



Výsledky sčítání 2021. Jak velký je průměrný český byt a kolik lidí nemá samostatnou kuchyň?

více na straně 4-5

Co je možné
postavit na zahradě
a za jakých podmínek?

strana 8

Jak postupovat,
když koupíte
menší byt

strana 10





Zajistíme předběžné ověření bonity a spočítáme, kolik banka vašim klientům půjčí.

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

777 702 700

www.golemfinance.cz



Starosti s hypotékou přenechte nám

TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Ceny nájmu trhají rekordy aneb... když lidé chtějí bydlet ve vlastním, ale nemohou



STRANA 12

Je možné do stanov SVJ zakotvit smluvní pokutu?

RYCHLÝ PŘEHLED

%

LISTOPAD 2022

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 5,08 %

85% LTV: 5,42 %

90% LTV: 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -2,28 %

Byty 2+1: -0,47 %

Byty 3+1: -2,25 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 20

Potřebujete prodat nemovitost? Čekání na lepší dobu se nemusí vyplatit

REALITNÍ POSTŘEH

Tomáš Tuček (My dva reality)

„Není na co čekat, je možné, že vzhledem k nižšímu počtu kupujících, ceny začnou mírně klesat, takže bych doporučil prodávat co nejdříve, klidně i delší dobu.“

NAPSALI O NÁS

Nájmy zdražily a zdražovat budou. Na jeden inzerát se hlásí třicet lidí

iDnes.cz / 18. 10. 2022 (kráceno)

„Nájemné od začátku roku výrazně podražilo. Například v Olomouci se ještě před rokem pronajímá dvoupokojový byt v novostavbě za zhruba dvanáct tisíc,

nyň je to asi šestnáct tisíc korun. Stejně tak i v Brně či Praze jsou nyní nájmy mnohde vyšší až o třicet procent oproti loňskému roku,“ potvrzuje Michal Pich z realitního serveru Reality Čechy.

Přihlaste se k odběru měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz

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

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

Výsledky sčítání 2021.

Jak velký je průměrný český byt a kolik lidí nemá samostatnou kuchyň?

 téma měsíce



Největší část obydlených bytů tvoří při započtení kuchyně byty se čtyřmi místnostmi, kterých je 1,3 milionu, a byty s pěti a více místnostmi s počtem 1,2 milionu. Foto redakce

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání
našeho magazínu.



Český statistický úřad (ČSÚ) rozšířil první data o velikosti bytů ze Sčítání 2021, zveřejněná v červenci, o další sady údajů. Zahrnují údaje o vybavení bytu kuchyní či kuchyňským koutem a počtu obytných místností včetně kuchyně, či počty obydlených bytů.

Podle výsledků Sčítání 2021 je téměř 1,2 milionu obydlených bytů vybaveno pouze kuchyňským koutem. Kuchyň jako samostatnou místnost má více než 2,9 milionu bytů, tedy přes 70 % obydlených bytů se zjištěným údajem. Pokud je kuchyň samostatnou místností, zahrnuje se do celkového počtu obytných místností bytu.

Největší část obydlených bytů tvoří při započtení kuchyně byty se čtyřmi místnostmi, kterých je 1,3 milionu, a byty s pěti a více místnostmi s počtem 1,2 milionu. Celkem představují tři pětiny všech obydlených bytů se zjištěným počtem místností. Necelý 1 milion bytů disponuje třemi místnostmi. Průměrný počet obytných místností (včetně kuchyně) na jeden byt dosáhl hodnoty 3,9. ČSÚ zveřejnil údaje ze Sčítání 2021 i za nižší územní úrovně. V celém Česku bylo k datu sčítání více než 6,2 tisíce obcí, které se dále člení na cca 15 tisíc částí obcí a více než 23,5 tisíc základních sídelních jednotek. To jsou lokality nebo souvislé části území obce s určitým charakterem nebo převažující funkcí, jako například menší sídla, vesnice, osady či samoty, v městské zástavbě pak jednotlivé čtvrti, urbanistické části, lokality s místními názvy nebo i území s jiným využitím, než je bydlení, například průmyslové nebo rekreační areály. Počet obyvatel těchto jednotek může dosahovat několika stovek až tisíc, ale existují i základní sídelní jednotky bez jediného obyvatele.

Na konci loňského roku mělo Česko 608 měst, tj. obcí s působností městského úřadu nebo magistrátu. Nejkratší dobu se mezi ně řadí Štěpánov, který získal tento statut v roce 2020. Podle počtu obyvatel patřila k 31. prosinci 2021 mezi naše nejmenší města Přebuz (okres Sokolov, 77 obyvatel), Loučná pod Klínovcem (okres Chomutov, 135 obyvatel) a Boží Dar (okres Karlovy Vary, 227 obyvatel). Méně než 1 000 obyvatel pak mělo v Česku celkem 33 měst.

Počet stotisícových měst v Česku se snížil

Nejlidnatějším městem Česka byla ke konci roku 2021 s 1,28 milionem obyvatel Praha. Nejvíce obyvatel po nejlidnatější Praze má Brno (379 tisíc), Ostrava (280 tisíc) a Plzeň (169 tisíc). Více než stotisícovou populaci disponoval ještě Liberec (103 tisíc). Oproti stavu z roku 2020 vypadla z této skupiny Olomouc, které k dané hranici chybělo 504 obyvatel. Situace se však může rychle změnit. Záleží na rozvoji jednotlivých měst, jejich územním plánování a zájmu developerů. Vzhledem ke stále rostoucím cenám nemovitostí, i zvýšených nároků na poskytnutí hypotéky a donedávna stoupajícím úrokovým sazbám hledá mnoho lidí bydlení mimo velká města a developerské společnosti se tomu přizpůsobují.

Pokud má menší obec nebo město kvalitní občanskou vybavenost a kvalitní prostor pro nové bydlení, má co nabídnout novým obyvatelům. Současná výstavba v takových lokalitách je důkazem, že během pár let se mohou dnes platné statistické údaje naprosto změnit.

Jindra Svitáková

Ceny nájmu trhají rekordy aneb... když lidé chtějí bydlet ve vlastním, ale nemohou



NÁJMY

Na mobilní telefony se poplatky nevztahují. U počítačů je rozhodující, zda je přístroj vybaven rozhlasovým tunerem či kartou pro příjem televizního vysílání. Pokud není, poplatky se na něj nevztahují. Foto redakce

Není to ještě ani jeden rok, co ceny nemovitostí překonávaly jeden historický mezník za druhým. Poptávka po vlastním bydlení byla dokonce tak silná, že realitní kanceláře pořádaly aukce, na kterých se jednotliví zájemci přepláceli.

Ceny nemovitostí uvedené v inzerátech, byly tedy spíše cenami vyvolávacími než cenami kupními. Nyní se děje stejná situace na trhu nájemního bydlení. A pro mnohé možná překvapivě, za růstem cen nájmu v letošním roce stojí stejní jmenovatelé jako v letech minulých, za růstem cen vlastního bydlení, jen s opačným efektem.

