

Nový trend: 'Prodám byt s hypotékou.' Lidé předchází exekuci

1. února 2010 9:37

PRAHA - Máte zájem o koupi bytu? Nabízíme vám levnější, ale s hypotékou. I takhle by teoreticky mohly vypadat inzeráty tuzemských realitních kanceláří. Výrazně totiž stoupla nabídka bytů a domu na prodej, které jsou navíc zatíženy již splácenou bankovní půjčkou na bydlení.

Od poloviny loňského roku evidují prodejci nemovitostí až třicetiprocentní nárůst takovýchto nabídek. Výhodou "zatíženého" bytu je, že se běžně prodává až o deset procent levněji.

Například u pražského cihlového bytu o velikosti 2+1, který bývá k mání za zhruba 3,5 milionu korun, jde až o 350tisícovou úsporu.

Důvody, proč se lidé zbavují bytu s hypotékou, jsou v zásadě tři: tím klíčovým je zhoršená finanční situace majitelů nemovitostí kvůli krizi. Pak – ale v mnohem menší míře – je to paradoxně lepší finanční situace lidí, kteří touží po lepším bydlení a nakonec za to mohou rozchody partnerů.

Co se týče prvního důvodu, v zásadě jde o to, že prodávající chtějí předejít situaci, kdy kvůli ztrátě či změně zaměstnání nebudou moci splácet hypotéku.

V souvislosti s finanční krizí dochází ke ztrátě zaměstnání nebo snižování platů. Při navýšení úrokových sazeb hypotéky s končící fixací je pak potřeba se přestěhovat do levnějšího bydlení," vysvětluje pohnutky prodávajících Romana Sudová, mluvčí realitního tržiště Bezrealitky. cz.

A o které nemovitosti bývá největší zájem? "Vyjma pozemků se dá říct, že jede o všechny typy nemovitostí od garsonek po luxusní vily," uvedl jednatel realitní společnosti Maxima Reality David Černík. Podle Michala Picha, jednatele společnosti **EuroNet Media**, která provozuje například realitní portál www.Realitycechy.cz, se však nejčastěji jedná o byty 2+1, 3+1 a rodinné domy postavené po roce 2000.

Roste nejenom počet nabídek, ale také zájem ze strany kupujících. "Drtivá většina klientů vůbec nemá problém s nákupem takové nemovitosti, v procesních záležitostech to kupujícího nijak neomezuje, ani nezdržuje," řekl Černík. Podle něj je totiž vyřízení vyčíslení doplatku úvěru u většiny bank a stavebních spořitelů otázkou několika dnů, takže na rychlost obchodu pro kupujícího to vliv nemá.

"Prodávající doplatek kupní ceny ale většinou obdrží až po podání návrhu na výmaz stávajícího zástavního práva, což v praxi znamená asi týdenní prodlevu proti výplatě bez stávající zástavy," vysvětlil celý proces Černík.

"Kromě toho při převzetí hypotéky není potřeba tolika formalit jako při jejím původním vyřizování, není třeba nového odhadu ceny a pokud taková hypotéka byla vyřízena v období výrazně nižších sazeb, může být velmi výhodná," dodala k tomu mluvčí Sudová.

Banky, přestože musí kvůli bonitě kupujících s prodejem souhlasit, se tomuto trendu také nebrání. Vyjde je to totiž levněji než uvalení exekuce na neplatiče hypotéky. "Ceny nemovitostí prodaných v dražbě jsou o třetinu nižší, než je tržní cena," vysvětluje šéf hypotečního portálu Honzovahypotéka.cz Jiří Paták.

"Kdyby banka poslala všechny své dlužníky do dražby, tak by se objevilo na trhu tolik levných bytů, že by to mohlo způsobit dokonce plošné snížení cen nemovitostí," dodal Paták.

Banky budou pravděpodobně tyto případy řešit stále častěji. Podle Patáka totiž největší vlna nesplácených hypoték bude až letos. Souvisí to s dalším růstem nezaměstnanosti a snižováním platů.