PAVLA TEMROVÁ

edice 2020

přes 20 tisíc čtenářů

Realitní Kuchařka

PRAKTICKÝ RÁDCE NA TRHU S NEMOVITOSTMI

Realitní kuchařka

Vyšlo také v tištěné verzi

Vyrobeno pro společnost Palmknihy - eReading

Pavla Temrová

Realitní kuchařka – e-kniha

Copyright © Pavla Temrová, 2020

Všechna práva vyhrazena.
Žádná část této publikace nesmí být rozšiřována
bez písemného souhlasu majitelů práv.

Realitní kuchařka

Jak si uvařit šťastnější život
ve světě nemovitostí

A jak odolat jeho nástrahám

© Pavla Temrová, 2020
4. vydání
www.realitnikucharka.cz
Sazba a tisk: AMOS repro, spol. s r. o.
ISBN: 978-80-270-7450-1
Anglická verze: The Real Estate Cookbook

REALITNÍ KUCHAŘKA

Praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice

Kniha poprvé odhaluje
tajemství toho, jak si i s málem
může každý začít tvořit finanční nezávislost.

Představuje konkrétní „recepty“,
jak efektivně hledat a nabízet nemovitosti
a jak si zjednodušit život díky internetu.

„Faber est suae quisque fortunae.“
(Každý svého štěstí strůjcem.)

Appius Claudius Caecus (3. století př. n. l.)

Obsah

Úvod

1. Jak se stát majitelem nemovitosti, i když nemáte peníze 13

2. Nájem vs. vlastní bydlení 26

3. Jak poznat, která nemovitost je ta správná 30

4. Čím se řídit a čeho se vyvarovat, pokud chcete koupit nemovitost k pronájmu 39

5. Katastrální úřad a evidence nemovitostí 49

6. Kde získat peníze na nemovitost a jak správně postupovat 54

7. Cizinci a nákup nemovitostí v ČR 68

8. Jak efektivně hledat a nabízet nemovitosti a jak najít skvělé věci za výhodnou cenu 72

9. Dražba aneb jak ušetřit až 70 % ceny 91

10. Skryté příležitosti u zadlužených nemovitostí 99

11. Skryté hrozby (nejen) levných nemovitostí 105

12. Jak koupit levně kvalitní pozemek a vydělat na něm 110

13. 10 oblastí, na které se zaměřit při koupi starší nemovitosti 119

14. 10 oblastí, na které se zaměřit při koupi novostavby 123

15. Platba za nemovitost a jak se vyvarovat rizik 134

16. Osobní vs. družstevní vlastnictví, výhody a nevýhody 138

17. Tipy, jak rychle a úspěšně pronajmout nemovitost 146

18. Daně a pojištění u nemovitostí 155

19. Předkupní práva při prodeji spoluvlastnických podílů 163

20. Praktické rady a tipy, jak si zjednodušit život 166

Tuto knížku bych ráda věnovala všem lidem, kteří si chtějí začít plnit své sny, na něž jim chybí peníze. Zejména pak těm, kteří touží po vlastním bydlení.

Jejím cílem je představit způsob, kterým toho lze dosáhnout.
Netvrdím, že je jediný možný a že bude fungovat každému,
ale mně osobně a mnoha dalším lidem v mém okolí se velmi osvědčil.

P.T.

Na úvod si dovolím několik otázek.
Zeptali jste se někdy sami sebe na některou z nich?

- Jaké jsou moje sny a přání? Proč bych si přál/a vydělat víc peněz? Co bych tím chtěl/a změnit, získat? Co jsem si přál/a v dětství?

- Jak si představuji svůj život za 10, 20, 30 let? Jak se chci cítit, kde a jak bych rád/a bydlel/a?

- Pokud bydlím v pronájmu nebo s rodiči a vyhovuje mi to, bude tomu tak i za pár let? Třeba až budu mít vlastní děti?

- Pokud žiji v bytě, který patří partnerovi/partnerce, a sám/sama si nevytvářím žádné finanční jistoty, co když se jednou situace změní a my se rozejdeme?

- Investuji do věcí, jejichž hodnota rychle klesá?

Např. příliš velké auto, které ani nepotřebuji, elektronika apod.