Zásahy státu výrazně změnil trž vlastního bydlení

Realitní trh se z poslední ekonomické recese poměrně rychle „oklepal.“ Místo původně odhadované dekády na zotavení české ekonomiky ji vystřídal pětiletka. Pokles cen nemovitostí, který započal těsně před koncem roku 2008, se začal zastavovat již v roce 2013. Od roku 2014 jsme byli svědky pozvolného růstu cen nemovitostí i návratu důvěry investorů v trh realit. Výrazný zlom nastal na jaře 2020, kdy došlo vlivem státu k zásadním změnám,

které „vehnaly“ davy zájemců do realitních kanceláří a developer-ských společností a trh bydlení výrazně pokřivilo.

Rozvolnění podmínek pro získání úvěru na bydlení ze strany ČNB (DTI, DSTI), zrušení daně z nabytí nemovitosti, se kterým přišlo Ministerstvo financí, a obavy z budoucí inflace, přiměly k nákupu nemovitosti tisíce lidí. Dokonce i ty, kteří dříve o nákupu nemovitosti neuvažovali. Trh ovšem nebyl na tak silný nápor připraven a díky nedostatečné nabídce volných nemovitostí došlo v České republice od dubna 2020 až do března 2022 k extrémnímu růstu cen nemovitostí.

Například dvoupokojový byt v Brně se v dubnu 2020 nabízel za průměrnou cenu 3 646 037 Kč. O dva roky později se tentýž byt prodával za 4 935 624 Kč (+35 %). Stejná kategorie bytů, jen jiná města: Praha 2 – v dubnu 2020 za 6 570 522 Kč vs. 9 659 667 Kč o dva roky později tj. (+47 %), Ostrava – 1 712 823 Kč vs. 2 770 241 Kč (+61 %).

jich ochota akceptovat nabídkové ceny, nebo umění si vyjednat cenu nižší. Mezi hlavní důvody tohoto obratu patří...

1. Ceny nemovitostí již nebyly kupující ochotni akceptovat

Mnoho jednotlivců i rodin se dostalo do situace, kdy se pro ně stala vlastní nemovitost nedostupnou, ale protože patří bydlení k základním životním potřebám, byli nuceni hledat jiné, například nájemní bydlení.

2. Skokové navýšení úrokových sazeb úvěrů na bydlení

I ti, co byli ochotni vysoké ceny nemovitostí akceptovat, narazili v mnoha případech na problém v bance, kde jim bylo oznámeno, že jejich současné příjmy již nedokáží pokrýt měsíční splátku úvěru na nové bydlení. Ceny nemovitostí i úrokové sazby hypoték totiž rostly rychleji než příjmy domácností. V minulosti jsme byli svědky buď vysokých sazeb a levných nemovitostí, nebo drahých nemovitostí a nízkých sazeb. Nyní se potkaly jak vysoké ceny nemovitostí, tak i sazby úvěrů na bydlení.

3. Zvýšení cen energií

Skokové zdražování cen energií „vyřadilo“ z hledáčku zájemců mnoho starších nemovitostí s vysokou energetickou náročností. Stejně tak se rozhodlo mnoho rodin raději zůstat ve svém současném bytě či domě než kupovat větší nemovitost s vyššími provozními náklady.

Stále více se také objevují případy, kdy právě kvůli vysokým cenám energií se snaží mnoho, zejména starších lidí, své nemovitosti prodat a přestěhovat se do menších a ekonomicky méně náročných bytů či rodinných domů. Na trhu se tedy objevuje stále více nemovitostí, ovšem kupujících je stále méně.

4. Situace na Ukrajině

Mezi největší překážky rostoucí ekonomiky patří pesimismus a strach. Pokud se lidé obávají o budoucnost, nechtějí dělat „drahá“ rozhodnutí. Vpád ruských vojsk na Ukrajinu dokázal přehodnotit nejdny plány bydlení mnoha rodin.

5. Rostoucí ceny výrobků a služeb

S rostoucí inflací dochází k výraznému poklesu čistých disponibilních příjmů domácností. Ceny nemovitostí jsou však stále vysoké, stejně jako úrokové sazby hypotečních úvěrů, proto lidé stále častěji začínají odkládat nákup vlastní nemovitosti na „výhodnější dobu.“

Nedostatek cenově dostupných nemovitostí žene lidi do nájmu

Vše výše uvedené souvisí nejen s poptávkou po vlastním bydlení, ale také s nájmy. Lidé totiž potřebují někde bydlet. A pokud nedosáhnou na vlastní bydlení, anebo chtějí nákup vlastní nemovitosti nyní odložit, musí hledat v inzerátech pronájmy nebo jiné možnosti, například spolubydlení. Ceny nájemního bydlení podle dat realitních serverů realitycechy.cz a realitymorava.cz rostly v období únor až září 2022 nejrychleji za posledních 15 let. V Praze, Brně, Olomouci, Hradci Králové či Plzni není v současné době nic neobvyklého, když se nyní nabízí pronájmy bytů o 10–30 procent draž než na začátku letošního roku.

Prvním výrazným akcelerátorem růstu cen nájemného byla migrační vlna lidí z Ukrajiny. V té době na jeden inzerát na pronájem bytu volalo několik desítek zájemců prchajících před válkou. Trh ale nedisponoval tak velkým počtem nájemních bytů, což se brzy projevilo na rostoucích cenách. S výrazným zájmem o pronájmy také souvisí postupně se měnící postoj mladých lidí. Mnozí z nich již jako standard neberou vlastní, ale nájemní bydlení. Stačí se podívat například na bytový fond v Německu či Rakousku, kde nájemní bydlení v bytech převažuje nad vlastním. Stejně tak i například v USA bydlí většina mladých lidí v nájemních bytech. Velkou měrou se na bytové otázce podílí samostatná města, která určují co, a za jakých podmínek se postaví. Například ve Vídni existují přesně dané podmínky, které musí developerské společnosti splňovat. Mezi ně např. patří důraz na udržitelnost, urbanistickou kvalitu, kvalitu bytů, výši budoucích nájmu, kvalitu veřejného prostoru apod. **Lucie Mazáčová**

Chcete vědět více?

Zde najdete kompletní článek



Co je možné postavit na zahradě a za jakých podmínek?

 VÝSTAVBA

Na zahradě lze postavit prakticky vše, od malé kůlny, přes bazén, až po rodinný domek. Důležité však je dodržet zákonné podmínky, které se na stavby vztahují. Je nutno počítat s tím, že ne všechny stavby lze postavit bez jakéhokoli souhlasu stavebního úřadu. Ani na vlastním pozemku není dovoleno vše.

Kdy je a kdy není třeba územní souhlas?

