

REALITNÍ ZPRAVODAJ

Aktuality z oblasti realit a trhu s nemovitostmi.

CORONAVIRUS VS CENY NEMOVITOSTÍ

Jedním z klíčových důvodů je skutečnost, že na současném trhu s nemovitostmi je velký nedostatek nabídek. Tento stav způsobuje, že poptávka po nemovitostech dlouhodobě převyšuje jejich nabídku.



Dalším významným faktorem, který bezesporu ovlivňuje ceny nemovitostí, je současná velmi příznivá nabídka úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a snížení LTV jen na 10 % z ceny nemovitosti. Obecně tedy platí, že pokud jsou úrokové sazby nízké, domácnosti i jednotlivci si mohou výhodně půjčit na pořízení vlastního bydlení. Současná situace totiž donutila ČNB podpořit ekonomiku snížením základní sazby z původních 2,25 % p.a. na aktuální 1 % p.a.. Vzhledem ke skutečnosti, že hospodářské ztráty způsobené koronavirem budou značné, je pravděpodobné, že základní sazba bude dále klesat až k nule. V neposlední řadě je také potřeba uvést velmi zásadní faktor, a to, že v polovině září letošního roku bylo definitivně potvrzeno zrušení velmi neoblíbené daně z nabytí nemovitých věcí, která činila 4 % z kupní ceny nemovitosti.

Rozhodně stojí za zmínku i skutečnost rychle rostoucích cen stavebních materiálů a práce. Tato skutečnost je navíc umocněna problematickým cestováním mezi jednotlivými státy pro cizince, kteří pracují pro stavební společnosti.

Pokud si tedy celou corona virovou situaci na trhu s nemovitostmi shrneme, podle výše uvedených skutečností můžeme prohlásit, že současný trh má nedostatečnou nabídku a silnou poptávku, velmi nízké úrokové sazby u hypotečních úvěrů, snížené LTV na 10 % a zrušenou daň z nabytí nemovitých věcí. Nikdo nevládní křišťálovou kouli, abychom na 100% věděli, co přinesou příští měsíce či roky. Z mého pohledu zastaví nárůst cen nemovitostí a dražší nemovitosti se budou prodávat. Když se jednomu odvětví nedaří, jiné vzkvétá.

Je ale potřeba se na věc podívat i z druhé strany. Rozhodně teď není vhodný čas otálet s případným prodejem nemovitosti. Co přesně udělá ekonomika ještě v mnoha ohledech není jasné. Je to proto, že jsou stále v platnosti některá vládní opatření, která drží ekonomiku dočasně nad vodou. Třeba nezaměstnanost se pořád drží kolem 3,5 %, ale to jen proto, že ještě běží program ANTIVIRUS. Až skončí, začne se propouštět. V případě, že by černý scénář nastal, tak by si nemovitosti svoji cenu neudrželi a očekávaný propad cen by se mohl dostavit už v létě letošního roku. Pokud jste tedy rozhodnutí svoji nemovitost prodat, zavolejte, nebo napište a prodejte Vaši nemovitost se mnou.



**ODHAD
TRŽNÍ CENY
NEMOVITOSTI
ZDARMA**
na str. 2

V TOMTO VYDÁNÍ:

**CORONAVIRUS VS CENY
NEMOVITOSTÍ**

**CHCEME SE PŘESTĚHOVAT
Z BYTU DO DOMU**

**JAK POZNAT REALITNÍHO
MAKLÉŘE**

**NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM A
DOTACE DEŠŤOVKA**

CENTURY 21.

Bonus Brno

SPOLEHLIVÉ PARTNERSTVÍ



Kristýna Bašta



PRO KLIENTY PRÁVĚ HLEDÁM:

Pro mladou rodinu hledám menší rodinný dům v okolí Brna, se zahradou minimálně 400 m².

Pro starší manželský pár hledám zděnou chatu na vlastním rovinatém pozemku přístupnou autem elektřina a voda podmínkou.

