

Jak nastavit výši nájmu a inzerovat byt k pronájmu



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Témata

- postup zjištění tržní ceny nájmu,
- dodatečné informace,
- příklad,
- jak poznat, že je nájemné správně nastaveno,
- jak nastavit výši poplatků,
- jak nastavit kauci,
- jak připravit byt na pronájem, inzerci a prohlídky,
- jak správně udělat inzerát,
- kde inzerovat,
- dotazy a diskuze.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Postup zjištění tržní ceny nájmu

1. Vyhledám v Cemap.cz pronájmy podobně velkých bytů (+-5 m²) v dané lokalitě, ostatní neberu v úvahu.
2. Omezím na pronájmy za posledních 6-12 měsíců.
3. Seřadím ceny od nejnižší ceny do nejvyšší.
4. Vyřadím ceny, které na první pohled se vymykají většině cen (jsou s velkým odstupem příliš nízké, nebo příliš vysoké).
5. Podívám se, jak dlouho jsou v nabídce.
6. Zamyslím se, kde se přibližně v tomto rozptylu cen bude nacházet nájemné.

Největší vliv na výslednou cenu má stav bytu. Ceny bytu po rekonstrukci se budou pohybovat v intervalu nahoře, před rekonstrukcí v intervalu dole.

Druhý největší vliv na cenu má vliv podlaží a dispozice.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Dodatečné informace

Poplatky

- Výše poplatků má vliv na výši nájmu.
- Levný byt na provoz může mít vyšší nájemné, drahý byt na provoz bude mít nižší nájemné.
- V poplatkách nemůžeme účtovat nájemcům tyto čtyři položky z tohoto evidenčního listu :
 - fond oprav,
 - pojištění domu,
 - odměny SVJ nebo družstva,
 - správcovský poplatek.

Tyto náklady jsou spojené s vlastnictvím nemovitosti, nikoliv s jejím užíváním. V případě, že tyto položky jsou nájemcům účtovány ve službách, nájemce je oprávněn dožadovat se jejich vrácení. Tyto čtyři položky tedy v zálohách na služby nebudeme nájemcům účtovat.

Dispozice

Zásada jsou neprůchozí místnosti (všechny místnosti jsou přístupné z chodby).

Podlaží

- Přízemí je o cca 5-10% levnější na nájemném
- Suterén o cca 20-30% levnější na nájemném.



Příklad



KOTULA
Realitní kancelář

Byt 1+1 v Tróji, Praha

<https://reality.kotula.cz/reality/pronajem-slunneho-bytu-1-1-v-troji-0280/>

V aplikaci Cemap.cz



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Jak poznat, že je nájemné správně nastaveno

- Monitorujeme poptávku prvních 14 dní nabízení.
- Je potřeba, aby na inzerát reagovalo alespoň **několik zájemců týdně**, abychom nemovitosti obsadili do 1 měsíce.
- V případě nižšího zájmu doporučuji ihned zlevnit, protože každý měsíc volné nemovitosti přicházíme o cca 8,4% ročního výnosu + musíme platit za tuto dobu poplatky. Ztracený výnos z volné nemovitosti zpravidla nikdy nedoženeme. Viz kalkulace v článku:

<https://www.kotula.cz/nedari-se-mi-pronajmout-je-vyhodnejsi-hned-zlevnit-nebo-vyckavat/>

- V případě vyššího zájmu (např. 10-15 zájemců týdně) doporučuji nájemné navýšit.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Jak nastavit výši záloh na služby

- Zálohy jsou kromě velikosti bytu stanoveny také dle počtu osob, které v bytě bydlí.
- Je potřeba přepočítat zálohy na počet osob které v bytě budou bydlet.
- Můžeme požádat správu nemovitosti o nový evidenční list, který bude odpovídat počtu v nájemcově domácnosti.
- Zálohy vždy nastavte o něco málo vyšší (např. 10-20%), je psychologicky výhodnější vracet nájemcům přeplatek než vyžadovat nedoplatek.
- V poplatcích nemůžeme účtovat nájemcům tyto čtyři položky z tohoto evidenčního listu :
 - fond oprav,
 - pojištění domu,
 - odměny SVJ nebo družstva,
 - správcovský poplatek.

Tyto náklady jsou spojené s vlastnictvím nemovitosti, nikoliv s jejím užíváním. V případě, že tyto položky jsou nájemcům účtovány ve službách, nájemce je oprávněn dožadovat se jejich vrácení. Tyto čtyři položky tedy v zálohách na služby nebudeme nájemcům účtovat.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Jak nastavit kauci

- je možné po nájemci žádat kauci až do výše tři měsíčních nájmů bez záloh na služby. Tato výše však není na trhu běžná a při jejím vyžadování bychom nájemce hledali složitě,
- běžně se kauce pohybuje ve výši jednoho měsíčního nájmu,
- naše doporučení je stanovení kauce na dva měsíční nájmy, solidní nájemci mají rezervy, aby mohli tuto částku zaplatit, obzvláště pokud pronajímáte „bezrealitky“ nebo využíváte realitní kancelář, která nájemcům neúčtuje provizi, což doporučuji, protože vzhledem k dnešní situaci na trhu s nájmy v Praze, kdy je hodně nemovitostí a málo zájemců, je provize realitce překážkou rychlého pronájmu.
- Ve zvláštních případech je akceptovatelné, aby pronajímatel vyžadoval kauci ve výši 3 měsíčních nájmů:
 - Nemovitost je hodnotně vybavena.
 - Nájemce má zvířata.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Jak připravit byt na pronájem, inzerce a prohlídky