Tuto povinnost stanovuje ve stavebním zákoně § 79 Rozhodnutí o umístění stavby. Pokud pomineme různé reklamní tabule a podobné stavby, které zřejmě na své zahradě stavět nebudete, tak z těch využitelných nepotřebuje územní souhlas pergola do výšky 5 m se zastavěnou plochou do 25 m² a bazén do 40 m². Územní souhlas se ale vyžaduje u nepodsklepených staveb do 25 m² zastavěné plochy, do 5 m výšky, s jedním nadzemním podlažím. Stavba přitom nesmí obsahovat obytné místnosti a sociální zařízení, nemůže sloužit ani pro chov zvířat, k obchodování, podnikání, výrobě a skladování. Tyto parametry se tedy vztahují zejména na kůlny, garáže či podobně. Pokud byste si chtěli postavit chatičku pro ubytování hostů, již budete územní souhlas potřebovat. Územní souhlas je třeba také při zřízení nádrže na vodu do 100 m³. K územnímu souhlasu je třeba předložit výpis vlastnictví z katastru nemovitostí, katastrální situaci se zákresem záměru, souhlas sousedů s podpisy, zjednodušený projekt stavby, a pokud je zahrada v zahrádkářské kolonii, tak souhlas vlastníka pozemku.

Kdy je třeba stavbu ohlásit a kdy je nutno žádat o povolení

To, že stavebník bude mít územní souhlas, nebo ho ani nepotřebuje, neznamená, že automaticky přeskočí další fázi, a to je stavební řízení. Pro ohlášení či povolení stavby jsou stanoveny trochu jiné parametry než pro udělení územního souhlasu. Stavební povolení ani ohlášení není třeba pro výše uvedené stavby do 25 m², tedy kůlny či garáže, dále pro některé nepodsklepené stavby pro zemědělství. Tam

tedy stačí územní souhlas. Pokud budete chtít postavit výše uvedenou chatičku pro hosty, nebo altánek větší než 25 m², bude třeba stavbu stavebnímu úřadu ohlásit. K ohlášení patří totiž mj. stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m² celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Jak vidět, do ohlášení se vejde i dnes běžný menší rodinný domek.

Je pro drobnou stavbu třeba kolaudační rozhodnutí?

Po skončení stavby vlastník oznámí stavebnímu úřadu záměr stavbu užívat. Ten může stavbu zkontrolovat, a v případě nedostatků užívání zakázat. Ovšem pokud stavebník dodrží projekt, je tato situace vysoce nepravděpodobná. Pokud jste tedy například na zahradě rodičů postavili nový rodinný domek a dodrželi rozměrové parametry, bude stačit oznámení stavbu užívat. Stavební úřad poté vyzve obec, aby domku přidělila popisné číslo.

Klasická kolaudace se dnes u běžných objektů určených k bydlení neprovádí, nahrazuje ji právě oznámení záměru stavbu užívat. Kolaudují se pouze větší stavby, resp. ty, jejichž uživatelé nemají možnost ovlivnit jejich parametry. Klasicky jde především o stavby veřejného významu, jako jsou školy, nemocnice, bytové domy, úřady a podobně.

Které stavby se zapisují do katastru nemovitostí?

I chatku, ke které není třeba stavební povolení, bude zřejmě třeba zapsat do katastru nemovitostí. V katastru se neevidují drobné stavby. V případě stavby na zahradě sem spadá stavba, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, s jedním nadzemním podlažím, zastavěnou plochou do 16 m² a výškou do 4,5 m (může to být například veranda, zimní zahrada apod.). Samozřejmě se nezapisuje to, co není budovou. Katastr tedy neeviduje pergoly, bazény ani podobné stavby. Chatku pro hosty však již bude třeba do katastru nechat zapsat.

Mnoho vlastníků si neuvědomuje, že ač je zahrada jejich vlastnictvím, nelze na ní bez povolení postavit cokoli. Jestliže si není vlastník jist, lze jen doporučit, aby s plánovaným záměrem zašel na stavební úřad a informoval se, jaké povinnosti bude muset splnit. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



I chatku, ke které není třeba stavební povolení, bude zřejmě třeba zapsat do katastru nemovitostí. V katastru se neevidují drobné stavby. Foto redakce

Jak postupovat, když koupíte menší byt

Ceny nemovitostí letí stále vzhůru, ale stoupají také ceny energií a inflace nutí lidi přemýšlet, na čem uspořit. Prodej velkého bytu a koupě menšího je jednou z možností, jak získat rezervu na horší časy. Před stěhováním do menšího bytu je však často třeba zvážit, co stěhovat a čeho se zbavit.

Prodej a koupě s časovou rezervou je nejvýhodnější

Před pár desetiletími tak časté výměny bytů již dnes nejsou běžné. Přesto však je často třeba co nejdříve uvolnit byt novým majitelům a přestěhovat se do druhého bytu. Pokud i tam jsou původní majitelé, jde o docela logisticky náročnou záležitost. Ostatně, jedna z klasik české filmografie to dosvědčuje.

Nejjednodušší je, když nově koupený byt je prázdný a na stěhování do původního majitelé také nespěchají. V takovém případě je možné byt s klidem vymalovat, uskutečnit menší či větší renovaci, vše dobře změřit a podle toho se rozhodnout, které věci a který nábytek se bude stěhovat a který ne. Pokud však je třeba přestěhovat se do koupeného bytu rychle, třeba do měsíce, musí být rozhodování co neefektivnější a nejrychlejší.

Rozměry místností jsou prioritou

Pokud nový majitel získá od makléře plánek bytu, měl by se ptát, zda je vše dokonale přeměřeno či zda jde jen o hrubý náskok. Pro jistotu se doporučuje celý byt pečlivě přeměřit, neboť každý výklenek, každá nerovnost je důležitá. Podle toho pak lze naplánovat úložné prostory.

Nejprve je dobré najít místo pro větší kusy nábytku a pak hledat prostory pro menší nábytek, který bude využit na osobní předměty. Jen tak budete vědět, kolik si toho můžete vzít s sebou a co vše se musí vytřídit. Nejvíce problémů je často s knihovnou či sbírkami rozměrných předmětů, ale i hračkami, nepoužívanými spotřebiči či nádobím.

Ano nebo ne? Tříděte na hromádky.

Doporučuje se třídit věci na tři hromádky: „stěhuje se“, „prodá se“, „rozdá se“. Jinak se třídí oblečení, jinak knihy, potřeby pro domácnost, a jinak věci, v nichž jsou osobní vzpomínky. Každopádně pro první tři kategorie platí: používáte tu věc vůbec? A jak často?

Oblečení, které čeká, až se do něj vejde, zestará, než – a jestli vůbec – ho začnete nosit. Nevaříte-li často nebo k vám nechodí hodně hostů, nemá cenu nechávat si zásoby sklenic, hrnků a porcelánu, které jste dostali před lety svatebním darem. Nestačí od všeho šest a deset kusů? U knih se zamyslete, zda se k nim vrátíte. Jsou takové, které jednou přečtete a víckrát je nikdo v domácnosti neotevře. Ty patří do skupiny „prodá se“ nebo „rozdá se“, většinou podle tématiky nebo stavu. Ostatně, až zjistíte, že kolika knihám se už nikdy nevrátíte, ale mohou udělat radost druhým, bude vaše knihovna třeba poloprázdná. A víte, kolik nových knih budete moci nakoupit?

