



Co vše, kromě zrušení daně z nabytí nemovitosti, se ještě změní?

více na straně 4-5

Rychlý přehled



ZÁŘÍ 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: -1,94 %

Byty 2+1: -3,45 %

Byty 3+1: 3,97 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Prezident podepsal zákon rušící daň z nabytí nemovitosti

Pouhé tři dny stačily na to, aby zákon rušící daň z nabytí nemovitosti podepsal prezident republiky. Miloš Zeman podepsal v pátek 18. září 2020 zákon ze dne 15. září 2020, kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy. Tuto informaci uveřejnil téhož dne mluvčí prezidenta. S návrhem na zrušení daně z nabytí nemovitosti přišli senátoři již v roce 2019. *Více čtěte na str. 5*

■ Právo užívat nemovitost nevzniká s trvalým pobytem

Mnoho pronajímatelů se stále domnívá, že trvalý pobyt zakládá právo na užívání bytu. To však není pravda. Naopak, nájemník potřebuje z mnoha důvodů mít trvalý pobyt v místě, kde žije a pracuje. Ať je to místo k zaslání korespondence, právo na spádovou školu pro děti, parkovací zóny a mnoho dalších. *Více čtěte na str. 6*

■ Na co dát pozor při koupi domu na klíč

Koupe domu na klíč může být snadnou cestou k vysněnému bydlení. Ale i zde se dají najít úskalí. Zkušení realitní makléři společnosti CENTURY 21 radí, na co dát pozor při koupi domu na klíč a obecně při rozhodnutí posunout se z nájemního bytu ve městě do vlastního domu na periferii nebo ve vesnici. *Více čtěte na str. 10*

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Zatím to na ochlazení trhu s bydlením příliš nevypadá



Milé čtenářky, milí čtenáři, jedním z nejdiskutovanějších témat letošního realitního jara, byl návrh na zrušení daně z nabytí nemovitosti. Stačilo vyřčení této myšlenky ministryní financí v diskuzním pořadu TV Prima a mnoho lidí to bralo tak, že je daň zrušena. Jenže ono tomu tak není a je potřeba na to kupující stále upozorňovat. Bohužel, ne všichni makléři takto postupují. Cesta k platnosti jakéhokoliv zákona je vždy zdoluhavá. A právě zákon rušící úhradu daně z nabytí nemovitosti je toho důkazem. Senátoři našli procedurální chyby a vrátili zákon poslancům zpět k přepracování. Dokud tedy zákon nebude uveřejněn ve sbírce zákonů, musíme počítat se současným stavem. Vzhledem k častým dotazům jsme se věnovali tomuto tématu i v tomto vydání našeho magazínu. Všem čtenářům přeje krásný závěr léta. » Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Martin Tesárek (Keller Williams)

Nových nemovitostí se staví málo a pokud se nezmění legislativa, lepší to nebude. Jaký to bude mít následek? Samozřejmě další zdražování.

napsali o nás...

O luxusní byty je i přes krizi zájem

MF DNES / 21. 8. 2020 (kráceno)
Růst cen v segmentu nejdražšího bydlení potvrzuje také Michal Pich z realitního serveru RealityCechy.cz. „Poplávka po luxusních nemovitostech se nezastavila. Pro mnoho lidí

je nemovitost stále jednou z nejbezpečnějších investic. Paradoxně tomu situace okolo nemoci covid-19 přispěla. Stále častěji se setkáváme s názorem, že je lepší mít úspory uložené v nemovitosti než na běžném účtu," říká.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Co vše, kromě zrušení daně z nabytí nemovitosti, se ještě změní?

STRANA 6

Právo užívat nemovitost nevzniká s trvalým pobytem

STRANA 8

V Brně je dvakrát více bytů k pronájmu než loni na podzim

STRANA 9

K poklesu cen nemovitostí v Praze není důvod

STRANA 10

Na co dát pozor při koupi domu na klíč

STRANA 11

Co je dobré nachystat, než se rozhodnete prodat byt?

STRANA 12

Vinařské oblasti stále táhnou

STRANA 13

Kdy a kde lze získat dotaci Nová zelená úsporám na rodinný dům

STRANA 14

Poplatek za předčasné splacení hypotéky. Jak jej počítají jednotlivé banky



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.

Co vše, kromě zrušení daně z nabytí nemovitosti, se ještě změní?

Sněmovna schválila zákon o zrušení daně z nabytí se současným snížením výše odečitatelných úroků z hypoték. Zákon nyní čeká na podpis prezidentem České republiky. Co novinka znamená pro klienty a potenciální kupující? Přinášíme stručný přehled v 5 bodech.

Zrušení daně z nabytí nemovitosti

Zrušení daně z nabytí nemovitosti bude platit zpětně pro vklady vložené do katastru nemovitostí po 1. prosinci 2019. Aktuálně platí odklad pro úhradu 4% daně z nabytí na základě rozhodnutí Ministerstva financí. Pokud klient již daň z nabytí nemovitosti uhradil, bude mu daň na základě žádosti vrácena.

Snížení odečitatelných úroků z úvěrů na bydlení

U smluv uzavřených do konce letošního roku bude moci klient nadále odečítat úroky až do 300 tis. Kč, a to i v případě refinancování. U smluv uzavřených od 1. ledna 2021 bude moci klient odečítat úroky s limitem 150 tis. Kč.

Prodloužení časového testu pro osvobození příjmů z prodeje nemovitosti nesloužící k bydlení vlastníka

V případě nemovitosti nesloužící k bydlení vlastníka, u které dojde ke vkladu do 31. 12. 2020, bude při dalším prodeji nadále platit současný časový test 5 let pro osvobození výnosu od daně z příjmů. U nemovitosti nesloužící k bydlení vlastníka, u kterých ke vkladu do KN dojde po 1. 1. 2021, bude časový test prodloužen z 5 na 10 let. Novela nabízí možnost daně se vyhnout i při prodeji před uplynutím 10-ti leté lhůty, pokud bude výnos použit na obstarání bytové potřeby. Jako příklad můžeme uvést prodej chaty nebo nebytové jednotky, pokud si za získané prostředky koupí prodávající byt ke svému bydlení.

U nemovitostí, ve kterých má vlastník alespoň 2 roky trvalý či jinak prokázaný bydlíště, zůstane nadále příjem z prodeje osvobozen od daně z příjmů. Při dřívějším prodeji bude od daně osvobozen, pokud kupní cenu použije na bytovou potřebu. Obdobně bude nadále od daně osvobozeno odstupné, pokud bude použito na bytovou potřebu.

Jednotná definice bytové potřeby

V zákoně o dani z příjmu bude nový § 4b, ve kterém bude definice bytové potřeby jednotná pro všechny výše uvedené případy. Obsahově odpovídá současné definici bytové potřeby pro odpočty úroků z hypoték v § 15. Dojde k zpřesnění účelu „nákup pozemku s budoucí výstavbou“, dosud bylo nutné doložit zahájení výstavby do 4 let od uzavření smlouvy o úvěru, nově od data nabytí pozemku.

Co to znamená pro klienty?