- Zcela jistě musí být nemovitost na pronájem **čistá!** Čistota vyvolává v zájemcích pozitivní dojem z prohlídky a zvyšuje šance pronájmu.
- Nemovitost by měla být čerstvě vymalovaná (ideálně bíle) a kompletně uklizená.
- Zda pronajímat po důkladné rekonstrukci, v dobrém či původním stavu, to je otázka kalkulace a záměru.
 - Důkladné rekonstrukce se vyplatí jen v případech, pokud se jedná o mimořádně atraktivní lokalitu, kde o takový pronájem může být zájem, a kde jsou nájemci ochotni platit vysoké nájemné zohledňující náklady na rekonstrukci.
 - Ekonomická rekonstrukce: solidnější zájemce o pronájem a zajímavější nájemné získáme za opravený byt. Oprava by však měla být realizována ekonomicky. Nájemce chce vždy platit co nejnižší nájemné, tedy jakákoliv nadstandardní rekonstrukce se nám v nájemném projeví jen částečně. Používejme při opravách kvalitní materiály, nikoli však luxusní.
- Očekávané vybavení ve standardu: kuchyňská linka se spotřebiči a zařízení koupelny.
- U běžného pronájmu je výhodnější nevybavovat dalším nábytkem. Nájemci mají část vlastního nábytku a samozřejmě si ho budou chtít přivést a užívat (velmi často mají vlastní postel, gauč a podobně), a my pak budeme nuceni naše vybavení vystěhovat a skladovat.



Jak správně udělat inzerát

- Zásada je podávat informace věrně. Popište nemovitost tak, jak vypadá ve skutečnosti, předejdete zklamání zájemců nebo zbytečným prohlídkám.
- Zájemci očekávají v inzerátu tyto informace:
 - Výměra: pokud má byt balkón, sklep, terasu atd. vždy uvádět i tuto výměru a způsobem, aby bylo jasné, že tyto plochy nejsou zahrnuty v celkové ploše bytu. Tedy např. byt 83m² + lodžie 7m² + sklep 2,5m².
 - Dispozice.
 - Parkování, pokud k nemovitosti přísluší.
 - Patro: Počítat s tím, že nadzemní podlaží a patro jsou odlišné údaje. Do podlaží se započítává i přízemí. Tedy 2. patro znamená 3. nadzemní podlaží, přízemí je pak 1. nadzemní podlaží a tak podobně.
 - Ulice.
 - Konstrukce domu: Cihlový, panelový atp.
 - Popis dispozic a orientace: Mělo by být zřejmé, jak jsou jednotlivé místnosti v nemovitosti rozvržené a jak jsou orientované, zda do ulice nebo vnitrobloku a na jakou světovou stranu.
 - Způsob topení a ohřevu vody.
 - Náklady na nemovitost: zálohy na služby a energie podle počtu osob.
 - Popis lokality: Zde vždy zvážit, kdo bude uživatelem nemovitosti. U rodinného bytu budou důležité školy, školky, nákupní středisko a park, u startovního bytu pak kavárny, sportoviště atp.
 - Cena: výši nájmu, vyjasnit velikost kauce a zopakovat výši měsíčních záloh na služby včetně energií.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Jak správně udělat inzerát

Pravidla fotografií a půdorys

- V inzerátu je nejvyšší vypovídací schopnost přisuzována fotografiím a také mají největší zásluhu na atraktivitě nemovitosti. Doporučuji si proto na nemovitost najmout profesionála, který nemovitost vyfotí tak, že v konkurenci ostatních inzerátů budou fotografie vynikat. Náklady na focení se pohybují zpravidla od 500,- do 1.000,- Kč.
- V inzerátu by se měly objevit fotografie všech místností, výhledy, chodba domu a dům zvenku.
- Dále určitě vložte do inzerátu také půdorys. Pokud ho nemáte, nemovitost si přeměřte a vytvořte sami, existuje mnoho programů zdarma na vytváření půdorysů. Půdorys ukazuje dispozice a ty jsou pro zájemce hned po ceně a lokalitě nejdůležitější vlastností nemovitosti, kterou při hledání zkoumají.
- V inzerátu doporučuji na první tři pozice umístit nejdříve reprezentativní fotku interiéru, pak fotografii domu a jako třetí fotku půdorys, na dalších pozicích můžeme již uveřejnit ve volném pořadí. Tyto tři informace zájemce ve fotografiích hledá jako první a zároveň inzertní portály zpravidla v soupisu inzerátů zobrazují první tři fotografie a tedy při správném výběru se zvyšuje šance, že si zájemce klikne na detaily inzerátu a nakonec se objedná na prohlídku.
- Všechny fotografie by měly být pořizovány a vkládány na šířku, protože veškeré inzertní portály mají takto nastaveny své weby.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Kde inzerovat

- **bezrealitky.cz**

Portál, kam vkládají své nabídky majitelé nemovitostí. Zde je vysoký ohlas (zejména ve velkých městech), větší procento zde hledajících zájemců zde jsou solidní a musíme si zde tedy dávat větší pozor.

- **sreality.cz, reality.idnes.cz a realitymix.centrum.cz**

Portály, kde většinu inzerátů publikují realitní společnosti. Kvalita zájemců je v průměru vyšší. Chodí sem zájemci, kterým nevadí, že musí zaplatit provizi za zprostředkování realitní kanceláři, nemají tedy až tak hluboko do kapsy. K provizi realitní kanceláři se dostanu ještě jednou v textu dále.

- **sociální sítě – zejména skupiny na Facebooku**

- **inzerce v rámci lokality, kde se nemovitost nachází**

- plachta na nemovitosti „k pronájmu“,
- inzerát na nástěnce v supermarketech,
- inzerát na nástěnce velkých zaměstnavatelů v místě.



Děkuji a těším se na diskusi

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz