

Potřebujete větší byt?

Nezbavujte se toho původního

Mladé rodiny se poměrně často dostávají do situace, kdy zjistí, že byt 2+kk, který si pořídili ve dvaceti, je už pro ně malý. Koupě většího je nevyhnutelná a rodina zvažuje, jak načasovat prodej bytu původního. Většina volí variantu, kdy nejdříve prodají stávající byt, aby získali potřebné finanční prostředky a do doby, než se nastěhují do nového, využívají pronájmu. Existují však i elegantnější řešení, jak tuto situaci řešit.



FOTO: Ondřej Lazar Krynek, [Novinky](#)

Při koupi většího bytu většina lidí předpokládá, že se neobejde bez peněz získaných z prodeje bytu původního. Málokoho napadne, že pokud si ponechá na přechodnou dobu ve vlastnictví bytu oba, může získat od banky daleko zajímavější podmínky hypotéky. A navíc nebude muset řešit, zda se na dobu mezi prodejem starého a koupí nového bytu nastěhuje k tchyni nebo do pronájmu.

Pokud budete při žádosti o hypotéku na koupi nového bytu kalkulovat s příjmy z budoucího pronájmu menšího bytu, vylepšíte si tak situaci při posuzování bonity. Zastavením obou bytů navíc získáte výrazně výhodnější úvěrové podmínky. V případě 100% hypotéky a hypotéky ve výši 70 procent hodnoty nemovitosti se může úroková sazba lišit o jedno procento i více. V případě hypotéky na čtyři milióny korun s třicetiletou splatností tak ušetříte přibližně 30 000 Kč ročně.

Dohodněte si částečné umoření úvěru

Pokud plánujete v budoucnu prodej menšího bytu, je třeba banku speciálně požádat, aby tuto nemovitost přijala jako zástavu a zároveň si dohodnout takové podmínky, aby bylo možné hypoteční úvěr umořit (částečně splatit) v momentě prodeje bytu. To lze podchytit buď krátkou dobou fixace nebo dohodnutím smluvních podmínek tak, aby bylo možné umořit smlouvu kdykoliv v budoucnu. Starý byt můžete po nastěhování do nového navíc pronajímat a z tohoto pronájmu částečně financovat splátku hypotéky.

Tímto postupem získáte v současné době ještě další výhodu. Ceny nemovitostí se pohybují v současnosti poměrně nízko, což nahrává levným koupím, zatímco prodeje se momentálně příliš nevyplácí. Zastavení obou nemovitostí vám dává možnost levně koupit větší byt a s prodejem menšího počkat až na dobu, kdy trh vytlačí ceny směrem nahoru.

Novinky.cz