Změna je důležitá pro všechny kupující. Daň z nabytí ve výši 4% z ceny nemovitosti znamená že v případě nákupu nemovitosti v hodnotě 2 000 000 Kč musel kupující počítat s tím, že 80 000 Kč zaplatí státu daň z nabytí. Nyní, pokud by nedošlo k nárůstu cen nemovitostí, by tuto částku ušetřil.

„Snížení limitu odpočtu úroků z úvěru na bydlení od základu daně z 300 000 Kč na 150 000 Kč se běžných klientů prakticky netýká. V případě 3 milionové hypotéky s úrokovou sazbou 1,99% a 25letou splatností činí suma zaplacených úroků v 1. roce splácení 58 850 Kč, takže do 150tisícového limitu se klient bez problémů vměstná a v dalších letech fixace již suma zaplacených úroků klesá,“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti úvěrů na bydlení. „Za současných podmínek a sazbách okolo 2 procent se snížení limitu týká lidí s úvěry okolo 7,5 milionu Kč a výše,“ doplňuje Libor Ostatek.

Pro klienty uvažující o vyšším úvěru na pořízení nemovitosti k vlastnímu bydlení je rozhodně daňově výhodnější uskutečnit transakci ještě v letošním roce. Nebudou hradit daň z nabytí a bude moci odečítat úroky až do limitu 300 tis. Kč. » *Lucie Mazáčová*



Prezident podepsal zákon rušící daň z nabytí nemovitosti

Pouhé tři dny stačily na to, aby zákon rušící daň z nabytí nemovitosti podepsal prezident republiky. Miloš Zeman podepsal v pátek 18. září 2020 zákon ze dne 15. září 2020, kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy. Tuto informaci uveřejnil téhož dne mluvčí prezidenta.

S návrhem na zrušení daně z nabytí nemovitosti přišli senátoři již v roce 2019. Jejich návrh ovšem neprošel Sněmovnou. O zrušení daně z nabytí nemovitosti se opětovně začalo hovořit na jaře letošního roku, kdy tento záměr zmínila ministryně financí v pořadu TV Prima. Po půl roce je zákon schválen a podepsal jej také prezident republiky.

Spolu se zrušením daně z nabytí nemovitosti, která činila 4% z kupní nebo odhadní ceny nemovitosti, současně dochází k prodloužení časového testu pro osvobození příjmů z prodeje nemovitosti nesloužící k bydlení vlastníka z 5-ti na 10 let. Pokud tedy dojde k nákupu nemovitosti po 1. 1. 2021 a vlastník nebude mít na nemovitosti hlášen trvalý pobyt, bude muset při prodeji do deseti let od nabytí uhradit daň ze zisku. To samozřejmě za předpokladu, že prodá nemovitost za vyšší částku, než za jakou ji pořídil. Na vklady do katastru nemovitostí provedených do 31. 12. 2020 platí původní, pětiletá lhůta.

Další změnou je snížení odečitatelných úroků z úvěrů na bydlení z 300 000 Kč na 150 000 Kč. Tato změna se ovšem běžných klientů prakticky netýká. Například u hypotečního úvěru ve výši 3 mil. Kč s úrokovou sazbou 1,99% a splatností 25 let vychází v prvním roce suma zaplacených úroků na 58 850 Kč.

Lucie Mazáčová

téma měsíce

Daň z nabytí ve výši 4% z ceny nemovitosti znamená že v případě nákupu v hodnotě 2 000 000 Kč musel kupující počítat s tím, že 80 000 Kč zaplatí státu daň. Foto redakce

Právo užívat nemovitost nevzniká s trvalým pobytem



Právo užívat byt, dům nebo jeho část vyplývá z vlastnictví objektu, nájemního práva, členství v družstvu, věcného břemene užívání a podobných práv. Foto redakce

Mnoho pronajímatelů se stále domnívá, že trvalý pobyt zakládá právo na užívání bytu. To však není pravda. Naopak, nájemník potřebuje z mnoha důvodů mít trvalý pobyt v místě, kde žije a pracuje. Ať je to místo k zaslání korespondence, právo na spádovou školu pro děti, parkovací zóny a mnoho dalších.

PRÁVO

Mnoho let zdánlivá noční můra vlastníků. Ovšem při bližším zkoumání to zdaleka není takové riziko, jak se na první pohled zdá. Nájemník má na trvalý pobyt právo.

Právo užívat nemovitost nevzniká s trvalým pobytem

Právo užívat byt, dům nebo jeho část vyplývá z vlastnictví objektu, nájemního práva, členství v družstvu, věcného břemene užívání a podobných práv. Trvalý pobyt je oproti tomu pouze evidenční údaj, nikoliv právo. Nelze tedy dokládat oprávnění ke vstupu či bydlení v určité nemovitosti pouhým trvalým pobytem. Právo někde bydlet musí být doloženo příslušnými právně závaznými listinami, například výpisem z katastru nemovitostí, nájemní smlouvou, členstvím v bytovém družstvu a podobně.

Právo trvalého pobytu nezakládá žádná další práva. Zákon stanoví jasně, že „...z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu uvedenému ani k vlastníkovi nemovitosti.“ Tedy ani například právo na náhradní bydlení v případě výpovědi smlouvy.

Trvalý pobyt i bez souhlasu pronajímatele

Podle zákona č. 133/2000 o evidenci obyvatel si nájemník může zřídit trvalé bydliště bez souhlasu pronajímatele. Učiní tak na ohlašovací příslušného městského či místního úřadu. I pokud nájemní smlouva stanoví, že nelze v bytě zřídit trvalý pobyt, úředníci městské části nesmějí k takovému ustanovení přihlížet a trvalý pobyt zřídí.

Při přihlášení nájemce předkládá nájemní smlouvu, občanský průkaz a vyplněný přihlašovací lístek. Poté, co se člověk k trvalému pobytu přihlásí, úřad písemně oznámí tuto skutečnost majiteli uvedenému v nájemní smlouvě.

Riziko exekuce

To tu opravdu je. Ale ne v důsledku přihlášení k trvalému pobytu. Exekutor totiž v případě, že jeho výzvy na místo známé adresy nejsou účinné, prověřuje nejen trvalé bydliště, ale i další místa, kde se může dlužník zdržovat. Proto zřízení trvalého bydliště nebo jeho nezřízení nebude mít například na případné zabavení zařízení bytu žádný vliv. Pokud by k exekuci došlo, bude třeba prokázat, které zařízení je nájemce a které pronajímatele. Proto je dobré, pokud je byt pronajímán zařízený, mít v nájemní smlouvě nebo její nedílné příloze – předávacím protokolu – veškeré zařízení podrobně sepsané.

Jestliže však dojde na exekuci, je nejvýše pravděpodobné, že nájemník se začne v důsledku svých finančních problémů opožďovat také s placením nájemného, případně jej přestane platit vůbec. V tu chvíli je třeba jednat bez zbytečného prodlení. Pokud nezaplatí dvakrát, je možné mu dát výpověď z nájmu výpověď z nájmu s tříměsíční výpovědní lhůtou pro hrubé porušení povinností nájemce. Pokud bude dlužník nájemné za tři měsíce, můžete po výzvě k úhradě přistoupit k okamžité výpovědi.