Pro klientku s hotovostí hledám byt 2+1 nebo 3+1 pouze v Kohoutovicích, Králově Poli, Černých Polích nebo na Lesné.

Pro významného investora hledám pozemek pro stavbu ubytovny v Brně, případně na blízkém předměstí.



775 674 572



ODMĚNA ZA DOPORUČENÍ

Pokud zvažujete prodej nemovitosti, která by mohla vyhovovat uvedeným požadavkům nebo víte o někom z vašeho okolí, kdo by takovou nemovitost prodat chtěl, neváhejte mě kontaktovat. Za realizaci prodeje vaší nebo vámi doporučené nemovitosti nabízím finanční odměnu min. 10.000 Kč nebo 10 % z makléřské provize.

10%

CHCEME SE PŘESTĚHOVAT Z BYTU DO DOMU



V tento moment si každý musí zodpovědět otázku, zda je ochoten opustit svoji komfortní zónu a pro své rozhodnutí něco obětovat. Je potřeba být na zajímavou nabídku připraven a mít již zajištěný způsob úhrady, abychom prodávajícím mohli nabídnout rychlý průběh koupě. Jak situaci vyřešit? Dá se to vůbec absolvovat, aniž by člověk přišel o nervy nebo žil měsíce mezi krabicemi? Samozřejmě, že ano. Variant je několik:

Nájem

Finančně výhodným řešením je prodat svůj byt a na dobu nezbytně nutnou si pronajmout jinou nemovitost. Tato varianta se Vám může zdát nevýhodná, ale opak je pravdou. U nemovitostí jde každému hlavně o získání nejvyšší možné prodejní ceny, která se i vám při koupi domu bude hodit. Díky využití krátkodobého pronájmu získáte čas na přípravu bytu k prodeji, která vám zajistí vyšší prodejní cenu. Nevýhodou je dvojnásobné stěhování a náklady na pronájem. U této varianty je taky důležité důkladně zvážit časový horizont celého procesu prodeje a koupě.

Hypotéka

Další variantou je hypoteční úvěr. Pokud vlastníte alespoň 20 % finančních prostředků z uvažované hodnoty domu, můžete koupit realizovat prostřednictvím banky. Po zdárné realizaci koupě a stěhování můžete začít s prodejem bytu. Finance získané z prodeje použijete na vyplacení hypotéky. V případě, že nejste vlastníky žádných finančních zdrojů, můžete hypoteční úvěr „dozajistit“ bytem. Nevýhoda této varianty je, že banka klade větší důraz na příjmy klienta. Vynaložíte navíc finanční náklady na pořízení hypotéky a následné splacení.

Chcete vědět, které řešení je ideální právě pro Vaši situaci? Tak se zastavte k nám do kanceláře na ulici Křenová 69 v Brně na nezávaznou schůzku nebo mi zavolejte. Ráda Vám poradím. Tel. 775 674 572

Jak poznat realitního makléře?



Po „právní“ stránce poznáte realitního makléře celkem jednoduše. V loňském roce nabyl účinnosti nový zákon o realitním zprostředkování, který zpřísnil podmínky pro poskytování realitních služeb, nastavil jasná kritéria týkající se vzdělání, praxe či případné certifikace, a z volné živnosti tak učinil živnost vázanou. A čím se Vám tedy realitní zprostředkovatel musí prokázat?

- **Výpisem z živnostenského rejstříku**, kde má jako předmět podnikání zapsáno **realitní zprostředkování** nebo
- **mandátní smlouvou**, příp. jinou **dohodou o spolupráci s realitní kanceláří**, pro kterou činnost vykonává, pokud nesplňuje některou z podmínek vázané živnosti (např. vzdělání nebo délku praxe, která je stanovena na tři roky),
- profesním **pojištěním odpovědnosti za újmu**, ze kterého je zřejmé, že je pojištěn na částku 1.750.000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně na 3.500.000 Kč pro souběh více pojistných událostí v jednom roce.

