AVENIR KLIENTŮM



Miroslav VRUBEL

Vážení klienti a přátelé,

venku už to pořádně šustí – listí padá, teploty klesají a první ranní mlhy nám připomínají, že babí léto definitivně skončilo. Zima se potichu plíží za rohem jako realitní makléř, který vám chce ukázat „jen jeden byteček, slibuji, poslední dnes“. Zatímco si ale příroda pomalu bere dovolenou, realitní trh žádné volno neplánuje – naopak, podzim bývá tradičně jedním z nejživějších období roku. **Vítáme vás u říjnového vydání našeho realitního zpravodaje!**

Kam míří úrokové sazby hypoték? Výhled na konec roku 2026 a rok 2027

Hypotéky letos páté léto v řadě zdražují a nabídkové sazby se v říjnu 2026 vyšplhaly na 5,79 % podle Hypoindexu. Za růstem nestojí ani tak ČNB, která drží repo sazbu na 3,75 % od června, jako spíš dražší dlouhodobé peníze na finančním trhu. Do konce roku zbývají ještě dvě zasedání ČNB (5. 11. a 17. 12.), přičemž zvýšení na 4,00 % je ve hře, ale není jisté. Většina analytiků očekává, že sazby zůstanou zakotvené v pásmu 4,5–6 %, spíš s mírným posunem k horní hranici. Pro rok 2027 je výhled otevřenější a odvíjí se hlavně od inflace a vývoje tržních swapů. Pokud ČNB zastaví zvyšování a trh začne čekat obrat, zlevnit by mohly jako první dlouhé fixace. Návrat k sazbám kolem 4,4 % z jara 2026, natož k „covidovým“ 2 %, však realisticky nikdo nepředpokládá.

Rok 2027 pak přinese další vlnu refixací, tentokrát hlavně úvěrů z let 2023–2025 sjednaných za vyšší sazby, takže šok pro domácnosti bude mírnější než letos.



Na co si dát pozor při pronájmu bytu

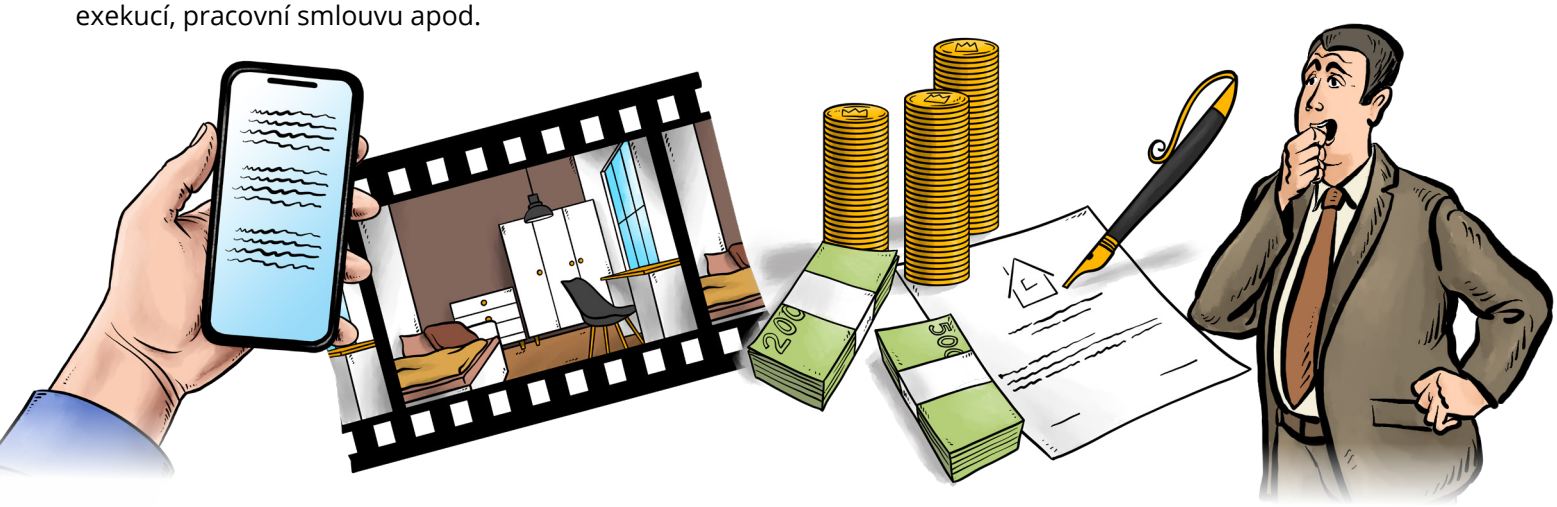
Pronájem bytu může být skvělým zdrojem pravidelného příjmu, ale bez pořádné přípravy se snadno může zvrtnout ve starost navíc. Co by si měl každý pronajímatel pohlídat?

