

ODBORNÍK RADÍ: VYPLATÍ SE POSTAVIT RODINNÝ DŮM?

Ceny pozemků letí vzhůru raketovým tempem. Chybí základní stavební materiál a na dodávky se čeká spíše dlouhé měsíce nežli týdny. Dodavatelský řetězec se zcela rozpadl a ceny zažívají růst. Růst tak vysoký, jaký jsme nikdy nezažili, pohybující se ve vysokých desítkách procent ročně.

TEXT: VLASTA PĚCHOUČKOVÁ / FOTO: ARCHIV ES

Covid zpomaluje naprosto vše. Od výroby aut přes dodávky spotřebního zboží až po nové stavby. K tomu všemu ty úrokové sazby... Česká národní banka zaspala, inflace se utrhla z kolotoče a tak dnes vidíme naprosto bezprecedentní kroky ze strany ČNB. Vyvolaný růst úroků letí tempem, které bylo dříve naprosto nepředstavitelné.

A v této situaci se vrací základní otázka: Máme v této době stavět dům? Stojí to za to? Má odpověď je ano. Stále to stojí za to.

Postavit dnes dům má stále smysl

Vidím několik důvodů, proč se pustit do stavby domu spíše dnes, nežli později.

1. Postavit dům dnes bude levnější nežli stavět dům za pět let.
2. Odkládáním výstavby pak narážíme na parametr věku. Odložit záměr výstavby znamená přicházet do banky ve vyšším věku, a to může být později velký problém.
3. Vyřizovat hypotéku v době vysokých úroků je bezpečné. Budoucnost bude již jen levnější.
4. Hodnota vašeho dnes postaveného domu se bude rychle zvyšovat.

V Ekonomických stavbách se zabýváme detailní analýzou trhu s odhadem budoucích cen. Dnešní vysoké ceny v naprosté většině již nikdy neklesnou. Ceny pozemků budou naopak dále stoupat. Tempo růstu bude již nižší, ovšem ceny stavebních materiálů dále porostou. Důvodem příštího růstu nebude nedostatek surovin, ale růst mzdových nákladů a také marží výrobců materiálů. Jen u mála materiálů tak bude možné čekat nižší cenu. Ceny většiny stavebních materiálů naopak dále porostou v nižších desítkách procent. Můžeme

očekávat, že ve střednědobém horizontu pak Česko narazí na strop pracovní kapacity. Cena práce tím dále poroste, zvláště pak u řemeslníků, kteří své řemeslo ovládají. Tedy vyčkávání rozhodně nepřinese budoucí úspory. Příští rok postavíte svůj dům levněji než za tři či pět let.

Hypotéka funguje dobře, pokud ji splácíte ideálně 30 let. Abyste mohli hypotéku splácet 30 let, potřebujete být ve věku ideálně do 40 let. Je-li Vám více nežli čtyřicet, hypotéka je stále pochopitelně možná. Každým rokem se však doba splácení a tím i efektivita řešení zkracuje. Primárně z důvodu věku je pro mnohé lepší pořídit si hypotéku dnes než později.

Zajímavý je také efekt vysokých úroků. Velmi ráda svým klientům vyřizují hypotéky právě v době, kdy jsou sazby na své nejvyšší úrovni. Pokud můžete svoji hypotéku dobře splácet dnes, v budoucnu vás čeká pokles úroků i splátek. Naopak kdo pořizuje hypotéku v době nízkých úroků, musí počítat s rezervou a možností, že později budou úroky a splátky vyšší. Vyřídít hypotéku, když je úrok vysoko, je pro mnohé bezpečné.

Vlastní domy jsou v Česku dostupné

I přes všechny značné nepříjemnosti, které náš obor postihly, zůstává možnost vlastního domu v Česku překvapivě dostupná. Pořídit si vlastní dům v porovnání s průměrným platem je v Česku dostupnější než v Německu, Dánsku, Španělsku či například Francii.