- Spořím si na spořicím účtu. Jaký je můj cíl?

Úrokové sazby spořicích účtů se v posledních letech dramaticky snížily. Zatímco před 20 lety spořicí účty nabízely zhodnocení až 3 %, v roce 2020 to bylo už jen 0,1 %-1,2 %. Jsou jistě lepším řešením než spoření do prasátka, ale s ohledem na inflaci jsou ztrátové. Zdaleka nejméně výhodnou formou bankovního spoření jsou vkladní knížky, ty jsou úročeny dokonce jen v řádu desetin procent. Přesto jsou, zejména mezi starší generací, velmi oblíbené. Ještě v roce 2014 měli Češi na vkladních knížkách uloženo neuvěřitelných 80 miliard korun!

- Spořím jiným způsobem. Ale co si za své peníze jednou koupím?

V lednu 2020 dosáhla inflace v České republice 3,5 %. (Zdroj: Český statistický úřad) Její skutečná hodnota však byla pro řadu lidí až několikanásobně vyšší. Je to podobné, jako když ČSÚ řekne, že průměrná mzda v lednu 2020 byla 34 835 Kč. Avšak kdo tyto peníze opravdu vydělá? Ve skutečnosti je to tak, že třetina lidí má mzdu vyšší

a dvě třetiny nižší. Podobný problém je s inflací. Pro důchodce je v posledních letech inflace mnohem větší než pro mladé lidi, jelikož energie, potraviny, zdravotní pomůcky a léky významně zdražily. A jen těžko lze očekávat, že se starších lidí výrazně dotkla nižší cena elektroniky, tak jak s tím pracuje ČSÚ při svých výpočtech.

- Investuji své peníze do vybavení bytu, který není můj, a věřím, že v případě rozchodu vše zachrání účtenky, které si zodpovědně schovávám?

Bytové a jiné vybavení, které se navíc často vyrábí na míru (kuchyňská linka, vestavěný nábytek atd.), stárne a ztrácí na hodnotě. To samé platí i o elektronice a elektrospotřebičích.

- Pokud nic nemám, ale také nic nepotřebuji a neutrácím za nesmysly, jsem jistě skromný/á a nenáročný/á. Situace, ve které se nyní nacházím, mi plně vyhovuje.

Teď jsem sám/sama, ale jednou bych si přál/a mít rodinu, děti, budu jim chtít dát potřebnou péči a pomoci jim, kdyby se dostaly do potíží. Zvládnu to pak finančně?

- Jsem muž či žena zvyklý/á, že můj partner/rodiče za všechno platí, ačkoliv mi to bere v určitých situacích svobodu a také to nemusí trvat věčně?

- Nyní jsem mladý/á, zdravý/á, výkonný/á, soběstačný/á. Co když se situace změní a budu potřebovat zdravotní péči? Budu na ni mít?

- Mám uzavřené investiční životní pojištění, ale je to opravdu výhodné?

Provize za zprostředkování tohoto typu pojištění se pohybuje ve výši vašich plateb za 12–24 měsíců. Pokud tedy platíte částku 2000 Kč měsíčně, pak zprostředkovatel, který s vámi pojistku uzavřel, dostal od pojišťovny provizi cca 48 tisíc. Pojišťovny své agenty a partnery vyplácejí zpravidla ihned po uzavření smlouvy. A to je důvod, proč může být vypovězení investiční životní pojistky před uplynutím 2 let pro klienta pod pokutou.

- Investuji do podílových fondů. Sice jsem již několik let namísto slibovaných výnosů ve ztrátě, ale nijak mě to netrápí, jde přece o dlouhodobý investiční produkt.

A tak každý měsíc poctivě posíláte své dva, tři… tisíce a uklidňujete se představou, že jde o dlouhodobé investování, a je tedy logické, že je příliš brzy na to soudit. Zamysleli jste se nad tím, k jak významnému zhodnocení by muselo v příštích letech dojít, abyste se skutečně dočkali slibovaných výnosů? Kolik peněz každý rok posíláte někam za něco, čemu možná vůbec nerozumíte, a důvěřujete charizmatickým poradcům a marketingu investičních společností, které za vás kasírují provize?