Základem je kvalitní nájemní smlouva. Měla by jasně stanovit výši nájmu a záloh na služby, termín splatnosti, výpovědní podmínky i to, kdo hradí drobné opravy a údržbu. Nespoléhejte na ústní dohody – co není černé na bílém, to se těžko vymáhá.

Důležitá je také kauce. Standardem je kauce ve výši dvou až tří měsíčních nájmů, která slouží jako pojistka neplacení nebo poškození bytu. Při předání i vrácení bytu vždy sepište a podepište předávací protokol se stavem bytu, stavy měřidel a fotodokumentací – ušetří vám to případné spory.

Prověřit si nájemníka se vyplatí i když to může působit jako projev nedůvěry. Stačí ověřit, zda není v insolvenčním rejstříku, vyžádat si výpis z evidence exekucí, pracovní smlouvu apod.

Nezapomínejte ani na daňovou a pojistnou stránku věci – příjem z pronájmu se musí přiznat, a vhodné je i pojištění nemovitosti a domácnosti pro případ škody.



Kdy jste naposledy zkontrolovali pojištění své nemovitosti?

Spousta lidí si pojištění sjedná jednou a pak na něj léta nesáhne. Jenže realitní trh i hodnota nemovitostí se neustále mění – a pojistka uzavřená před pár lety už dnes často neodpovídá tomu, co doopravdy potřebujete.

Co hrozí, když pojištění neaktualizujete?

Přepojištěná nemovitost → zbytečně vysoké platby za ochranu, kterou ani nepotřebujete

Podpojištěná nemovitost → při škodě dostanete méně peněz, než kolik vás bude stát skutečná oprava

Pravidelná revize pojištění vám může pomoci ušetřit, zvýšit ochranu nebo obojí zároveň. Díky tomu budete mít jistotu, že je vše správně nastavené – a žádná nepříjemná situace vás nezaskočí.



Co získáte, když se na nás obrátíte?

- Nezávislé posouzení vašich stávajících smluv
- Srovnání s aktuální nabídkou na trhu
- Konkrétní doporučení, kde ušetřit a kde naopak navýšit krytí
- Úpravy na míru bez zbytečné administrativy

Stačí pár minut vašeho času – o zbytek se postaráme my. Napište nám nebo zavolejte a nechte si pojištění přepočítat dřív, než bude pozdě.

Pranostiky:

- Je-li říjen velmi zelený, bude zato leden hodně studený.
- Na svatého Šimona přikluše k nám zima tiše.
- Déšť na Havla, déšť na vánoce.
- Mlhy v říjnu – sněhy v zimě.

Náš tým je tu pro vás i v době, kdy je venku sychravo a chuť vytáhnout paty z domova mizí spolu s posledními slunečnými dny.



Miroslav VRUBEL +420 732 145 614 mvrubel@avenirgroup.cz www.avenir-reality.cz/mvrubel