové peníze využít jinak. Stále více se však vyskytují případy opačné. Kupující nemá k dispozici dostatek vlastních prostředků, které je třeba složit při čerpání hypotéky. Co pak?

Co je při získání hypotéky důležité

Mladí lidé mohou mít sice dostatečný příjem, aby hypotéku spláceli, ale často nemají našetřeno dostatek peněz, které jsou třeba k dosažení hypotéky. Dlouhou dobu bylo možné dosáhnout na hypotéku ve výši 90–95 % kupní ceny nemovitosti. Česká národní banka však koncem roku 2018 zavedla opatření, které omezilo banky v poskytování hypoték a snížilo ukazatel LTV (poměr výše hypotéky k hodnotě nemovitosti) na 80 %. ČNB sice letos na jaře v rámci opatření proti koronaviru dala bankám možnost opět poskytovat devadesát až stoprocentní hypotéky, ale ne vždy je na ně možné dosáhnout.

Zavedením dalších parametrů, DSTI (výše splátek vůči čistým příjmům) a DTI (výše dluhu vůči čistým příjmům) ČNB v podstatě doporučila bankám nenahrazovat vlastní zdroje dalším úvěrem, třeba úvěrem ze stavebního spoření. I když se na jaře letošního roku také dle pokynů ČNB měla vypustit povinnost sledovat ukazatel DTI, banky oba ukazatele stejně interně sledují. Vždyť schopnost včas hradiť splátky všech půjček je více než důležitá.

Jaké možnosti získat 100 % kupní ceny existují

První je počkat s koupí nemovitosti, až si člověk našetří potřebné prostředky. Ovšem i z velmi dobrého platu může spoření trvat několik let, kdy bude třeba bydlet v nájemním bytě. Uvedme si příklad: poříditi si malý byt 2+kk v Praze na sídlišti je možné zhruba za 4 mil. Kč. To znamená mít našetřeno alespoň 10 %, tj. 400 000 Kč. S příjmem 35 000 čistého měsíčně může žadatel po uhrazení nájmu a dalších životních nákladů ušetřit tak maximálně 10 000 Kč. To znamená, že než uspoří na potřebnou částku, bude mu to trvat skoro čtyři roky. Jenže za tu dobu pravděpodobně ceny bytů vzrostou a on bude dále šetřit.

Praktičtější je si peníze půjčit. Ale kde?

Je možné získat půjčku od rodiny, přátel nebo nebankovní instituce. Rodinná půjčka může být výhodou. Pokud mají rodiče dostatek zdrojů, aby tzv. založili svého potomka a dali mu možnost splatit půjčku v delším časovém horizontu, je to velká výhoda. Již při stanovení ukazatelů DSTI a DTI přestalo

být výhodné doplnit hypotéku úvěrem ze stavebního spoření. Výše celkového dluhu v bankovním systému vzrostla a žadatel pak často nedosáhl potřebných procent daného ukazatele. Tato možnost již prakticky neexistuje. Zásadně odborníci nedoporučují využívat k půjčení peněz nebankovní instituce. I když tento úvěr nevidí hypoteční banka ve svých systémech, neznamená to, že neexistuje. Naopak – i vzhledem k vyšším úrokům může vést k horší schopnosti závazky včas splácet.

Zástava další nemovitosti je možná

Některé banky respektují zástavu další nemovitosti. Pokud mají například rodiče, sourozenec či partner nemovitost nezátěženou hypotékou, může ji poskytnout jako další bankovní záruku.

Takže pokud zájemce plánuje koupit byt v hodnotě 4 miliony korun a bude ručit nejen jím, ale také bytem svých rodičů ve stejné hodnotě, bude celková hodnota zástavy 8 milionů korun, což bohatě stačí pro získání hypotéky. Toto řešení je pro stoprocentní hypotéku zřejmě nejideálnější. Je však třeba také pamatovat na to, že úvěr musí být včas a v pořádku splácen. Jinak nebude ohrožena jen nemovitost kupujícího, ale také nemovitost dalšího člena rodiny.