Jak ale poznáte, že je to **dobrý makléř**? Hodně vám napoví váš vlastní dojem. Všimněte si zejména toho, jak na vás makléř působí, jak se chová, jak je na schůzku s vámi připravený, zda je schopný vám plynule a srozumitelně vysvětlit, co vás krok za krokem čeká v případě, že se rozhodnete ke vzájemné spolupráci. A určitě se ho nezapomeňte zeptat, **co všechno pro vás může udělat**.

Pokud nemáte úplně jasno, **podívejte se na poslední stránku zpravodaje**. Je toho opravdu hodně, že? A ještě něco. Dobrý makléř vás k ničemu nenutí. Nechá konečné rozhodnutí plně ve vašich rukou. Kvalitu makléře je možné prověřit i v internetovém prostoru. Zadejte jeho jméno do vyhledávače nebo na některou ze sociálních sítí (nejčastěji na Facebook, příp. na Instagram) a pak už jen hledejte, čtete a posuzujte.

CERTIFIKÁT NA ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI ZDARMA

Tento certifikát Vás opravňuje k vypracování odhadu ceny nemovitosti zdarma v případě, že:

- řešíte dědictví
- potřebujete vzájemně vypořádat majetek v rodině
- pro prodej nemovitosti
- kupujete nové bydlení a zajímá Vás, za kolik prodáte to stávající
- pro zjištění aktuální tržní ceny Vaší nemovitosti

Pro odhad zdarma volejte nebo pište:

775 674 572

kristyna.basta@century21.cz



NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM

Nová zelená úsporám (NZÚ) patří k neefektivnějším programům v České republice zaměřeným na úspory energie v budovách pro bydlení. Pokud zvažujete vylepšit svůj stávající rodinný dům či postavit nový, nebo přemýšlíte o koupi novostavby rodinného domu nebo bytu, neváhejte si požádat o dotace. Program podporuje:

Renovace rodinných a bytových domů (zateplení fasády, střechy, stropů, výměna oken a dveří). Dotace se vztahuje pouze na stávající budovy, u nichž byla podána žádost o stavební povolení (či ohlášení stavby) před 1. červencem 2007 a pro renovace od 1. září 2018. **Dotaci získáte i při provedení prací svépomocí.**

Stavbu rodinných a bytových domů v tzv. pasivním standardu (pasivní domy). Žadatelem může být pouze **první vlastník domu**. Rozhodné datum pro stanovení způsobilosti výdajů je 1. ledna 2018.

Nákup rodinných domů a bytů s velmi nízkou energetickou náročností. Žadatelem může být pouze fyzická osoba a zároveň první nabyvatel rodinného domu nebo bytu (osoba kupující dokončený dům nebo byt od stavebníka, který dům řádně dokončil). Podporu lze poskytnout pouze na dům nebo byt, u kterého byla stavba povolena od 30. 7. 2019 včetně.

Dále se podporují programy pro solární termické a fotovoltaické systémy, zelené střechy, venkovní stínící techniku (rolety, žaluzie, slunolamy, apod.), využití tepla z odpadní vody, rekuperace, výměnu zdrojů tepla, pořízení a instalaci dobíjecích stanic pro osobní vozidla u bytových domů.

V závislosti na energetické úspoře můžete uspořit až 50 % z celkových způsobilých výdajů.

Žádosti se podávají výhradně elektronicky pomocí online formuláře na webových stránkách programu www.novazelenausporam.cz. Podat je můžete před zahájením, v průběhu nebo po dokončení projektu průběžně až **do 31. prosince 2021** nebo do vyčerpání alokace.



DOTACE DEŠŤOVKA

Dešťovka je dotační program určený pro vlastníky a stavebníky rodinných, bytových a trvale obydlených rekreačních domů. Cílem programu je motivovat vlastníky a stavebníky domů v celé ČR k efektivnímu hospodaření s vodou a snížit tak množství odebírané pitné vody z povrchových a podzemních zdrojů.