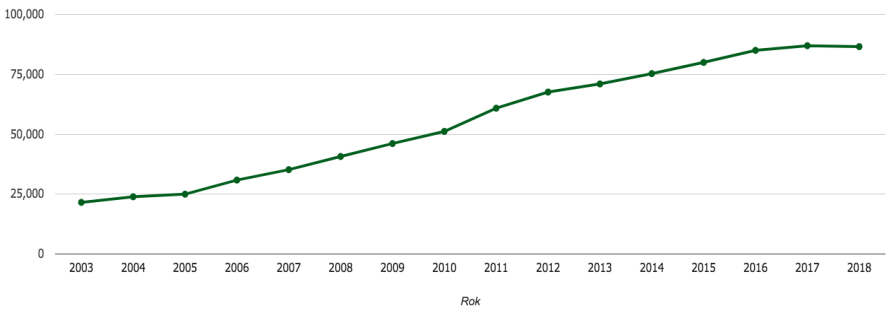
- Kde a za co budu žít, až zestárnu?

Dle údajů ČSÚ žije v ČR na hranici chudoby zhruba milion lidí. Celých 70 % z nich jsou lidé starší 50 let. Za 30–40 let se zdvojnásobí počet občanů ČR nad 65 let.

- Jak to bude se státními důchody, co si za ně budu moci pořídit? Pokryjí mi náklady na lékaře?

Důchody od státu budeme dostávat později a budou nižší než dnes. A nebudou schopny zajistit dostatečnou ochranu před chudobou.
Na udržení dnešní úrovně důchodů bychom potřebovali dalších cca 150 mld. Pokrýt schodek 150 mld. by například znamenalo prodloužit věk odchodu do důchodu z 65 na 71–72 let.

Počet výplat důchodu s exekuční srážkou



Zdroj: ČSSZ

Jak to ale udělat, abych vydělal/a peníze, které budu moci použít na cokoliv, a vytvořil/a si tak finanční nezávislost na státním systému a na ostatních lidech?

Možným řešením, jak vydělat peníze, nebo dokonce zbohatnout, je nákup perspektivních, často i velmi levných nemovitostí, které se zhodnocují a které se vám mohou splácet úplně samy.
Že nemáte peníze ani na garáž? Možná máte víc, než si myslíte.

Jeden příběh

V roce 1997 jsem se přistěhovala do Prahy z malého pohraničního města. Bylo mi čerstvých osmnáct, nikoho jsem tady neznala a vůbec jsem nevěděla, jak funguje trh s bydlením. Zpočátku jsem bydlela na ubytovně a platila za jeden malý pokoj šest tisíc korun. Hned jsem si našla práci, abych měla na příští nájem. Bydlet na periferii, kam tehdy ani nejezdilo metro, bylo příšerné, a tak jsem hledala dále. Později jsem si pronajala byt blízko centra, který stál méně než ubytovna na okraji Prahy. Zjištění, jak odlišné mohou být ceny, a postupné porozumění tomu, jak hledat, ve mně vyvolaly velkou touhu dozvědět se o nemovitostech více.

Postupem času jsem se na realitním trhu začala víc orientovat a zjistila jsem, že k nemovitostem (vlastním i pronajatým) vede několik cest, které jsem postupně vyzkoušela. Bylo zajímavé si byty pronajímat, a zkusit tak bydlet pokaždé v jiné lokalitě. Tehdy jsem začala sledovat nabídky realitních agentur a neprošla jsem snad kolem žádné výlohy s inzeráty, aniž bych se do ní podívala. Každému jsem tím šla na nervy, ale fungovalo to jako magnet. Můj vzrůstající zájem o reality významně podpořila zkušenost ze života v zahraničí (USA, Německo, Itálie), kde jsem měla možnost vidět své přátele a známé kupovat a prodávat nemovitosti. Bylo to fascinující a úplně jiné, než jsem doposud zažila.

Psal se rok 2000 a v ČR bylo nemyslitelné, aby si mladý člověk pořídil byt. Mně to tehdy rozhodně připadalo jako výsada starších a movitých. Na rozdíl například od Německa, kde byly nákupy nemovitostí běžné i mezi studenty, kteří měli občasné brigády.