Ne všechny banky stoprocentní hypotéku nabízejí. Pokud je třeba najít možnost financování nemovitosti touto formou, je dobré obrátit se na hypoteční experty. Ti mají přehled na trhu s hypotékami a jsou schopni doporučit nejlepší řešení. » Jindra Svitáková

Sazby hypoték opět klesly pod 2 procenta

Po 45 měsících klesla průměrná nabídková sazba hypoték opět pod 2 procenta. Index GOFI 70, který napříč trhem mapuje, za kolik nabízejí banky své hypotéky pokrývající 70 % hodnoty nemovitosti, klesl v říjnu meziměsíčně o dalších 6 bazických bodů na 1,98 %.

„Průměrnou sazbu hypoték měříme již od roku 2009 a pod 2 procenty byl index GOFI 70 naposledy v prosinci 2016,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. „Stejnou hodnotu jako index GOFI 70 má aktuálně i index GOFI 80, který je v našem monitoringu od ledna 2017.“

objemem úvěru nebo sjednáním úvěrového pojištění a dalších produktů banky nebo sesterské pojišťovny. „V praxi se sazba sjednávání hypoték pohybuje nejčastěji mezi 1,89 až 2,09 %, ale v posledním týdnu evidujeme i několik rozjednaných hypoték se sazbou pod 1,7 procenty,“ říká Libor Ostatek z Golem Finance.

Rychleji nyní zlevňují hypotéky s fixacemi do 3 let

Pokles sazeb souvisí s poklesem ceny zdrojů, přičemž větší dynamiku poklesu vykazují tzv. „kratší peníze“, což se také obratem odráží ve výraznějších poklesech sazeb hypoték s krátkými fixacemi.

V ČSOB a Hypoteční bance klesly sazby na začátku října o 0,1 p.b., ale 1 a 3letá fixace banka zlevnila o 0,2 p.b. Podobně i Česká spořitelna plošně snížila o 0,2 p.b., ale u hypoték s 1 a 2letou fixací šly sazby o 0,3 p.b. dolů. Kromě ČSOB, HB, ČS v říjnu zlevnily hypotéky i v Raiffeisenbank a Air Bank. Naopak růst sazeb jsme zaznamenali ve Sberbank.

Sazby „od“ jsou již hluboko pod 2 procenty

Při porovnání jednotlivých bank, pro které můžete využít i internetové srovnávače, je patrné, že nabídky některých bank začínají již hluboko pod 2 procenty. Získání těch nejvýhodnějších sazeb však banky často podmiňují určitým

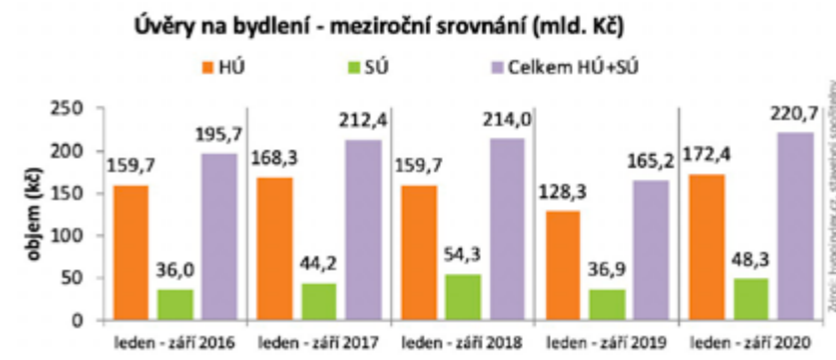
Jak se budou nyní vyvíjet hypoteční sazby?

V tuto chvíli bude pro budoucí vývoj sazeb i nadále určující vývoj ceny zdrojů, u nichž však nepředpokládáme žádný zásadnější výkyv ani směrem dolů, ani směrem nahoru. Jsou tu však další vlivy, které mohou směřování sazeb zásadně ovlivnit.