Odhlášení nájemníka z bytu

Nájemník nemá povinnost se z bytu po odstěhování odhlásit. Pouze se přihlásí jinde a tato ohlašovna dá vědět předchozí, že osoba je nyní hlášena v novém místě. Jestliže chce mít pronajímatel jistotu, že bývalý nájemník je odhlášen, může si to na úřadě ověřit. A pokud k odhlášení nedošlo, lze podat žádost o zrušení trvalého pobytu. Úřad poté provede správním řízením a v případě, že nemá bývalý nájemník nové trvalé bydliště, stane se jím sídlo městského úřadu.

Ke zrušení trvalého pobytu a získání úřední adresy dochází ve správním řízení. Zpravidla je přidělována osobám, které se přestaly v místě trvalého pobytu zdržovat a nemají tam užívací práva. Často je to v případech koupě bytu, kdy nový vlastník má v prázdném bytě trvale hlášeny cizí osoby nebo na základě rozhodnutí soudu o vyklizení bytu. O úřední adresu na magistrátu však zájemce sám požádat nemůže.

» Lucie Mazáčová



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



V Brně je dvakrát více bytů k pronájmu než loni na podzim

Navzdory pandemii a vyhlášenému nouzovému stavu se v Brně v druhém čtvrtletí prodalo více nových bytů než loni. Výrazně stoupl také počet bytů k pronájmu a zároveň se znatelně prodloužila průměrná doba potřebná k jejich pronajmutí.

BRNO

Pokles cen nových bytů ke koupi však koronavir nepřinesl a v průměru nyní vyjde metr čtvereční plochy na 86 800 korun. V nabídkových cenách je tak nadále znatelné meziroční zdražení, a to o více než 7 procent, vyplývá z analýzy společnosti Trikaya.

Druhé čtvrtletí bylo z hlediska prodeje bytů v brněnských novostavbách překvapivě silnější než v loňském roce. Prodalo se celkem 213 bytů, z nichž téměř polovina byla dvoupokojových. „Po pandemii koronaviru se zatím projevil jen mírný pokles prodeje bytů, a to zejména v květnu a v červnu. Trvajících motivací pro řadu kupujících je příznivý vývoj úrokových sazeb, které jsou teď nejnižší od začátku roku 2018. Zájemcům o nový byt nahrává i zvýšený limit míry zadlužení k hodnotě nemovitosti z 80 na 90 procent,“ hodnotí Alexej Veselý, výkonný ředitel společnosti Trikaya. Jedním z důvodů vyšších prodejů jsou mimo jiné realizované prodeje v nově dokončovaných projektech.

Ačkoliv prodeje nových bytů pandemie nemoci covid-19 zatím příliš neovlivnila, velký dopad má již nyní na pronájem. Na vysokých školách v Brně aktuálně studuje na 64 tisíc studentů, z nichž více než polovina bydlí v soukromém nájemním bytě a jsou tedy jednou z nejvýznamnějších cílových skupin. Z důvodu karanténních opatření však byty velká část studentstva opustila. „V současné době je v Brně přes devět set nepronajatých bytů, což je téměř dvojnásobek oproti loňskému podzimu. Průměrná cena nájemního bytu za metr čtvereční činí 266 korun, a ačkoliv je to o 2,3 procenta více než loni, zdražování znatelně zpomalilo. V některých kategoriích jsou nájem dokonce levnější,“ komentuje Alexej Veselý. Nejdražší nájem jsou zpravidla v bytech v centru, v blízkosti univerzit a pracovních center. Tam je také poptávka po nájemním bydlení nejsilnější, a tak pandemie koronaviru potenciálním nájemníkům poněkud ušetří. „Lze očekávat, že přes prázdniny budou ceny pronájmů spíše klesat. Majitelé si brzy uvědomí, že období, po které mají svůj byt nepronajatý, je stojí poměrně hodně peněz, a tak raději částečně sníží měsíční nájemné, než aby na nového nájemníka čekali déle,“ vysvětluje situaci Alexej Veselý.

Výši nájemného zásadně určuje velikost bytu a kvalita nemovitosti. Čím menší je byt, tím vyšší je cena za metr čtvereční pronajímané plochy. To je také jeden z důvodů, proč o koupi menších bytů mívají zájem investoři. Průměrná cena za pronájem jednopokojového bytu činí v Brně aktuálně 315 korun za metr čtvereční. Nejdražší jsou pak garsonky v novostavbách nebo zrekonstruovaných domech, kde se cena vyšplhá i přes 330 korun za metr.

Ceny některých nových bytů stoupají vysoko nad 100 000 korun za čtvereční metr

V aktuální nabídce brněnských developerů se nachází 487 volných bytů ke koupi. Vlani touto dobou to bylo o čtvrtinu více. Zlepšení situace by ale na brněnský trh mohly již brzy přinést schválené změny územního plánu, které rozšiřují možnosti výstavby v konkrétních lokalitách. „Pokud se do prodeje jednorázově uvolní

větší množství bytů, mohlo by se jednat o impuls, který s cenami zahýbá více než samotná pandemie. Širší nabídka je logická přirozená cesta ke snížení průměrných cen,“ popisuje možný vývoj Alexej Veselý.

Tlak na zdražování nemovitostí ale působí i rostoucí ceny stavebních prací. Nové byty totiž nemá kdo stavět. Kapacit ve stavebnictví je dle analytické společnosti CEEC Research dlouhodobě nedostatek, stavební společnosti mají nasmlouvané zakázky i na 9 měsíců dopředu a projekční kanceláře jsou vyčerpány na 98 procent.

Průměrná cena metru čtverečního bytu v novostavbě v Brně se i proto začátkem července vyšplhala na 86 800 korun. Jedná se o rekordní hodnotu, která potvrzuje dlouhodobý trend růstu cen novostaveb ve velkých městech. Nabídkové ceny tak meziročně vzrostly o více než sedm procent. Cena za metr čtvereční některých bytů se pohybuje i vysoko nad sto tisíc, nejdražší brněnské byty stojí až 140 tisíc korun za metr čtvereční.

Kde hledat v Brně jaký byt?

Zájemci o nejmenší dispozice mají největší výběr v městských částech Královo Pole a Brno sever, nachází se v nich 80 procent všech nabízených garsoniér. Ceny za metr čtvereční jsou ale v různých bytových projektech diametrálně odlišné. Najde se garsonka s cenou 66 tisíc korun za metr, ale také dvojnásobně drahá s cenou 130 tisíc korun. V průměru je ale jejich celková pořizovací cena kolem 3,4 milionu korun.

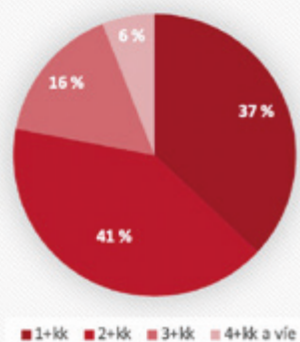
Dvoupokojové byty se nabízejí takřka po celém Brně, nejlevnější se dá pořídit za 2,5 milionu, nejdražší až za 7,6 milionu korun. Najdou se mezi nimi jak skromné byty o 30 metrech čtverečních, tak nadstandardní o výměře přes 120 metrů.