U osobních vzpomínek a dárků je to složitější. Přemýšlíte často, kdo vám danou věc daroval, kde na dovolené jste ji koupili a jaké jsou s ní spojené zážitky a vzpomínky. Ne vše se musí vyházet. Můžete se rozloučit například s dopisy vašich dětí z letních táborů, nebo se svatebními blahopřáními? Často stačí složit je do takové vzpomínkové krabice, ke které se časem budete vracet.

Kam s nimi

Věci sbírkové hodnoty, obrazy, starožitnosti nabídněte buď na aukčních portálech nebo zašlete nabídku aukčním síním a galeriím. Ostatní můžete prodávat prostřednictvím internetových bazarů, stránek na sociálních sítích nebo v tištěných inzertních novinách. Ne vždy musíte stanovit cenu, některé menší a levnější předměty nabídněte za symbolický dárek, například sladkosti, láhev vína, bedničku zeleniny.

Hromádku „rozdá se“ věnujte vybrané charitativní organizaci, knihy nabídněte knihovně nebo je věnujte domovu seniorů či blízké nemocnici.

Menší prostor znamená menší náklady, méně úklidu, ale také nutnost zbavit se spousty věcí, které se do nového bytu nevejdou. Možná ale po přestěhování zjistíte, že vám ty věci vůbec nechybí. A že je to šance pro novou etapu života poříditi si něco nového.

Jindra Svitáková

Internetové portály i webové stránky realitních kanceláří mohou být prvním zdrojem kvalitní informace. Vytipovat vhodnou nemovitost ve vzdálenější lokalitě však dokáže především profesionální makléř.



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Je možné do stanov SVJ zakotvit smluvní pokutu?



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



SVJ

Jaké povinnosti lze vlastníkům zakotvit do stanov SVJ

Jsou to zejména povinnosti hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Spoluvlastník a osoby, které bydlí v jeho bytě, se dále musí při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení řídit příslušnými právními předpisy a musí se zdržet jednání, které by poškozovalo ostatní členy společenství a jejich majetek. Také musí odstranit na svůj náklad závady a poškození, které v domě způsobili. Povinností je samozřejmě více, avšak časté spory se vedou právě o náhradu či odstranění škod, které spoluvlastník nebo jeho spolubydlící v domě či ostatním spoluvlastníkům způsobil. Může jít o vážné poškození společného majetku, například vandalismus, zničení poštovních schránek, rozbití vchodových dveří, výtahu, ale také o opakovaný nepořádek ve společných prostorách, zanechávání odpadků či různých překážek na chodbě, výkaly domácích zvířat, poškození stěn při stěhování objemných věcí a podobně.

Smluvní pokuta ve stanovách je právně nevymahatelná

Protože se často stává, že výbor SVJ není schopen vymoci na viníkovi opravu poškozené věci, či úhradu této opravy, rozhodla se některá SVJ do stanov zakotvit smluvní pokutu. To však dle vyjádření právníků nelze. Podle JUDr. Petra Kolmana, Ph.D., lze smluvní pokutu uložit pouze při porušení smluvní povinnosti plynoucí ze smlouvy, a ne při porušení stanov či třeba vyhlášky. Smluvní pokuta, jak již její název naznačuje, vždy musí plynout z nějaké konkrétní smlouvy, ke které se strany svobodně, určitě a vážně zaváží.

Proto SVJ nemohou do stanov začleňovat smluvní pokuty, i když by se to třeba předstevům a výborům společenstev hodilo, protože ne všichni vlastníci plní své povinnosti tak, jak se od nich očekává, a případné prohřešky přiznají a nesou za ně zodpovědnost.

Výjimka, která potvrzuje pravidlo

Podle ustanovení § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě, je však z výše uvedeného pravidla přece jen výjimka. Pokutu lze udělit, pokud poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní povinnost stanovenou zákonem – tedy musí jít o porušení zákonné povinnosti, ne povinnosti vyplývající pouze ze stanov. Podle výše uvedeného zákona jde především o povinnosti oznámit změnu počtu osob v bytové jednotce, nedoručení vyúčtování služeb, odmítnutí členovi SVJ nahlédnout do podkladů k vyúčtování a některé další.

O vyšší pokuty ale musí rozhodnout společenství a ta nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuty, nad rámec ustanovení § 13 zákona č. 67/2013. Sb., do stanov SVJ nepatří, a pokud tam již jsou, jsou právně nevymahatelné.

Jindra Svitáková

Prodeje nových bytů v Praze letos propadly o dvě třetiny, třetí čtvrtletí je nejhorší za 15 let

Drahé hypotéky, vysoká inflace a nejistá ekonomická budoucnost zásadně utlumila pražský rezidenční trh. Ve třetím čtvrtletí se v hlavním městě prodalo jen 410 nových bytů, což je o 69 procent méně než ve stejném období loňského roku. Jde tak o nejhorší čtvrtletní výsledek v historii zveřejňování prodejních statistik, tedy za 15 let.

O d začátku letošního roku se v Praze prodalo jen 1950 nových bytů, což představuje meziroční pokles o 65 procent. Vyplývá to z podrobných analýz společnosti Ekospol, která trh s novými byty v Praze monitoruje a prodejní data následně zveřejňuje už více než 15 let, což je nejdéle ze všech subjektů na trhu.

Prodeje nových bytů jsou letos podle dat společnosti Ekospol nejhorší za posledních 15, tedy za celou historii monitorování trhu a zveřejňování statistik. Developeři za prvních devět měsíců letošního roku prodali stejně bytů, jako loni za první čtvrtletí.