Jedním z těchto faktorů je končící úvěrové moratorium a otázkou je, zda budou klienti za stávající situace schopni hypotéky i nadále řádně splácet. Podle prvotních indicií se situace vyvíjí z pohledu bank relativně dobře a banky navíc avizovaly, že po individuálním posouzení umožní klientům splátkové prázdniny prodloužit. Chyťtejší budeme na konci tohoto měsíce.

„Co se týče úrokových sazeb velkou pozornost nyní věnujeme vývoji kauzy kalkulace tzv. účelně vynaložených nákladů související s předčasným splacením hypotéky, kde jsou banky pod určitým tlakem regulace a tento tlak by mohl v extrémním případě přinést omezení nabídky hypoték s fixací úrokových sazeb, tak jak je známe teď a větší příklon k hypotékám s plovoucí sazbou,“ uzavírá Libor Ostatek.

» Lucie Mazáčová



Hypotéky lámou další rekordy. Jak to bude dál?

V září bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 7 872 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční nárůst o 23,8 %. Celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů meziročně vzrostl dokonce o 46,9 %. Celková suma v září sjednaných hypoték činí 22,052 mld. Kč, což je nový zářijový rekord. Produkce za celé 3. čtvrtletí pak dosáhla 62,8 miliard korun.

Příčinou růstu objemu sjednávání hypoték je růst průměrné půjčené částky. Průměrná výše hypoték v září meziročně vzrostla o 441 000 Kč na nové historické maximum 2,801 mil. Kč.

Sazby hypoték dál klesají

Index nabídkových sazeb hypoték GOFI70 v září klesl z 2,07 % na 2,04 % a v říjnu již zamířil pod 2 procenta. Konečnou hodnotu však budeme znát až na konci měsíce, aktuálně se index GOFI 70 pohybuje na 1,98 %. Tento trend následuje také Fincentrum Hypoindex. Podle aktuálních dat byla průměrná úroková sazba v září sjednaných hypoték 2,07 %, což je o 4 setiny méně než v předchozím měsíci a o 40 bazických bodů méně než loni v září.

Jak se bude vyvíjet situace dál?

Navzdory covidu a zprůsnění podmínek pro poskytování hypoték na straně bank objemy sjednaných hypoték neustále rostou. V součtu od začátku roku objem poskytnutých hypoték činí 172,4 miliardy korun, což je o 44 miliard více než loni touto dobou.

Mezi tahouny letošního růstu patří vedle rostoucí průměrné výše hypotéky i schválené snížení maximální výše odečitatelných zaplacených úroků z úvěru od základu dané z příjmů, které začne platit od příštího roku. V tuto chvíli se však situace opět dynamicky mění. Vláda v boji s koronavirem přitvrzuje, opět je na stole omezení pohybu osob, a to se bohužel promítne v poklesu rozjednaných obchodů a se zpožděním i v počtu a objemu sjednaných hypoték.

V datech serveru hypindex.cz však toto zpomalení uvidíme podobně jako na jaře se zhruba 2měsíčním zpožděním, vyplývajícím z doby nutné k vyřízení hypotéky. Podzimní výsledky tedy ještě nebudou aktuálními děním tolik ovlivněny a objem letos sjednaných hypoték bude atakovat dosavadní rekordy z let 2016 až 2018. Pro současnou nastavení podmínek financování bydlení bude klíčové ukončení splátkového moratoria a to, zda budou klienti schopni dál splácet své závazky.

» Luboš Sváčina

NEJVÍCE ZPRAVODAJSTVÍ

Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** patří dlouhodobě k nejnavštěvovanějším realitním serverům. Jedním z důvodů vysoké návštěvnosti je pravidelně aktualizované realitní zpravodajství, které je publikováno v rozsahu, jež nemá v České republice obdoby. Jsme rádi, že čerpáte informace u nás.