Rodiny pak mohou vybírat z celkem 106 třípokojových bytů, přičemž ty nejlevnější se nachází v oblastech Žebětín a Židenice. Průměrná cena všech bytů dispozice 3+kk dosahuje na 6,9 milionu korun.

Luxusní čtyřpokojové a větší byty stojí převážně v části Brno-sířed, kde ceny sahají až k 25 milionům. Naopak nejlevnějšími lokalitami s čtyřpokojovými byty v novostavbách jsou Brno Řečkovice a Žebětín. V průměru však tato dispozice vyjde na necelých deset milionů.

» Lucie Mazáčová

Podíly nabízených bytů k pronájmu



Zájemci o nejmenší dispozice mají největší výběr v městských částech Královo Pole a Brno sever, nachází se v nich 80 procent všech nabízených garsoniér. Foto redakce



PRAHA

K poklesu cen nemovitostí v Praze není důvod

Poslední výrazný pokles cen nemovitostí v Praze byl podle dat portálu realityčechy.cz zaznamenán v letech 2012-2014. Od té doby ceny bydlení v Praze téměř nepřetržitě rostou. K poklesu cen nepřispěla ani jarní opatření vlády spojená s COVID-19. Velkou otázkou ovšem zůstává, co se může stát s cenami tisícovek bytů, které byly určeny ke krátkodobým pronajmům.

Pražané preferují vlastní bydlení

Dlouhodobý růst cen bytů v Praze podporuje několik faktorů. Prvním je stálá poptávka po vlastním bydlení. Například na rozdíl od Rakouska či Německa, Češi stále preferují vlastní nemovitost nad kupjenní a obyvatelé Prahy nejsou výjimkou. Nejviditelnější skupinou vyhledávající vlastní byt či rodinný dům jsou stále mladé rodiny.

Dostupné hypoteční úvěry a nízké úrokové sazby

Česká národní banka uvolnila od 1. 4. 2020 úvěrové limity a přispěla tak k lepší dostupnosti bydlení. Současně začalo docházet ke snižování úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Červenec 2020 byl dokonce nejlepším měsícem v historii, co se úvěrů na bydlení týče. Na bydlení banky v červenci poskytl úvěry za 21,597 mld. Kč, což je o 40 % více než před rokem.

Plánované zrušení daně z nabytí nemovitosti

Možnost ušetřit 4 % z kupní ceny zní velmi lákavě. Mnoho těch, kteří o nákupu nemovitosti uvažovali, právě tato informace přiměla k nákupu. Krátce po oznámení zprávy z Ministerstva financí, že dojde ke zrušení daně z nabytí nemovitosti, začali volat zájemci do realitních kanceláří a žádat prohlídky nemovitostí. Návrh zákona byl sice předminulý týden vrácen senátory zpět do Poslanecké sněmovny, ale to by finálnímu schválení nemělo zabránit.

Bytů je stále nedostatek

Třetím výrazným faktorem ovlivňujícím ceny bytů v Praze je nedostatek volných nabídek k prodeji, což potvrzuje i Martin Tesárek, výkonný ředitel společnosti Keller Williams, který současně dodává: „Ačkoliv ze všech stran slyšíme, že ceny nemovitostí v Praze budou klesat, že se blíží další realitní krize, není k tomu prakticky žádný důvod. Dlouhodobý nedostatek nemovitostí v Praze, vysoká poptávka, stále dostupné hypoteční úvěry a to vše společně se strachem z inflace stále drží nemovitostní trh na podobných číslech, na která jsme byli zvyklí před COVID-19.“

Stále nejžádanější jsou malé a střední byty

Čím dostupnější byt, tím lepší prodejnost. S tímto pravidlem se realitní makléři setkávají

již desítky let. Stejná situace je podle Martina Tesárka v Praze i nyní.

„Obecně se lépe a rychleji vždy prodávají menší nemovitosti: 1+KK - 2+1, které jsou cenově dostupnější a je o ně dlouhodobě zájem i ze strany drobných realitních investorů. V tom se nic nezměnilo, a zřejmě ani nezmění. Delší časový úsek zabere prodej nestandardních nemovitostí, a hlavně těch nemovitostí, za které majitelé žádají víc, než mohou na aktuálním trhu získat. Nejhorší prodávající je ten, který prodal jen zkouší a prodal nepotřebuje. Taková nemovitost je i v dnešní době na trhu mnohdy i půl roku, bez jediné prohlídky.“

Nedostatečná výstavba nových bytů

Existuje mnoho studií, které upozorňují, že není v Praze aktuálně na prodej tolik volných bytových jednotek, aby byla nasycena poptávka. Dokonce i ve výhledu dalších let nic nenavědčují tomu, že by se měla situace s novými byty v Praze výrazně zlepšit. To může být dobrou zprávou pro developerské společnosti, ale špatnou pro kupující. Ti jsou totiž nuceni díky malé nabídce akceptovat vyšší ceny. „Nových nemovitostí se staví málo a pokud se nezmění legislativa, lepší to nebude. Jaký to bude mít následek? Samozřejmě další zdražování,“ dodává Martin Tesárek.

Jednou z oblastí, která by mohla přispět ke zpomalení růstu cen bydlení, jsou nemovitosti, které byly ještě do nedávna určené ke krátkodobému pronájmu. Pokud by se jejich vlastníci rozhodli pro prodej, mohlo by to trh s bydlením v Praze ovlivnit. Na to ovšem nelze spoléhat. Podle Martina Tesárka je aktuální stav, kdy je Praha stále prakticky bez turistů, jen stavem dočasným a současně dodává: „Jednoho dne se vše vrátí do starých kolejí, o tom není pochyb. Vnímají to i majitelé těchto bytů, proto v tomto dočasném stavu své byty pronajali tzv. „sřídennědobě“ za snížený nájem. Nájemní smlouvy jsou koncipovány na 3-6 měsíců. Pokud se turisté po uplynutí smlouvy do Prahy vrátí, opět restartují krátkodobý pronájem přes booking.com a airbnb.com. Pokud ne, smlouvu o dalších 3-6 měsíců prodlouží. K prodeji těchto bytů ve velkém zatím nedochází, a už vůbec ne v míře, aby to ovlivnilo prodejní ceny.“

O tom, jestli si pořídit nemovitost nyní, nebo raději počkat, si každý kupující rozhodne nakonec sám. Vždy je ale dobré zvážit všechna pro a proti a nedělat unáhlená rozhodnutí.

» Lucie Mazáčová

REALITNÍ RÁDCE



Na co dát pozor při koupi domu na klíč

Koupě domu na klíč může být snadnou cestou k vysněnému bydlení. Ale i zde se dají najít úskalí. Zkušení realitní makléři společnosti CENTURY 21 radí, na co dát pozor při koupi domu na klíč a obecně při rozhodnutí posunout se z nájemního bytu ve městě do vlastního domu na periferii nebo ve vesnici.