"Největší vliv na tak výrazný propad prodejů nových bytů mají extrémně drahé a takřka nedostupné hypotéky. Ty letos výrazně zdražily, oproti loňskému roku jsou úroky dražší až trojnásobně. Tak vysoké byly naposledy v 90. letech minulého století. Navíc opět platí přísnější podmínky pro žadatele. V praxi se to projevilo velkým úbytkem kupujících, kteří nový byt financují prostřednictvím hypotéky. Zatímco dříve jich dlouhodobě bývalo kolem padesáti procent, letos jejich podíl klesl pod dvacet procent. Zbytek klientů tvoří ti, kteří si byt pořizují za vlastní peníze většinou jako ochranu před vysokou inflací," říká generální ředi-

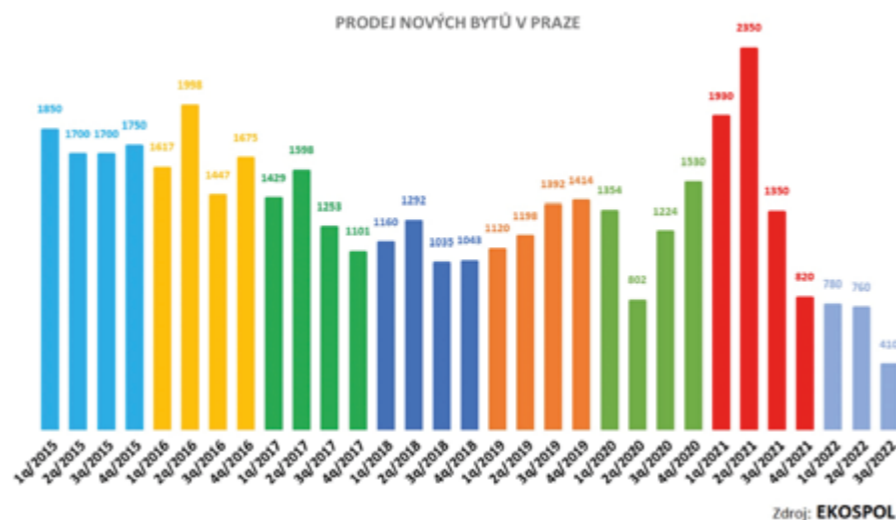
tel a předseda představenstva developer-
ské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Zájem o nové byty byl přítom v Praze ještě loni velmi vysoký. Za celý rok 2021 developeři prodali celkem 6450 bytů. To je o 1540 prodaných bytů více než v roce 2020. Jde o nejvyšší číslo od roku 2016. Zvláště silné bylo loňské druhé čtvrtletí, kdy nového majitele našlo rekordních 2350 bytů. To je nejvíce za celých 15 let, kdy Ekospol tyto statistiky zveřejňuje.

Dostupných bytů je kvůli propadu prodejů o něco více

Propad prodejů vede k tomu, že přibývá dostupných bytů v nabídkách developerů. Oproti konci minulého roku jich je o 1320 více. Kupující tak mají o něco lepší výběr než ještě před rokem.

"Vytvářet jakékoliv predikce dalšího vývoje je v současné velmi turbulentní době nemožné. Předpokládám však, že se situace jen tak nezlepší. Inflace pod dvoucifernou hodnotu jen tak neklesne, stejně tak nebudou výrazně levnější ani stavební práce a materiál. Také na návrat hypotečních úvěrů do hodnot z minulých let můžeme na nějakou dobu zapomenout. To vše povede k tomu, že se už tak špatná dostupnost vlastního bydlení ještě zhorší a stane se nedostupným i pro podstatnou část střední třídy. Nové byty budou naopak stále více vyhledávat velcí i menší investoři, kteří budou chtít své volné finance ochránit před vysokou inflací. Nemovitosti se totiž dlouhodobě zhodnocují více než je růst inflace," pro-
hlašuje Korec z Ekospolu. Lucie Mazáčová



Kupujete rozestavěný dům? Které změny stavby je nutné hlásit úřadům?

Chcete koupit rozestavěný dům, ale ne všechny dispozice vám tak úplně vyhovují? Změny jsou v každém okamžiku stavby možné. Ale je třeba počítat, že pokud jde o větší změny, musí se zanést do projektu a nahlásit na stavební úřad.

Drobné odchylky se nemusí v průběhu stavby hlásit

Drobné odchylky jsou takové, kterými se nemění účel užívání stavby, nezasahuje se do veřejných zájmů chráněných zvláštními předpisy (například požární předpisy) a nezasahuje se do právně chráněných zájmů účastníků řízení (sousedící stavby a pozemky). Když nepostavíte jednu vnitřní příčku, přesunete dveře na jiné místo ve stěně, provedete změny dispozic v koupelně, bude se jednat o malé změny. Takové by ani při rekonstrukci nevyžadovaly stavební povolení, a tak

je lze následně předložit stavebnímu úřadu až spolu s oznámením o užívání stavby. Navíc tyto změny nemusí být zpracovány autorizovanými architekty ani inženýry.

O větší změny je třeba žádat stavební úřad

Pokud se změny týkají pláště budovy, například vybudování nového okna, nějaké přístavby či nástavby, bude třeba podat žádost na stavební úřad. Žádost musí obsahovat kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání se stavebním povolením

a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem, popřípadě autorizovaným inspektorem ve zkráceném stavebním řízení. Řízení pak probíhá podobně jako stavební řízení, případně jako územní řízení, pokud se stavebník zároveň odchýlí také od územního rozhodnutí (to platí například při přístavbě, dostavbě garáže apod.). V případě velkých změn je třeba počítat se změnou projektu, kterou musí provést projektant či autorizovaný architekt. Cena takové změny se většinou odvíjí od pracnosti a rozsahu zpracování, případně přepracování projektu.

Jindra Svitáková



VRK ACADEMY

NOVÁ KNIHA
JAK BÝT ÚSPĚŠNÝ
REALITNÍ MAKLEŘ
A PŘITOM SE
Z TOHO NEZBLÁZNIT

KNIHA VYŠLA V KNIHKUPECTVÍ
LUXOR A KNIHY DOBROVSKÝ

Tato knížka je návod od člověka, který se již téměř 20 let pohybuje v realitním obchodě v pozici realitního makléře, majitele RK investora a developera. Přináší cenné rady a návody, jak docílit toho, abyste byli úspěšnými realitními makléři a případnými investory do nemovitostí. Kniha je určena všem lidem, co zvažují práci v realitách nebo i zkušeným makléřům, aby jejich práce byla efektivnější a úspěšnější.

Dozvíte se jakým zbytečným chybám v realitách se vyhnout. Kde získat nabídky a jak rychle a efektivně danou nemovitost prodat. Jak docílit referencí a spokojených Klientů.



V inzerci je o 50 procent více nemovitostí než před rokem

Přesně před rokem vrcholila realitní nákupní horečka. Nejen lidé, kteří hledali nové bydlení, ale také investoři měli problém sehnat nemovitost, která odpovídala jejich představám.

REALITNÍ TRH

A pokud již nějakou našli, museli mnohdy zaplatit i vyšší cenu, než jaká byla uvedena v inzerci. Na trhu bylo totiž velmi málo volných nemovitostí k prodeji a mnoho kupujících. Přesně po roce je ovšem situace přesně opačná. Trhu s realitami již nevládnou prodávající, ale kupující. Velmi dobře je tato změna trendu vidět na realitních portálech.

Pokles zájmu o nákup nemovitostí, který začal již na přelomu let 2021/2022, výrazně ovlivnil rychlý růstu úrokových sazeb a opětovně zavedení parametrů (DTI, DSTI), které mnoho zájemců, jenž žádali o hypoteční úvěr, nedokázalo splnit. Významnou roli také sehrálo zdražování zboží, služeb a energií. Výrazné snížení prodejů se ovšem aktuálně netýká pouze starších nemovitostí, ale výrazně dopadá i na trh s novými byty. Například v Brně se prodalo ve třetím čtvrtletí letošního

roku nejméně nových bytů za posledních 10 let. V Praze byl propad ve stejném období dokonce ještě vyšší. Prodeje pražských novostaveb poklesly na nejnižší hodnotu za posledních 15 let.

