

# NEMOVITOSTI V ZÁPLAVOVÝCH ZÓNÁCH SE PRODÁVAJÍ I ZA POLOVINU

Uplynulo šest let od posledních větších povodní v Česku, při kterých zemřelo patnáct lidí. Nemovitosti v nejméně zasažených lokalitách jsou stále špatně prodejné. Jedná-li se o čtvrtou záplavovou zónu, prodávají se i za polovinu hodnoty, kterou by měly na jiném místě. Přesto, že pod tlakem vysokých cen obecně sílí poptávka právě po levnějších nemovitostech, domů, jimiž se prohnala velká voda, se tento trend netýká. Jsou totiž nepojistitelné, respektive je pojišťovny odmítají pojistit na riziko povodní. A tato skutečnost komplikuje získání hypotéky.

Vydatné květnové deště i letos způsobily v některých tuzemských lokalitách bleskové záplavy a v následujících dnech meteorologové očekávají další vzestup hladiny řek. Poslední velké povodně přitom začaly před šesti lety, konkrétně 29. května 2013. Zasáhly celkem 970 obcí, z větších měst vedle Prahy například Ústí nad Labem, Děčín, Plzeň a České Budějovice. Nemovitosti v nejrizikovějších lokalitách je stále velmi komplikované prodat. Jejich hodnota neroste a tuto situaci neovlivnil ani extrémní hlad po nemovitostech, který jsme sledovali v posledních letech. Stěžejní je každopádně stupeň záplavové zóny.

Téměř všechny pojišťovny používají pro stanovení rizika povodní aplikaci ČAP, která vyhodnocuje čtyři rizikové zóny:

1. – zóna se zanedbatelným rizikem povodně
2. – zóna s nízkým rizikem povodně (území 100leté vody)
3. – zóna se středním rizikem povodně (území 50leté vody)
4. – zóna s vysokým rizikem povodně (území 20leté vody)

Stupně 1, 2 většinou dobře prodejné, nejvyšší stupeň je ale problémový, a to pro klienty, banky i pojišťovny. Ve čtvrtých záplavových zónách se nemovitosti prodávají za nižší ceny, ve zmíněných městech v průměru o 20 až 30 procent, v extrémních případech ale až o 50 procent, než srovnatelné objekty mimo oblasti s vysokým rizikem povodně.

Zájemci o koupi nemovitosti většinou riziko povodní řeší. „Klienti bývají o povodňovém riziku v konkrétních lokalitách velmi dobře informovaní, většina z nich se o tuto problematiku sama zajímá. Existují případy, kdy digitální povodňové plány jednotlivých obcí u konkrétních nemovitostí neuvádějí žádné nebezpečí povodní, ale pojišťovny těm samým domům přisuzují vysoké riziko, například proto, že neberou v úvahu protipovodňová opatření, jako jsou místní nebo mobilní protipovodňové zábrany. Na základě zkušeností doporučuji, obrátit se v těchto případech přímo na konkrétní pojišťovnu a požádat o posouzení a snížení rizika. U mnoha případů může pojišťovna vyhovět.