Nevěřte obrázkům, prohlédněte si hotový dům a mluvěte s klienty

Nakreslit dokonalý dům umí dneska kdekdo. Ale postavit ho je o dost složitější. Proto vždy kromě vizualizací hledejte i hotové domy, které už firma postavila, a ideálně mluvěte s jejich majiteli. „Ptejte se na zkušenosti ohledně dodané kvality a časové spolehlivosti společnosti, která vyrábí či staví domy na klíč. Bez prohlídky skutečného, či alespoň vzorového domu obchod raději neuzavírejte,“ radí Pavel Dočkal z ostravské kanceláře CENTURY 21 Real Tip.

Chtějte vědět, co všechno je v ceně

Katalogy jsou plné krásně nafocených nebo nakreslených domů s cenovkami. Dokonce si dnes už můžete takový dům koupit i v e-shopu. Bohužel zdaleka neplatí, že za uvedenou cenu dostanete všechno, co je na obrázku. „Většina typových domů nemá v ceně garáž ani garážové stání, které jsou většinou povinností u výstavby ve městě. Další velký výdaj kromě pořízení domu z katalogu je fakt, že v ceně není základová deska za několik stovek tisíc korun, oplocení ani úpravy pozemku. Budoucí majitel by si tak měl ponechat nějakou rezervu na dokončovací práce,“ varuje Tomáš Jelínek, provozní ředitel CENTURY 21 Czech Republic.

Ptejte se na kvalitu vybavení

Dále se stává, že výrobci domů vybaví stavbu tím nejnižším a nejméně kvalitním vybavením, které na trhu je. Stejně tak často nedává velký smysl rozmístění elektroinstalace a dalších sítí. „Nejedná se jen o povrchy ploch, jako jsou dlažby nebo obklady, ale také o počet zásuvek v kuchyňském a obývacím prostoru, dále o počet vývodů na napájení osvětlení, o chybějící prostory pro

zabezpečovací čidla a zařízení,“ říká Marek Čihák z říčanské CENTURY 21 Harmony.

Pozornost se vyplatí věnovat i konstrukci domu. Že dům splňuje všechny normy, nemusí vůbec znamenat, že se v něm dá pohodlně bydlet. „V létě může dojít k tomu, že v obytném podkroví je vysoká teplota, nemůžete dobře spát a kvalita života v domě je narušena. Proč? Izolace střechy je podle norem, ale pro kvalitní spánek nedostatečná. Časem budete dokupovat klimatizaci,“ dodává Čihák.

Spočítejte si náklady na život mimo město

Stěhování na okraj města nebo mimo něj je trend posledních let. Důvodem je hlavně cenová nedostupnost bydlení ve městech. Jenže byt je pořizovací cena nemovitostí mimo město nesporně nižší než v centrech, lidé mnohdy nepočítají s náklady, které takové bydlení přináší. „Velmi často rodiny podcení nutnost vlastnit druhý vůz, protože doprava sebe a dětí do města, do školy, do práce, na kroužky, za kulturou, je zcela závislá na individuální a hodně drahé přepravě. Městská hromadná doprava, železnice, více možností spojení do místa škol a zaměstnání jsou nedoceňovanou výhodou jak z pohledu peněz, tak i úspory času,“ říká Pavel Dočkal.

Přemýšlejte, jestli je periferie nebo vesnice opravdu pro vás. Další problém bývá s péčí o dům i zahradu. „Mám zkušenost s tím, že některé mladé rodiny chtějí dům, protože za cenu bytu ve městě pořídí větší dům se zahradou mimo něj. Ale jejich zvyk na městský život, neznalost péče o zahradu a o dům je předem vylučují z toho, že budou spokojeni s novou situací. Pro takový pár to může být zátěž. Dokonce se stává, že větší vzdálenost, delší čas na cestě do zaměstnání a nové povinnosti mohou vést i k rozchodu páru,“ uzavírá Josef Kříženecký z CENTURY 21 New Home.

» Lucie Mazáčová

Co je dobré nachystat, než se rozhodnete prodat byt?

Pro bezproblémový prodej bytu v osobním vlastnictví je třeba připravit si seznam informací. Zájemce může vyžadovat dle vašich názorů třeba i nepodstatné údaje. Ovšem pro něj mohou být při rozhodování důležitým kritériem. Proto přípravu na prodej nepodceňujte.

Informace pro makléře a následnou inzerci nepodceňujte. Čím více dáte informací realitnímu makléři, tím lépe. Zvláště v případě, že v bytě již nebydlíte, nebo se nehodláte účastnit prohlídek. Můžete se dohodnout, co se použije pro inzerci, a které informace budou určeny individuálně pro zájemce, kteří si přijdou byt prohlédnout.

Ne vše lze samozřejmě sdělit fakty a čísla. Někdy je dojem z bytu důležitější, než spotřeba energie nebo výše plateb do fondu oprav. Nicméně může se stát i opak. Zájemci při odchodu z domu potkají sousedy a zeptají se jich, jak se jim v domě žije. Jejich sdělení, že správa domu nestojí za nic, může způsobit, že si koupí bytu rozmyslí.

Informace o bytu

Nejprve si vytiskněte výpis z katastru nemovitostí. Nemusíte platit poplatek. Stačí si okopírovat stránku svého listu vlastnictví, kterou si vyhledáte na webové adrese ČÚZK. <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>. Pro základní informaci to bude stačit. Zájemci z něj poznají, kdo je vlastníkem bytu, či zda je byt ve společném jmění manželů, zda na bytu vážně zástavní právo či jiná plomba. A to je podstatné.

Dále si napište do seznamu důležitých informací na první místo užítou plochu bytu a nezapomeňte na rozměry balkonu či lodžie. V případě bytu staršího dvaceti let jsou pro zájemce důležité informace o případných větších opravách a rekonstrukcích. Například v jakém stavu jsou elektrické a plynové rozvody, jaká jsou v bytě okna, podlahy, v jakém stavu jsou zdi a celková konstrukce. Zdůrazněte zasklenou lodžii

či balkon, vestavěné skříně či instalovanou klimatizaci. Prostě veškeré nadstandardní vybavení, které v bytě zůstane pro nového majitele.

Nezapomeňte na další výhody, jako je využití sklepních kójí, garáže či dalších společných prostor (sušárna, herna pro děti, sauna, tělocvična apod.). A nakonec přidejte důležité informace o okolí, nákupní možnosti, školy, kulturní instituce, MHD, vzdálenost k důležitým dopravním uzlům.

Spočítejte průměrnou spotřebu elektřiny, tepla a vody za poslední tři roky a průměrujte je na měsíc. Zájemce tak získá představu, kolik ho budou energie zhruba stát.

Informace o SVJ

Potenciálního kupujícího bude určitě zajímat, do jakého SVJ se začlení. Proto je důležité mít připravené informace o SVJ. Jak je velké, kolik spravuje bytů a kolik má spoluvlastníků. Mějte k dispozici platné stanovy a případně kontakty na vedení SVJ. Některá SVJ si spravují svůj majetek prostřednictvím výboru, jiná formou profesionálního předsedy společenství (dříve pověřený vlastník).