Že je situace vážná, cítíme asi všichni. Tak pojďme pomoci přírodě a využijme při tom dotačního programu dešťovka. Program lze využít na tři typy projektů. U všech platí, že výše příspěvku činí maximálně 50 % z celkových způsobilých výdajů:

Zachytávání srážkové vody na zalévání zahrady (pro stávající domy) – dotace až 20 000 Kč + 3 500 Kč/m³ nádrže.

Akumulace srážkové vody pro zalévání zahrady i splachování v domácnosti (pro stávající domy i novostavby).
– dotace až 30 000 Kč + 3500 Kč/m³ nádrže.

Využití vyčištěné odpadní vody jako vody užitkové s možným využitím vody srážkové (pro stávající domy i novostavby) – dotace až 60 000 Kč (v kombinaci s využitím srážkové vody) nebo 45 000 Kč (bez kombinace s využitím srážkové vody) + 3 500 Kč/m³ nádrže + 10 000 Kč na projektovou přípravu.

Žádosti lze podávat přes elektronický formulář na stránkách programu www.dotacedestovka.cz, případně osobně na některém z 13 krajských pracovišť Státního fondu životního prostředí ČR. Příjem žádostí v současnosti probíhá, k jeho ukončení dojde vyčerpáním alokace.

11.990.000 Kč + provize RK



RODINNÝ DŮM 6+1 SE ZAHRADOU (748 m²)
MORAVANY

9.490.000 Kč + provize RK



RODINNÝ DŮM 5+KK SE ZAHRADOU (877 m²)
HOLUBICE

4.990.000 Kč + provize RK



BYT 2+KK, MLÝNSKÉ NÁBŘEŽÍ, BRNO

8.900.000 Kč + provize RK



RODINNÝ DŮM 3+1 SE ZAHRADOU (380 m²)
BRNO

8.790.000 Kč + provize RK



RODINNÝ DŮM 4+KK SE ZAHRADOU (1920 m²)
HOLUBICE



TADY JE MÍSTO PRO VAŠI NEMOVITOST

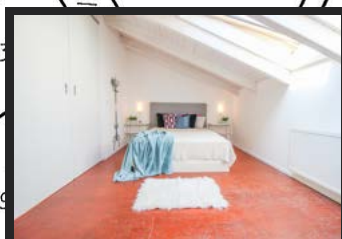
Co můžete získat v případě exkluzivní spolupráce s realitní kanceláří?



Úvodní konzultace



Odhad tržní ceny nemovitosti



Homestaging



Profesionální fotografie, videoprohlídka, vizualizace



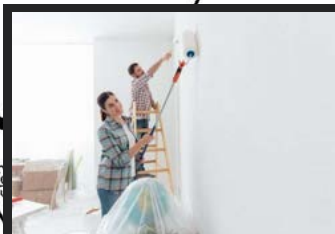
Právní služby, kupní smlouva



Informování o průběhu prodeje



Stěhování



Drobné stavební úpravy



Vypracování průkazu PENB



Pomoc při dodatečném zapsání staveb do katastru



Přepis energií



Předání nemovitosti

Chtějte pro vás a vaši nemovitost jenom to exkluzivní a zavolejte mi.



775 674 572

HomeStagingHomeStagingHomeStaging

„Z amerického realitního trhu se k nám dostala realitní služba pojmenovaná slovíčkem HOMESTAGING, v českém jazyce toto slovo nejlépe vystihuje slovní spojení „příprava nemovitosti“. Já si dovoluji doplnit více vypovídající označení, příprava nemovitosti před prodejem.

Nákup nemovitosti je o emocích – když se rozhodnete prodat svoje auto, tak ho před prodejem dáte do servisu, umyjete, vyčistíte, navoníte a v mnohých případech se pokusíte i zakrýt nějaké ty drobné nedostatky tak, abyste z prodeje získali co nejvíc peněz. Stejně tak by měl pracovat i váš makléř, měl by vaši nemovitost taky připravit, aby pro vás z prodeje získal vyšší kupní cenu.