Do nabídek realitních kanceláří se vlivem nízké poptávky dostává mnohem více nemovitostí, než kolik jich realitní makléři prodávají. Velmi dobře to lze vidět na počtech inzerátů na realitních serverech. "Přesně před rokem, v listopadu 2021, jsme na našem realitním a zpravodajském portálu měli v nabídce 27 tis. inzerátů nemovitostí. Nyní je jich již 40 tis. a každý den přibývají další. Aktuálně u nás realitní a developerské společnosti prezentují o 50 % více inzerátů než před rokem," okomentoval současnou situaci Michal Pich ze serveru realitycechy.cz a realitmorava.cz. "V minulých třech letech byla poptávka tak vysoká, že někteří makléři inzerci ani nepotřebovali. Ovšem nyní je situace přesně opačná," dodává Michal Pich. Podobná situace, jakou můžeme pozorovat v letošním roce, nastala

na podzim roku 2008, kdy došlo ve velmi krátké době k otočení realitního trhu. Prodávající již nebyli těmi, kdo určoval prodejní cenu. Záleželo na kupujících, jaké podmínky si dokázali vyjednat. Aktuální situace se tomuto období velmi podobá. Mnoho prodávajících musí slevit ze svých nároků. Zejména ti, kteří prodávají nemovitost s vysokou energetickou náročností. Novým standardem se totiž staly byty a rodinné domy s nízkými provozními náklady. Právě za tyto nemovitosti si zájemci stále ochotně připlatí.

Klienti realitních kanceláří se stále častěji neptají pouze na kupní cenu, ale také na provozní náklady vybrané nemovitosti. A čím vyšší provozní náklady jsou, tím lepší vyjednávací pozici kupující mají. Starší nemovitosti bude totiž nezbytné modernizovat a s tím budou spojené nemalé finanční náklady. Otázkou mnoha rodin tedy je, jestli bude lepší koupit starou nemovitost a postupně ji předělat do nízkoenergetického standardu, nebo raději koupit nemovitost novou. **Lucie Mazáčová**

„KVALITNÍ VZDĚLÁNÍ JE ZÁKLAD K ÚSPĚŠNÉ REALITNÍ KARIÉŘE.“

KELLER WILLIAMS CZECH REPUBLIC

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

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

Jen za rok 2021 jsme našim realitním makléřům **zdarma poskytli 79 školení a tréninků**, většinou v on-line formě. To proto, aby se jich mohl zúčastnit opravdu každý, bez ohledu na to, kde se zrovna nachází.

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

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

Více se dozvíte na:
WWW.TRENINKOVYKALENDAR.CZ

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

WWW.KWCZ.CZ



Keramické rodinné domy se stávají hitem

Vlastní rodinný dům je snem mnoha českých rodin. Někteří zájemci si chtějí koupit již postavený dům, jiní raději volí cestu individuální výstavby. Kvůli větším požadavkům na celkovou cenu a rychlost výstavby hledá stále více budoucích stavebníků alternativu ke klasickým páleným cihlám. Jednou z možností je výstavba rodinného domu z keramických tvárnic. Ty snoubí nejen dobré tepelné, zvukové a izolační vlastnosti, ale také rychlost výstavby za pevnou, předem domluvenou cenu.



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



V současné době jsou ceny stavebního materiálu velmi nestabilní a jejich zdražování je na denním pořádku. Foto redakce

Vzhledem k tomu, že keramické domy nejsou zatím mezi českými stavebníky tak známe, požádali jsme o rozhovor Valeriana Šnobla se společností Keramické domy s.r.o., který se výstavbě rodinných domů z keramických tvárnic dlouhodobě věnuje.

Které faktory jsou klíčové při rozhodování vašich klientů, jaký stavební materiál si pro výstavbu svého domu zvolí a proč se nakonec rozhodnou právě pro vaši technologii?

V současné době jsou ceny stavebního materiálu velmi nestabilní a jejich zdražování je prakticky na denním pořádku. Výsledná cena je tedy jedním ze zásadních faktorů při rozhodování, jaký stavební materiál klient zvolí. Tedy alespoň částečná garance ceny materiálu. A takovou garanci, díky rychlosti stavby z keramických kompozitů jsme schopni zajistit.



MODERNÍ TRENDY

Dále je to samozřejmě kvalita a vlastnosti materiálu, ty jsou rozhodující pro následné náklady na bydlení, také jeho opravitelnost pro budoucí stavební úpravy, kompaktnost a celistvost stavby, a v neposlední řadě druh zateplovacího materiálu.

Mezi největší výhody materiálu „lehký keramický Liapor“, ze kterého domy stavíte, patří lehkost, vynikající tepelně-izolační vlastnosti a zvuková izolace. Jsou ještě nějaké další výhody, které by měli lidé znát?

Je pravdou, že lehkost, tepelně-izolační vlastnosti a zvuková izolace patří k těm zásadním výhodám, které lehký Liapor nabízí, ale nejsou jediné. Tento materiál je také vysoce pevný. Při vzájemném propojení stěn vytváří velice pevný, kompaktní celek, a to jak pohledově, tak staticky. Ve většině případů, zejména u staveb typu bungalov není třeba stavbu svazovat železobetonovým věncem, jako je tomu u jiných druhů zděných staveb. Velkou výhodou je, že se jedná o difuzně otevřenou stavbu, a to díky spojení porézní stěny se zateplovacím materiálem, kterým je v našem případě vždy přírodní minerální vata. Keramická stavba tedy takzvaně dýchá a zabraňuje možné tvorbě plísní, a to jak na stěnách samotných, tak na okenních rámech, což bývá často bolestivá věc u staveb zateplených polystyrenem.

Jistě by se nemělo zapomínat také na to, že jde o stavbu ekologickou a zdravou, kdy složení stěn je tvořeno výhradně přírodními materiály bez chemických přísad, což ocení zejména lidé se sklony k alergiím. Jak dlouho trvá výstavba rodinného domu z keramického kompozitu? Vezmu-li v potaz, že má stavebník již vydané stavební povolení...

Vždy platí, že se jedná o rychlou a suchou výstavbu, kdy doma realizace závisí na druhu stavby, kterou si klient přeje. Nabízíme tři druhy staveb, od takzvané „holostavby“, kdy si klient přeje pouze základovou desku a montáž stěn, přes „stavbu k dokončení“, kde se investorovi stavba předává bez dokončených vnitřních prostor domu, které si již dokončuje svépomocí, až po „dům na klíč“, kdy je dům kompletně dokončený. Doba výstavby první varianty, tedy „holostavby“ je několik málo dní. „Dům k dokončení“ jsme schopni předat během dvou až tří měsíců, a to v závislosti na velikosti stavby. A dále je tu varianta „dům na klíč“, kdy doba dokončení je vždy ovlivněna jednak

velikostí stavby, ale také pro stavbu vhodnými klimatickými podmínkami (teplota, déšť, sněžení). Zde se pohybuje doba předání v rozmezí pěti až sedmi měsíců.