Důležité jsou informace o finančním hospodaření SVJ. Zda byl dům rekonstruován a v jakém rozsahu (zateplení, kotelna, okna, výtahy, elektrické rozvody atd.). Zda čerpá půjčku a v jaké výši. Z toho také vychází výše poplatku do fondu oprav a za správu domu, kterou by měl budoucí vlastník znát. Informujte pravdivě, nic nezastírejte.

Nemusíte si ale dělat těžkou hlavu, že to nevládnete. Profesionální realitní makléři vám určitě sdělí, které informace je dobré mít po roce a které si dokáže získat sám, tak aby prodej dopadl úspěšně.

» Jindra Svitáková



Vinařské oblasti stále táhnou

Jižní Morava patří dlouhodobě k atraktivním regionům. Dlouhé lány vinic, nadprůměrný počet slunných dnů v roce, dobrá dopravní dostupnost. To jsou jen některé faktory, které výrazně ovlivňují poptávku po nemovitostech v Mikulově a okolí. Mezi kupující nepatří ovšem pouze zájemci o nové bydlení, ale také investoři, kteří své nemovitosti následně pronajímají.

REGIONY

Během posledního roku se hodně hovořilo o tom, že už nejsou kupující příliš ochotni akceptovat současné ceny nemovitostí. Jenže aktuální ceny nabízených nemovitostí hovoří spíše o opaku. Poptávka stále převyšuje nabídku a zvyšuje tak ceny inzerovaných nemovitostí. Velmi dobře je to vidět například na prodeji rodinných domů v Mikulově, nebo na cenách stavebních pozemků v jeho okolí. Aktuální ceny nabízených realit jsou dokonce vyšší než před rokem. To potvrzuje i Dagmar Novotná, z realitní kanceláře Moravika, podle které ceny nemovitostí v Mikulově stále rostou.

Asi jediným typem nemovitostí, který zaznamenal v posledních měsících nižší poptávku, jsou podle Lucie Pavlíčkové z realitní kanceláře Real Inspire, komerční nájmy. „Jediný druh nemovitostí, u kterého jsem se v posledním roce setkala s poklesem či stagnací, jsou komerční pronájmy. Všechny ostatní nemovitosti naopak ceny drží či narůstají. Poptávka stále převyšuje nabídku. Letošní rok je i přes situaci kolem COVID-19 zatím nejsilnější za posledních 3 předchozích roků,“ dodává Lucie Pavlíčková.

Novostavby stále nejžádanější

Nejvíce zdražují nové byty, které jsou také nejvíce poptávány. Podle dat realitní kanceláře Moravika zdražily novostavby bytů v Mikulově za poslední dva roky o 43 %. Postupně se zvyšují také ceny rodinných domů, nikoliv však tak výrazně, jak jsme tomu svědky u bytů. Dlouhodobě je největší poptávka podle oslovených makléřů po menších bytech, zejména pak po garsonkách a bytech 2+1 a 2+KK.

Zájem o pronájmy dlouhodobě roste

Najít pěkný byt v Mikulově na pronájem, navíc za dostupnou cenu, je stále těžší. „V Mikulově je velký zájem o pronájmy. Je tedy vysoká pravděpodobnost výběru kvalitního nájemníka,“ doplňuje Lucie Pavlíčková.

V Praze, Brně či Olomouci skoupí investoři mnohdy až polovinu nabízených novostaveb. V Mikulově stále převažují mezi kupujícími ti, kteří zde chtějí bydlet, což potvrzuje i Dagmar Novotná: „Většinu poptávajících sice tvoří lidé s kapitálem, kteří hledají výhodnou investici a následný pronájem, ale ti to tvoří jen mizivé procento kupujících. Byty nakonec kupují lidé, kteří v nich následně reálně žijí.“ Stejně zkušenosti má také Lucie Pavlíčková: „Rodinné domy a byty více nakupují lidé, kteří v nich následně bydlí. Investoři tvoří přibližně 25 %. Nově se nám objevil i investor, který dům pronajímá přes Airbnb, ale informoval mě, že

z důvodu polohy v Mikulově to není pro tento druh pronájmu příliš vhodné.“

A kdo nakupuje nejvíce? Kupující jsou převážně Češi, kteří v Mikulově pracují nebo jim nevádí z Mikulova za prací dojíždět. Podle Lucie Pavlíčkové převládají zájemci z Brna. „Ti mají rozhodně nejvyšší podíl. Zbývající část klientů je z okolí Mikulova, popřípadě ze

Slovenska a Rakouska.“ Vzhledem k malému počtu nabízených nemovitostí a nepolevujícím poptávkám po vlastním bydlení v Mikulově nelze zatím příliš předpokládat, že by mělo dojít k výraznému snížení cen nemovitostí. Atraktivní oblast nejen pro bydlení, ale také pro rekreaci si totiž své zájemce vždy najde.

» Lucie Mazáčová



V Mikulově zdražily novostavby bytů za poslední dva roky o 43 %. Postupně se zvyšují také ceny rodinných domů. Foto redakce

Kdy a kde lze získat dotaci Nová zelená úsporám na rodinný dům



DOTACE NZU

Přijímání žádostí v třetí výzvě dotačního programu Nová zelená úsporám bylo zahájeno 1. března 2020. Jednou z možností je získání dotace na výstavbu nebo nákup nového rodinného domu s velmi nízkou energetickou náročností.

Kdy lze dotaci získat

Maximální velikost novostavby rodinného domu, na kterou lze čerpat podporu, je omezena na 350 m² celkové energeticky vztažené plochy. Čím úspornější dům postavíte, tím vyšší dotaci získáte. Na webových stránkách dotačního programu je přesná tabulka, která stanoví parametry, které se pro dosažení energetických úspor sledují.

Jsou to především měrná roční spotřeba tepla na vytápění, měrná neobnovitelná primární energie, součinitel prostupu tepla jednotlivých konstrukcí, průměrný součinitel prostupu tepla obálkou budovy, průvzdušnost obálky budovy a nejvyšší denní teplota vzduchu v místnosti v letním období.

Součástí podmínek pro přidělení dotace je instalace systému řízeného větrání s rekuperací. Přitom minimální požadovaná účinnost zpětného zisku tepla systému řízeného větrání při projektu stanovených výkonových stupních (průtocích čerstvého vzduchu) je 75 %.

Kdo může dotaci získat

Zadatelem může být pouze fyzická osoba. Dotaci na výstavbu rodinného domu může získat pouze jeho první vlastník. Tedy ten, který dům postaví, dokončí, a přitom splní kritéria dotačního programu. Podporu

lze poskytnout i na rodinný dům, který sice nepostavíte, ale zakoupíte. Platí to pouze pro domy, u nichž byla stavba povolena od 30. 7. 2019 včetně, a pro prvního nabyvatele. To znamená, že dům je třeba zakoupit od prvního vlastníka. Tedy toho, kdo byl zároveň stavebníkem takového domu. Přitom k převodu vlastnictví musí dojít do 24 měsíců od kolaudace či udělení souhlasu s užíváním domu.