Rychlým pohledem na nabídky realit se zdá, že pořízení vlastního domu je aktuálně dostupnější a ekonomicky výhodnější než pořízení bytů v mnoha městech ČR. A to je zjištění nepochybně překvapivé.

Na dobrém pozemku se bude majetek uložený do stavby domu zhodnocovat rychleji,



Radí: Vlasta Pěchoučková
Hlavní finanční analytik Ekonomických staveb

než majetek uložený do koupi bytu. I přesto, že ceny bytů jsou dnes opravdu velmi vysoko. Pokud pořizujete svoji nemovitost, vždy dbejte na to, aby vám přinesla co největší zhodnocení majetku. Vysoké zhodnocení vašeho domu z vás učiní v průběhu let bohaté lidi. :) Možnost pořídit vlastní dům s pozemkem za měsíční splátku 15 300 Kč je při aktuálních mzdách v České republice pro většinu obyvatel stále velmi dostupné.

Do banky nebo k poradci?

Velmi častým dotazem je, zda jít pro hypotéku přímo do banky, či naopak k finančnímu specialistovi. Osobně bych volila spíše finančního specialistu. Šikovný poradce vám pomůže v rozhodování při různých vzorcích vašeho financování. Zároveň pak musím druhou větou napsat, že většina poradců příliš šikovná bohužel není. Je tedy nutné velmi pozorně vybírat. Špatný poradce může být velkou patálií jak pro váš záměr, tak pro vás samotné.

Jít přímo do banky však smysl nemá. Banka vám vždy vychválí jen své produkty, a to i v případě, že k vaší potřebě je nabídka



Dům Dominik 12

slabá. Navíc úkolem pracovníka přepážky není přinést nejlepší možnost pro vás. Pracovník na přepážce pracuje pro banku, na to nezapomínejte. Dobrý poradce vám umí vybrat správnou banku a v té pak učiní správné nastavení produktu, od plnění podmínek až po čerpání úvěru.

Pozor si dejte na doprovodné produkty. Je časté, že s dobrou nabídkou hypotéky se vám dostane nabídka hodně špatného a drahého pojištění. Vyvarujte se také personálních změn v době schvalovacího procesu vašeho úvěru. Chcete-li se vdávat, ženit či například měnit zaměstnání, zkuste všechny tyto změny naplánovat po skončení schvalovacího procesu banky. Ušetříte si tak hodně času a nervů.

Na počátku stála otázka, zda stavět v dnešní době? Zda to stojí za to? Jsem přesvědčená že ano. Stavět vlastní dům dnes není úplně snadné. Pokud se však obrátíte trpělivostí, pokud vaše očekávání budou reálná k době, ve které svůj dům stavíte, pak i dnes je stále vlastní dům dostupný. Radost, kterou takové bydlení přináší, je velká a stojí za překonávání překážek. Pro mnohé z nás se kvalitní bydlení stává jednou z největších životních priorit. Pro mne kvalitní bydlení patří neodmyslitelně ke šťastnému rodinnému životu.

Pokud se do realizace svého snu pustíte, přeji vám, ať se dílo podaří. Ať je komplikací co nejméně a radost z vlastního domu co největší. Ať máte štěstí na ty správné lidi, kteří vám k vlastnímu domu pomohou. ✘

PŘÍKLAD PRVNÍ

Pro představu dostupnosti si představme například dům v hodnotě 3 550 000 Kč na pozemku v hodnotě 2 000 000 Kč. U takového domu můžete při aktuálním nastavení hypotéky očekávat splátku 21 179 Kč.

PŘÍKLAD DRUHÝ

V druhém případě si představte dům v hodnotě 3 000 000 Kč na pozemku v hodnotě 1 000 000 Kč. U takového domu můžete při aktuálním nastavení hypotéky očekávat splátku 15 264 Kč.



Dům Kristýna 45