Jak vychází vaše domy cenově v porovnání například s dřevostavbami či domy z pálených cihel?

Bohužel musím přiznat, že nejsme dobře obeznámeni s cenami dřevostaveb, jde o odlišné druhy staveb, které je celkem složité porovnávat. V minulosti obecně platilo, že s ohledem na materiály, ze kterých se dřevostavby staví se jednalo o relativně levnou stavbu. V současné době, kdy se ceny materiálů výrazně zdražily, a to zejména dřevo a zateplovací materiály, což jsou základní materiály pro výstavbu dřevostaveb, nebude již rozdíl v ceně tak markantní. Myslím, že se ceny dřevostaveb velmi výrazně přiblížily cenám zděných domů. Co lze ale zcela jistě porovnávat, jsou ceny našeho domu z keramického kompozitu a domů z jiných zděných materiálů, ať už domů z cihly porotherm či tvárnic ytong, což jsou nejběžnější druhy zděných staveb. Zde, k překvapení většiny klientů, kteří o srovnání požádají, jsou ceny víceméně shodné. Platí tedy, že stavba z keramického liaporu je cenově srovnatelná s jakoukoli jinou zděnou stavbou.

Změnila se za poslední dva roky informovanost lidí o domech z keramického kompozitu, nebo se stále setkáváte s údivem lidí, pro které jde o zcela neznámou možnost výstavby?

Je zcela zřejmé, že stavby z keramického kompozitu se na stavebním trhu začínají stále více, a více prosazovat. Naše firma začala se stavbami z lehkého keramického Liaporu zhruba před třemi lety a nutno říci, že jsme se v té době setkávali nejen s údivem, ale i s nedůvěrou k tomu, že je možné postavit stavbu zděnou, vysoce kvalitní, velmi rychlou a za v podstatě stejnou cenu, jako jakákoliv jiná zděná stavba. Dnes už je situace jiná. Díky neustále se zvyšujícímu počtu staveb, internetové reklamě, stavebním veletrhům, kterých se účastníme, a v neposlední řadě pravidelným akcím, kdy pořádáme „dny otevřených dveří“ na našich stavbách, se stále více lidí o tomto druhu stavby dozvídá a tento druh stavby zvažuje. Samozřejmě se i dnes stále setkáváme s údivem lidí, kteří se s tímto druhem stavby dosud nesešli, ale už zde není nedůvěra, spíše zvědavost a následně nadšení z možnosti, kterou neznali.

Pokud to jde definovat, kdo je typickým zákazníkem, který plánuje výstavbu svého domu s vaší společností (mladý pár, rodina, straší lidé...)?

Na našich stránkách www.keramickedomy.cz se snažíme mít nabídku domů vytvořenou tak, aby si v ní každá z vámi zmíněných kategorií našla takový dům, který bude v maximální možné míře odpovídat předem definovaným požadavkům. Zařadili jsme takové typy domů, se kterými je možné pracovat a upravovat je dle přání klienta, parametrů pozemku a požadavků stavebních úřadů.

Setkáváte se se zájmem pouze v České republice, nebo se na vás obrací i lidé například ze Slovenska či Polska?

Kromě České republiky se věnujeme také výstavbě na Slovensku, kde se na nás obrací stále více zájemců. Na Slovensku totiž mají mnohem kratší povoloovací procesy než u nás. Na Slovensku máme díky tomu možnost postavit navíc několik desítek keramických domů ročně.

Lucie Mazáčová

Potřebujete prodat nemovitost? Čekání na lepší dobu se nemusí vyplatit

Po rychlém zdražování přichází většinou výrazný cenový pokles. A nezáleží ani tak na tom, jestli jde o cenu zlata, železa, bitcoinu, elektřiny, plynu či realit. U nemovitostí trvá jeden takový cyklus, během kterého rostou a následně padají ceny až k pomyslnému cenovému dnu, od kterého se trh následně opět odrazí, zhruba 8-12 let. A čím nastane rychlejší zdražování, tím následně dochází i k výraznějšímu snižování cen.

REGIONY

Snad každý, kdo cokoli prodával, chtěl ale získat nejvyšší možnou cenu. Proto bývá zdražování cen rychlejší než následný pokles. Lidé totiž mnohem raději zvedají ceny, než slevují ze svých nároků. Kupní cena je však vždy závislá na aktuální poptávce. Na českém trhu s nemovitostmi ovšem poptávka po vlastním bydlení klesá již třetí kvartál v řadě a zatím to na zastavení poklesu příliš nevypadá. Podle oslovených realitních makléřů nechce většina prodávajících o slevách zatím slyšet. Jenže čekat na návrat silné poptávky a rostoucích cen může trvat déle, než se zdá.

Nejen trh nemovitostí, ale i mnoho dalších odvětví bylo výrazně pokřiveno příchodem pandemie v roce 2020. Velmi silné vládní stimuly ekonomiky, zrušení daně z nabytí nemovitosti či deaktivace parametrů DTI a DSTI, které jsou důležité pro žadatele o hypoteční úvěr, způsobily nápor zájemců v realitních kancelářích. Pomyslný hon na nemovitosti, přeplácení nabídkových cen či aukce nemohly trvat věčně. Již v listopadu 2021 byly vidět první známky snížení zájmu o nákup českých nemovitostí. Na realitních serverech začaly přibývat nové inzertní rychleji než mazání těch starých. Statistiky cen bytů serverů realitycechy.cz a realitymorava.cz dokonce již na přelomu let 2021 a 2022 ukazovaly, že došlo k zastavení růstu cen bytů.

Současné zmírnění poptávky po vlastním bydlení potvrzuje také Tomáš Tuček z realitní kanceláře My dva reality: „Poptávka po nemovitostech je opravdu nižší než v minulých letech, což je dáno vyššími sazbami hypotečního úvěrování a taky velkými obavami lidí ze zdražujících se energií, které se přímo promítají



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



do jejich výdajů. Lidé mají potřebu své prostředky spíše šetřit, protože očekávají vysoká vyúčtování a snížení úrokových sazeb.“

Právě energie jsou současně i důvodem, proč se na trh dostává více nemovitostí než v minulých letech. Mnohé rodinné domy, byty či rekreační objekty byly totiž v minulosti stavěny bez přihlídnutí k jejich energetické náročnosti. Nyní si ovšem lidé pečlivě zvážejí, zdali budou i nadále bydlet ve velkém a energeticky náročném domě, nebo se raději přestěhují do menšího, levnějšího bydlení. Jednou z možností při pořízení starších nemovitostí je jejich kompletní rekonstrukce, čítající např. zateplení, výměnu oken či instalaci fotovoltaické elektrárny, ovšem takovou investicí si nemůže dovést každý.