Výše dotace

Dotace se vyplácí jako jednorázová částka. Pro dům s nízkou energetickou náročností je to 150 000 Kč, pro dům s velmi nízkou energetickou náročností 300 000 Kč a pro dům s velmi nízkou energetickou náročností s důrazem na použití obnovitelných zdrojů energie 450 000 Kč.

Další podpora se poskytuje na zpracování odborného posudku pro podání žádosti, na měření průvzdušnosti obálky budovy (blower door test) a na zajištění odborného technického dozoru. Maximální výše podpory v této podoblasti činí 35 000 Kč.

Důležitým faktem je, že program je financován způsobem tzv. nárokové dotace. To znamená, že pokud si o dotaci požádáte a splníte základní parametry programu, dotaci získáte. Peníze pro vaši podporu budou blokovány od okamžiku doručení žádosti. Není třeba se proto obávat, že když například uděláte v žádosti chybu, budete vyřazeni. Naopak, Státní fond životního prostředí ČR, který má administraci žádostí na starosti, po kontrole správnosti poskytne čas na nápravu chyb a případné doplnění chybějících dokumentů.

Od letošního roku lze postavit pouze dům s nízkou energetickou náročností. Pro hospodaření s energiemi je taková politika více než potřebná. Získání dotace pro stavebníky, kteří se chovají odpovědně a ekologicky, je proto logickým krokem. » Jindra Svitáková

Stavební řízení směřuje k plné digitalizaci

LEGISLATIVA

Vláda v pondělí 24. srpna 2020 schválila nový stavební zákon. Zásadním cílem nového stavebního zákona je zrychlení povolování staveb. Klient by měl získat stavební povolení do 1 roku. Zákon nyní putuje do Poslanecké sněmovny.

Klienti nebudou muset obcházet další úřady pro zajištění stanovisek, vše by měl obstarat stavební úřad se stanovenými lhůtami a využitím digitálního procesu oběhu stanovisek. Pouze v případě kulturních památek zůstane stanovisko památkářů a v případě výstavby v chráněných územích životního prostředí.

Digitalizace bude mimo jiné hlídat lhůty. Od roku 2023 by měl mít stavebník možnost nejen podat žádost, ale i dálkovým přístupem sledovat stav povolení řízení včetně stanovisek.

Běžné stavby povolovány na místních stavebních úřadech. Zřízení by měl být Národní stavební úřad. Krajské pobočky budou povolovat složitější stavby typu dálnice. Měly by také dokončit povolení řízení v případech, kdy místní stavební úřad nedodrží lhůty. Konkrétnější vymezení pravomocí upřesní vyhláška.

Více starostí přidělá nový zákon vlastníkům černých (nepovolených) staveb, dosud o jejich odstranění rozhoduje místní stavební úřad, který může v konkrétních případech být benevolentnější. Nově přejde pravomoc na stát. Je tedy v zájmu vlastníků nepovolenou stavbu legalizovat.

Aktuální stav

Návrh je schválen Vládou, následovat bude projednávání v Parlamentu a Senátu. K návrhu můžeme očekávat velké množství pozměňovacích návrhů a může tak dojít k zásadním úpravám. Schválení proto neočekáváme dříve, jak začátkem roku 2021. Co však můžeme očekávat je digitalizace procesu, ať již s tímto návrhem nebo bez něho, která by měla být spuštěna v roce 2023. Digitalizaci totiž musí stát zajistit dle již schváleného zákona o právu na digitální služby. » Radka Locherová

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Poplatek za předčasné splacení hypotéky. Jak jej počítají jednotlivé banky

Rozdíly mezi bankami a spořitelny jsou velké. Některé si za předčasné splacení hypotečního úvěru účtují několik stokorun, jinde jdou částky za předčasné splacení do desítek tisíců. Co je příčinou takových rozdílů a mají poskytovatelé na účtování tak vysokých poplatků nárok?

Kolik si banky mohou účtovat?

Problém trvá již čtyři roky a pramení z toho, že v novele zákona o spořitelenském úvěru nebylo dobře vydefinováno, kolik si banky za splacení úvěru v průběhu trvání fixace úrokové sazby mohou účtovat. A vyřešit tento problém se nepodařilo ani ČNB, která v loňském roce vydala stanovisko, že tzv. účelně vynaloženým nákladem mohou být prakticky jen administrativní poplatky související s předčasným splacením. Nikoliv však náhrada za rozdíly v úrokovém výnosu.

Co jsou rozdíly v úrokovém výnosu?

Banka si peníze na své úvěrové aktivity rovněž půjčuje, ať už od svých klientů, kteří si u banky spoří, nebo na mezibankovním trhu. A dejme tomu, že banka v danou chvíli nakoupí peníze za 1,5 procenta, garantuje klientovi pevnou sazbu na 5 let, ale po 2 letech sazby klesnou na polovinu a klient se rozhodne přejít ke konkurenci a úvěr tedy předčasně ukončit. Peníze bance vrátí, jenže ta už peníze za původní cenu na trhu neudá, musí je půjčit za méně, než za kolik je před dvěma lety pořídila a tím realizuje úrokovou ztrátu.

Kolik si banky ve skutečnosti účtují za předčasné splacení?

Některé banky neúčtují klientům nic (Air Bank, Fio) část bank se drží stanoviska ČNB a ve výpočtu poplatku zohledňují jen administrativní náklady, takže za předčasné splacení zde klientům účtují poplatek v řádu stovek korun. Mezi tyto banky patří například Moneta nebo mBank.

Třetí skupina bank – která se v poslední době rozrůstá – v tomto poplatku zohledňuje i další náklady vyplývající z předčasného splacení, především pak výše zmíněné náklady plynoucí z rozdílného úrokového výnosu. Mezi tyto banky patří například Komerční banka a nově také Česká spořitelna. Náklady na předčasné splacení v těchto bankách si může klient spočítat v kalkulačkách, které KB i ČS zveřejnily na svých webových stránkách.



Ve Francii se výše poplatku za předčasné splacení rovná součtu zaplacených úroků za 6 měsíců před mimořádnou splátkou. Foto redakce

Porušují banky vyššími poplatky zákon?

To že si banky účtují rozdílné částky je dáno tím, jak si zákon vykládají. „Banka by měla mít možnost pokrýt ztrátu, která jí vznikne tím, že klient ukončí smlouvu mimo domluvenou fixaci úrokové sazby. Na druhou stranu výše poplatku by měla mít určitou rozumnou mez a měla by být jednoznačná,“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Jak k předčasnému splacení přistupují v zahraničí?

Na Slovensku je předčasné splacení mimo fixační období spojeno se sankcí ve výši 1 % z předčasné splátky. Vedle toho ve Francii se výše poplatku za předčasné splacení rovná součtu zaplacených úroků za 6 měsíců před mimořádnou splátkou. Výhoda obou metod je oproti aktuální české praxi jednoduchost a jednoznačnost. Klienti si dokážou spočítat, kolik je předčasná splátka bude stát a podmínky pro všechny poskytovatele jsou stejné. » Luboš Svačina

Byty zdražují pomaleji. Levnější hypotéky zlepšují dostupnost bydlení

Průměrná cena bytů – měřeno na celorepublikové úrovni – v srpnu stagnovala. Podle aktuálních dat serverů RealityČechy.cz a RealityMorava.cz se byty v srpnu nabízely v průměru za 3,67 mil. Kč. Celorepublikové průměry do jisté míry vychylují ceny nemovitostí v Praze, kde průměrná cena bytů v srpnu činila 6,43 mil. Kč. Ve zbývajících krajích ČR se ceny pohybují spíše od 2,5 do 3,5 mil. Kč.

V meziročním srovnání však ceny bytů i nadále rostou. Celorepublikový průměr stoupl oproti loňsku o 11,5 % výše. Loni v srpnu průměrná cena bytů činila 3,29 mil. Kč. A ochlazení, poněkud překvapivě, nepřineslo ani pandemii koronaviru. Ve většině regionů České republiky ceny bytů po mírné březnové korekci dál rostou. Výjimkou jsou pouze 2 regiony.

Ne všude ceny bytů rostou

Prvním z nich je Karlovarský kraj, kde průměrná cena bytů v březnu vystoupala na 2,48 mil. Kč. Nyní se tam byty nabízejí o 100 000 Kč levněji. Tím druhým regionem, který se vymyká celorepublikovým statistikám, je poněkud překvapivě hlavní město Praha. Vrcholu zde ceny dosáhly v již zmíněném březnu (6,69 mil. Kč) a od té doby ceny klesly o více než 260 000 Kč. Aktuální průměr za Prahu činí 6,43 mil. Kč. V ostatních krajích ceny stagnují, ale častěji spíše rostou.

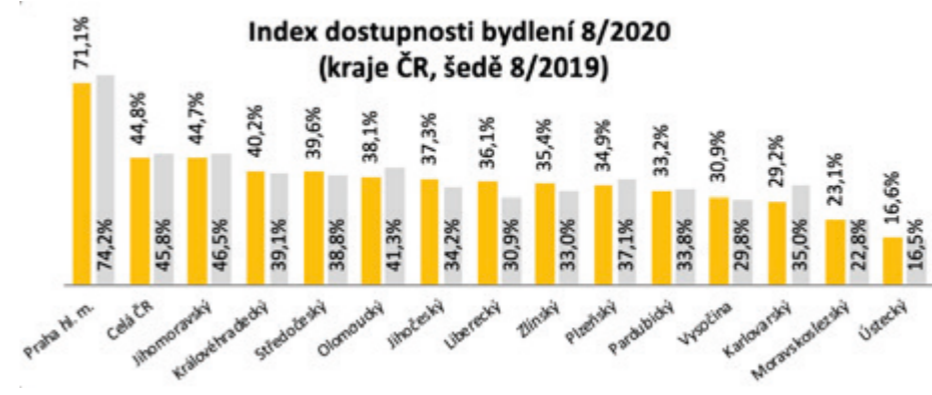
„Pokles cen v Praze si vysvětlujeme ochlazením turistického ruchu, který přinesl zásadní změnu do trhu krátkodobých pronájmů a pravděpodobně i částečně oslabil poptávku po investičních bytech. V Karlovarském kraji je pokles cen dlouhodobější a tam je příčinou spíše odliv zahraničních vlastníků a převis nabídky nad poptávkou,“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se zabývá poradenstvím v oblasti financování bydlení.

Pokles sazeb hypoték zlepšuje dostupnost bydlení

Navzdory pokračujícímu růstu cen nemovitostí míra finanční dostupnosti bydlení se mírně zlepšuje. Příčinou je pokles úrokových sazeb hypoték, které za posledních 12 měsíců klesly o více než půl procentního bodu. Index dostupnosti bydlení, který od roku 2009 mapuje, jak velkou část příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na splátku hypotéky, v srpnu klesl na 44,8 %. Loni navzdory nižší průměrné ceně bytů (3,29 mil. Kč) byl tento index o celý procentní bod výše (45,8 %).

Ve většině krajů ČR se index dostupnosti bydlení se aktuálně pohybuje v rozmezí od 30 - 40 %. Výjimkou je pouze Praha (71,1 %), Jihomoravský (44,7 %) a Královéhradecký kraj (40,2%). Na opačném konci je pak Ústecký a Moravskoslezský kraj.

Podmínky pro pořízení vlastního bydlení jsou mimo Prahu stále ještě relativně dobré. Problémem je omezení dostupnosti hypoték v některých bankách a nedostatek vhodných nemovitostí ke koupi. Otázkou zůstává, co s realitním trhem a poptávkou udělá další kolo opatření proti šíření koronaviru, které právě startuje. » Luboš Svačina



Ochota ke zlevňování hypoték slábne. Začnou sazby růst?

Během srpna došlo k dalšímu drobnému poklesu nabídkových sazeb hypoték. Průměrná nabídková sazba měřená indexem GOFI70 meziměsíčně klesla z červencových 2,11 % na 2,07 %. Z monitorovaných 14 bankovních poskytovatelů hypoték své sazby snížila Sberbank a k meziměsíčnímu poklesu GOFI indexu pomohlo i zlevnění v bance Creditas, které přišlo až v závěru července.

Mírný pokles mají za sebou i hypotéky nad 80 % LTV. Index GOFI 85 klesl z 2,57 % na 2,54 %. Průměrná nabídková sazba hypoték s LTV do 90 % meziměsíčně klesla o 2 setiny na 2,65 %. Stabilitní a prakticky neměnná je situace u hypoték s variabilní sazbou. Tuto variantu nabízí jen minimum bank a průměrná úroková sazba se tu nyní drží na 3,24 procentech.

Peníze zdražují. Ochota ke zlevňování hypoték slábne

Pro vývoj úrokových sazeb je určující vývoj ceny zdrojů a míra konkurenčního soupeření. „Během srpna stoupla cena zdrojů o 0,2 p.b. Pětileté zdroje banky nyní nakupují okolo 0,9 % a desetileté za cca 1,1 %. Zvýšení ceny zdrojů a návrat k tomu, že delší peníze jsou dražší než kratší, je známkou toho, že trhy nabývají větší důvěry v budoucí vývoj. Ochota bank zlevňovat hypotéky však bude díky nárůstu ceny zdrojů výrazně nižší,“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

„Počítejme s tím, že výraznější pokles není v podzimních měsících příliš pravděpodobný. U vybraných obchodů/bank, bude stále možné získat sazbu pod 2 procenty, plošně zlevňování však neočekáváme,“ dodává Libor Vojta Ostatek. » Luboš Svačina

NOVINKY IFIMED

Na realitních portálech realitycechy.cz a realitymorava.cz máte požadované informace ke všem vybraným nemovitostem vždy ihned k dispozici. Neexistuje žádná časová prodleva mezi zadáním inzerátu a jeho následným zveřejněním. Ať už si u nás budete vybírat nové bydlení, ve dne nebo v noci, vždy budete mít k dispozici nejaktuálnější nabídku nemovitostí. Podívejte se, jestli se právě nyní nezveřejnila nemovitost, kterou hledáte...!