V ČR to bylo úplně odlišné. Finanční produkty, a především finanční gramotnost běžných lidí u nás byly na mnohem nižší úrovni než dnes. Hypotéka byla drahá a bylo možné ji použít jen na byty v osobním vlastnictví. Úrokové sazby byly několikanásobně vyšší než v roce 2020, nezřídka dosahovaly i 15 %! Nabídka bytů, zejména těch nových, byla velmi omezená a soustředila se především na Prahu.

Ale trh se vyvíjel a vyvíjí se neustále…

V letech 2005-2015 jsem pracovala pro přední českou developerskou společnost, která v posledních dvaceti letech postavila a úspěšně prodala více než 12 tisíc nových bytů v Čechách a na Slovensku a jako jediná úspěšně expandovala do Asie. V posledních deseti letech rozšířila své portfolio o výstavbu špičkových kancelářských budov a jako první v republice postavila zbrusu novou městskou čtvrť v Praze s vlastním vstupem do metra.

Tyto nové i předchozí zkušenosti mi pomáhaly pochopit, jak trh nemovitostí funguje, a především jakým způsobem lidé financují své byty a domy. Tehdy jsem poprvé začala sledovat nabídky bank a hypoteční produkty. Bylo to tak inspirativní, že jsem již rok nato koupila svůj první byt. Ještě ten samý měsíc jsem jej pronajala, a hypotéku tak začal splácet někdo jiný. Sama jsem dál bydlela v pronájmu. Od té doby jsem si pořídila několik nemovitostí v Praze i v dalších regionech, které se každoročně zhodnocují a dělají mi radost.

A tak šel čas…
Čím víc jsem se o realitním trhu dozvídala, tím víc mě bavilo sledovat, jak se vyvíjí a neustále mění. Jak se liší ceny bytů v závislosti na tom, kde se nacházejí. A jak se mění infrastruktura samotných lokalit.

Realitní trh mě doslova chytil za srdce a z profese se postupně stala skutečná záliba. Zajímalo mě, jakým způsobem lidé za to všechno platí, protože spousta z nich v té době neměla vůbec žádné peníze. Bavilo mě sledovat, jak se mění finanční produkty bank a jak flexibilními se stávají. A jak se tohle všechno ovlivňuje navzájem. Zpočátku jsem nechápala, jak to lidé dělají. Ale teď už to vím.

Řídí se několika jednoduchými pravidly, v nichž se propojuje znalost realitního trhu se znalostí finančních produktů. Tato pravidla nevyžadují žádné zvláštní „know-how“ a může je využívat úplně každý, kdo investuje deset minut denně do vlastního vzdělávání se v této oblasti.

Možná máte dobrou práci, ale platíte drahý nájem, zatímco vám utíká příležitost pořídit si vlastní bydlení. Nebo žijete v obecním bytě a doufáte, že jednoho dne dojde k privatizaci. Možná si právě říkáte: „Ale jak mám koupit nemovitost, když na to nemám?“ Co když je to pouze úhel pohledu? Realita může být úplně jiná a vy některé možnosti v tuto chvíli jen nevidíte.

Je jenom na nás, staneme-li se režisérem svého života, nebo zůstaneme-li pouhým hercem.

V první kapitole se dozvíte, jak si můžete začít tvořit finanční jistoty nebo vydělat peníze nákupem nemovitostí. A to i v případě, že nemáte vůbec žádné peníze nebo nerozumíte realitnímu ani finančnímu trhu.

Téměř každý, kdo pracuje a kdo má kontrolu nad svými příjmy a výdaji a nevytváří dluhy, má potenciál k tomu, stát se majitelem nemovitosti, kterou pak nechá vydělávat. Jde o to, najít správnou nemovitost ve správné lokalitě a k ní správný finanční produkt.

Nespoléhejte na stát ani na to, že vám jednou někdo pomůže. Začněte sami, dokud je čas…

1.

Jak se stát majitelem nemovitosti, i když nemáte peníze

A jak postupovat, aby se vám za pět let sama splatila a „spadla vám do klína“

- **Nemáte hotovost ani bohaté rodiče/partnera**
- **Nemáte našetřeno a ani nemáte z čeho šetřit**
- **Nemáte nikoho, kdo by vám finančně pomohl**
- **Nemáte zkušenosti z realitního ani finančního trhu**

Přesto existuje způsob, jak se můžete stát majitelem nemovitosti, která si na sebe sama vydělá a jejíž hodnota poroste. Zdá se vám to nemožné?

Věřte, že toho s velkou pravděpodobností můžete dosáhnout také, stejně jako já a tisíce lidí v celé České republice. Co když dnešní doba nabízí příležitost, která se objeví jen několikrát za život? Říkáte si možná, jak mám ale koupit nemovitost, když na to zkrátka nemám? Co když je to však pouze úhel pohledu, ze kterého situaci vidíte vy sami? Jak již bylo řečeno, realita může být úplně jiná.

Pokud nepatříte mezi ty šťastné, kteří mají naspořeno, zdědili či jakýmkoli jiným způsobem získali několik statisíců nebo ještě lépe milionů, pak máte možnost financovat nákup vlastního bydlení bankovním úvěrem, jako je hypotéka nebo úvěr ze stavebního spoření. Jde o běžné produkty, kdy vám banka nebo stavební spořitelna půjčí peníze za určitý úrok a vy je postupně splácíte. Zároveň požaduje záruku (tzv. zástavu) v podobě nemovitosti, na kterou vám půjčila. Je to podobné jako leasing na auto, kdy leasingová společnost má kontrolu nad vaším autem do doby, než ho celé splatíte, abyste ho předtím například nemohli prodat.

Hypotékou či úvěrem ze stavebního spoření se dají financovat v podstatě všechny nemovitosti, byty, domy, chaty, chalupy i pozemky, a to v osobním i družstevním vlastnictví. (Hypotéku lze v mnoha případech použít také na nákup nemovitostí v dražbách, kterým se věnuje kapitola č. 9.)

Velmi příznivou zprávou pro všechny, kteří čerpají nebo se chystají čerpat hypotéku, je to, že úrokové sazby bank jsou v současné době stále velmi výhodné a je běžné získat hypotéku s pětiletou fixací a se splatností 20 let už od 2,2 % p. a. Pokud vám tato čísla nic neříkají, netrapte se tím a čtěte dál. Nenechte se odradit neznalostí finančních produktů. Od toho jsou tady jiní, kteří vám poradí a správně vás nasměrují.

Každá doba je něčím výjimečná a nabízí příležitosti, ta dnešní je přímo unikátní, protože:

1. **Peníze se dají půjčit stále za velmi výhodných podmínek.**

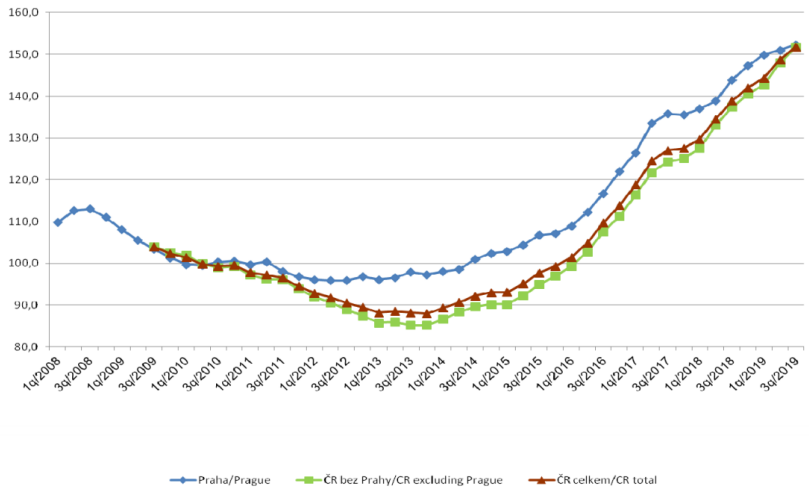
2. **Většina důležitých věcí se dá najít, zkontrolovat a prověřit díky internetu ihned, navíc bez nutnosti kamkoli cestovat.**

3. **Ceny kvalitních nemovitostí v dobrých lokalitách s kvalitní infrastrukturou rostou a porostou.**

Ukázka vývoje úrokových sazeb v letech 2003-2019

Zdroj: www.hypoindex.cz

Indexy cen bytů v letech 2008-2019 (průměr 2010 = 100)



Zdroj: ČSÚ, datum vydání: 16.12.2019