Tomáš Tuček tedy radí všem, kteří uvažují aktuálně o prodeji své nemovitosti, ať zbytečně neotálejí. „Není na co čekat, je možné, že vzhledem k nižšímu počtu kupujících, ceny začnou mírně klesat, takže bych doporučil prodávat co nejdříve, klidně i delší dobu.“

Oproti minulým letům došlo také k výrazné změně v oblasti nájemního bydlení. Nedostupné ceny nemovitostí, vysoké úrokové sazby hypotečních úvěrů či zpřísněné podmínky pro získání úvěrů na bydlení patří mezi nejčastější důvody, proč nyní zájemci raději dávají přednost nájemnímu bydlení.

Pokud tedy uvažujete o prodeji nemovitosti kontaktujte zkušeného realitního makléře, který se ve vaší oblasti dlouhodobě pohybuje a vše s ním proberte. Některé typy nemovitostí, například pozemky či chaty a chalupy

Nejen trh nemovitostí, ale i mnoho dalších odvětví bylo výrazně pokřiveno příchodem pandemie v roce 2020. Velmi silné vládní stimuly ekonomiky, zrušení daně z nabytí nemovitosti či deaktivace parametrů DTI a DSTI, způsobily nápor zájemců v realitních kancelářích. Foto redakce

je lepší dávat do prodeje na jaře, kdy se prodávají lépe než například na podzim. Naopak byty mají po celý rok poptávku velmi podobnou.

Pokud se rozhodujete o prodeji vašeho bytu či rodinného domu právě teď, nezapomeňte na správné nastavení prodejní ceny. Na větu typu: „Soused před rokem prodal za velmi draho, já chci minimálně to, co získal on,“ ovšem rovnou zapomeňte. Zkušený realitní makléř vás sice navrženou cenou nejspíš nepotěší, ale je lepší počítat s cenou reálnou než s takovou, za kterou by se nemovitost neprodala. **Lucie Mazáčová**

Sazby hypoték již nerostou, ale na pokles to zatím nevypadá

Nabídkové sazby stagnují. Titulní index GOFI 70, který 13 let mapuje napříč trhem nabídkové sazby hypoték s LTV do 70 %, v říjnu meziměsíčně vzrostl o pouhé 2 setiny procentního bodu na 6,27 %. V meziročním srovnání však nabídkové sazby vzrostly o 3,17 procentního bodu. Loni v říjnu banky nabízely tento typ hypoték v průměru se sazbou 3,10 %.

Zajímavostí uplynulého měsíce je stagnace nabídkových sazeb hypoték v rozmezí 80 - 90 % LTV. Tento segment zůstává stranou pozornosti klientů i bank, takže index GOFI 90 aktuálně dosahuje 6,66 %.

HYPOTÉKY

Realizační sazby se zvolna dotahují na nabídkové sazby

Kromě nabídkových sazeb sledujeme také sazby reálně sjednávaných hypoték. V tomto monitoringu vycházíme z produkčních dat společností Golem Finance. Index Gofireal v uplynulém měsíci meziměsíčně stoupl o 7 setin procentního bodu na 6,06 % a svým pozvolným růstem se přibližuje nabídkovým sazbám. Tento posun je dán z principu dobou od nabídky po proces předání bance ke schválení.

ČNB sazby neměnila. Co na to hypotéky?

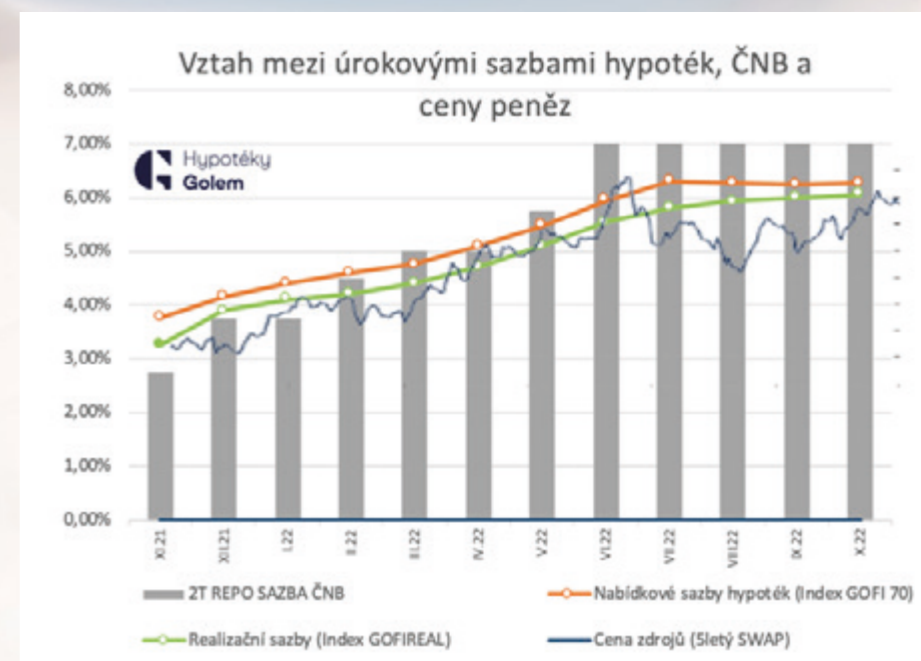
Bankovní rada ČNB minulý týden rozhodovala o základních úrokových sazbách a podle většinového očekávání analytiků ponechala sazby beze změny. V praxi však pro hypoteční banky a nacenění hypotečních úvěrů je důležitější faktická cena peněz, z kterých financují své úvěrové aktivity. A ta na trhu v posledních týdnech roste, což samozřejmě vytváří tlak na růst hypotečních sazeb. Z druhé strany však na rozhodování bank působí slabá poptávka po hypotékách, takže cenových změn v říjnu výrazně ubylo. Sazby měnila pouze Oberbank, UniCredit Bank, Moneta a poslední říjnový den skupina ČSOB, která však sazby zvýšila rovnou o 0,35 až 0,4 procentního bodu.

"Rozhodnutí ČNB bylo očekávatelnou zprávou a na vývoj sazeb hypoték prakticky nebude mít zásadně pozitivní, ani negativní dopad. Klíčové jsou nyní ceny zdrojů, jejichž výše je odrazem inflačních očekávání v ekonomice, ale také vývoje sazeb klíčových centrálních bank (ECB, FED, BOA). A bohužel s tím, jak cena v předchozích týdnech narostla a nyní neklesá, roste nyní i pravděpodobnost zvyšování hypotečních sazeb," říká Libor Vojta Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Luboš Svačina

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Bankovní rada ČNB minulý týden rozhodovala o základních úrokových sazbách a podle většinového očekávání analytiků ponechala sazby beze změny. Foto redakce

BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno