



RealityČechy.cz

a iHned.cz

zahajují spolupráci

[více na straně 4 a 5](#)

Rychlý přehled



**BŘEZEN
2013**

ÚROKOVÉ SAZBY

HYPOTÉK

70% LTV: ← 3,17%

85% LTV: ← 3,36%

100% LTV: ↘ 4,60%

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,16 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -13,87%

Byty 2+1: -5,89%

Byty 3+1: -4,25%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ **Průkaz energetické náročnosti budov. Proč vznikl**

Samotné zavádění energetické certifikace budov probíhá již od roku 2007 s tím, že jeho aplikace se postupně rozšiřuje na veškeré budovy. Rozšíření na oblast stávajících obytných budov od roku 2013 přišlo ve chvíli, kdy způsob certifikace tj. nová prováděcí vyhláška není dostatečně připravena. *Více čtěte na str. 7*

■ **Investice do horských apartmánů jsou stále žádanější**

Investice do nemovitosti není jen koupě bytu, rodinného domu, chaty či pozemku. V posledních letech se začali realitní makléři čím dál častěji setkávat také s dotazy na koupi horských apartmánů. Ty totiž mohou sloužit nejen k rekreaci, ale také ke krátkodobému pronájmu. Při 50% obsazenosti může roční výnos dosahovat až 150.000 Kč. *Více čtěte na str. 11*

■ **Levné hypotéky pomáhají dosáhnout na lepší bydlení**

Z aktuálních statistik společnosti GOLEM FINANCE vyplývá, že nabídkové úrokové sazby hypoték dosáhly svého historického dna a zde zatím zakotvily. Výjimkou jsou hypotéky do 100% zástavní hodnoty nemovitosti, které v průměru meziměsíčně ještě zlevnily o 14 setin procentního bodu. Nízké úrokové sazby pozitivně ovlivňují dostupnost vlastnického bydlení. *Více čtěte na str. 14*



Hledáte správný směr?
Než se rozhodnete, poradte se s námi.

Za kvalitu práce v roce 2012
nás Hypoteční banka, a.s., ocenila 1. místem



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

názor...

Inzerce, inzerce a zase inzerce

Inzerce, slovo které patří k nejdiskutovanějším již od založení prvních realitních kanceláří nejen u nás, ale i ve světě. Základ každého budoucího obchodu tvoří nejen nabídka a poptávka, ale také způsob sdělení. I kdybychom měli tu nejlepší nemovitost na světě a nikomu o ní neřekli, tak ji jen stěží prodáme. Otázkou ovšem zůstává jaká inzerce by se měla při nabízení nemovitosti používat.

V devadesátých letech jsme se mohli setkávat s nabídkami realitních kanceláří nejčastěji na vývěskách fasádách stěn domů popřípadě v tištěných médiích. Stačilo si obejít město a hned bylo možné vybírat z nepřeberné nabídky nemovitostí jak k prodeji tak i k pronájmu. Komu se na vycházku nechtělo, ten si zakoupil některý z inzertních magazínů a v klidu si prolistoval desítky stránek s inzeráty. Mnoho realitních makléřů, kteří působili v devadesátých letech si ještě dnes vzpomíná jak vyzváněly telefony nejvíce v pondělí dopoledne. Právě ti, kteří se o sobotách a nedělích procházeli městem a zapisovali si informace k vybraným nemovitostem hned následný den vytáčeli telefonní čísla do realitních kanceláří.

Doba se ovšem mění a s ní i prezentace realitních kanceláří. Samotné vývěsky či inzerce v tisku již nestačí. Tak jak se zrychlil svět, tak se zkrátil čas na hledání nemovitostí. Pro mnohé je



v době internetu vyhledání nemovitosti v časopisu či na vývěskách domů naprosto nepředstavitelné. Ten, kdo přesně ví co hledá, například byt 2+1 na pražských Vinohradech, tak klikne myší na příslušné odkazy některého z realitních serverů a ihned má vše perfektně seřazeno. A pokud by si přeci jen chtěl informace o dané nemovitosti odnést ve své tašce, tak postačí kliknout na ikonku tiskárny a obratem je vše na papíře.

Internet bezesporu změnil svět. Mnoha lidem ulehčil práci a dokázal nabídnout tolik informací, že je ani nelze v mnoha případech ani pojmout. Je to ovšem trochu škoda. Vždyť nedělní procházky městem s cílem hledáním vývěsky nabízející vysněnou nemovitostí měla v sobě více romantiky než koukání do monitoru počítače...

» Lucie Mazáčová

nejvíce **nemovitostí** z vašeho regionu



realityčechy .cz
realitní a zpravodajský server

” REALITNÍ POSTŘEH

Hanuš Němeček (RE/MAX)

„Roční hodnota aktivit souvisejících s realitním zprostředkováváním v podobě marží za prodeje či pronájmy přesahuje v České republice pět miliard korun.“

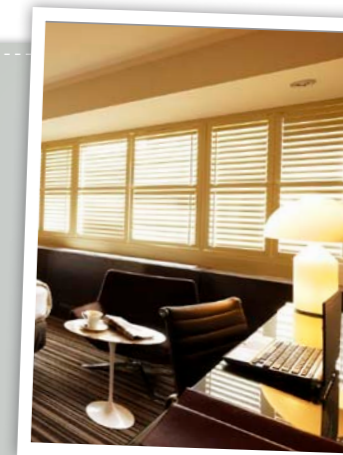
napsali o nás...

Pilíře vs. „chytrá“ investice

FINANCE.CZ / KRÁCENO / 27.2.2013

Udržení životní úrovně po odchodu do důchodu nemusí být dosaženo pouze spořením pomocí finančních produktů. Příjem v důchodu lze získat i koupí nemovitosti v produktivním věku na úvěr a jejím pronajímáním. Odborníci doporučují pro tuto formu alternativního zajištění důchodu byty o menší rozloze, ideálně 1+1 či 1+KK. Je snazší na malé byty získat hypotéku a následně je

i pronajmout. „Při koupi a pronájmu bytu v Brně by vlastník po dobu 20 let doplácet na splátku úvěru a energie zhruba 2 000 Kč. Po splacení hypotéky by však již hradil jenom energie a z nájmu by mu zbývala částka 5 500 Kč. Tu můžeme považovat za formu důchodu,“ uvedl Michal Pich, jednatel realitního serveru Realityčechy.cz, který nabízí statistiky cen nemovitostí za celou Českou republiku.



obsah

STRANA 6

Realitní trh se možná dočká regulace už příští rok

STRANA 8

Ne děti, ne cizince – v Česku se objevují diskriminační inzeráty. Jak má vypadat kvalitní inzerát?

STRANA 9

Prodeje v Central Parku v roce 2012 překonaly rekord

STRANA 11

Investice do horských apartmánů jsou stále žádanější

STRANA 12

Ceny bytů v Praze dál klesají. Index dostupnosti bydlení atakuje 50% hranici

STRANA 13

Švýcarsku hrozí díky nízkým hypotečním sazbám realitní bublina

STRANA 14

Levné hypotéky pomáhají dosáhnout na lepší bydlení

STRANA 15

Jak postupovat při výběru bytu. Část šestá: Cena

STRANA 16

Banky a stavební spořitelny v lednu rozpůjčovaly 11,5 mld. Kč

Realitní zpráva roku: RealityČechy.cz a iHned.cz zahajují spolupráci

Statistiky cen bytů, dostupnost bydlení i nabídka nemovitostí. Údaje společnosti EuroNet Media bude využívat zbrusu nový server Hospodářských novin.

Dlouho se poznávali, aby spolu započali novou životní etapu. Tak by se dala přirovnat spolupráce serverů společností EuroNet Media a Economica, vydavatelství Hospodářských novin. Informace společnosti EuroNet Media, provozovatele sítě realitních a zpravodajských portálů realitycechy.cz, realitymorava.cz a realityslovensko.sk, budou nově prezentovány na internetových stránkách Hospodářských novin v nově vznikající sekci o realitách s názvem HNREALITY.

„Domníváme se, že zájem o tematiku realit se bude zvyšovat. Čtenářům iHned.cz chceme kromě kvalitních textů nabídnout proto něco navíc - nabídku nemovitostí. Unikátní statistiky a indexy společnosti EuroNet Media

„*Uvědomuji si, jak je důležité neustále podnikání posouvat dopředu, vymýšlet novinky, podstupovat výzvy.*

jsme využívali již v minulosti a na základě již fungující spolupráce nebylo těžké se rozhodnout pro její rozšíření. Statistiky budeme prezentovat ve speciální části a věříme, že bude pro naše čtenáře atraktivní,“ okomentovala spolupráci Lucie Tvarůžková ze společnosti Economica.

„Uvědomuji si, jak je důležité neustále podnikání posouvat dopředu, vymýšlet novinky, podstupovat výzvy. O drobné spolupráci s Hospodářskými novinami jsme jednali už před mnoha měsíci. Když ale přišla nabídka, že můžeme provozovat nový realitní portál Hospodářských novin, neváhali jsme ani minutu. Hospodářské noviny jsou kvalitní značkou,“ prozradil Michal Pich, jednatel společnosti EuroNet Media.

Serveru iHned.cz bude společnost EuroNet Media poskytovat statistiky cen bytů, které letos v září oslaví 5 let od spuštění. Jedná se o unikátní propočet průměrných cen bytů (dle velikosti bytu), které vychází z aktuálních cen prezentovaných nemovitostí na realitních portálech www.realitymorava.cz a www.realitycechy.cz. Čtenáři iHned.cz budou mít kromě toho k dispozici také údaje o dostupnosti bydlení, která ukazuje, jak výhodná je investice do nemovitostí dle regionů. „Míra dostupnosti bydlení je základním ukazatelem pro dosažitelnost pořízení vlastního bydlení. Tento projekt přináší okamžité informace o rozdílné míře dostupnosti bydlení nejenom v jednotlivých krajích ČR, ale rovněž podle velikosti pořízeného bydlení. Projekt je unikátní rovněž tím, že podává informace o tom, jak se index meziměsíčně mění. Projekt dostupnosti bydlení je společným projektem realitních portálů realitycechy.cz, realitymorava.cz a společnosti Golem Finance,“ dodal Pich.

Spolupráce dvou serverů přinese v neposlední řadě výhody také inzerentům. Všechny nemovitosti, jež jsou prezentovány na portálech společnosti EuroNet Media, budou automaticky zobrazovány také na novém serveru Hospodářských novin.

» Jitka Vrbová Spolupráce přinese výhody také inzerentům. Nemovitosti, jež jsou prezentovány na portálech společnosti EuroNet Media, budou zobrazovány také na serveru Hospodářských novin.



téma
měsíce

V Praze vznikne nový 5hvězdičkový hotel za 2 miliardy

Společnost Akroterion, člen skupiny Loyd's Property Investments, zahájila přípravy pro výstavbu nového hotelu v historickém centru Prahy. Budoucí hotel se nachází mezi ulicemi Železná, Celetná a Kamzíkova a nabídne na ploše 16 000 m² 120 luxusních hotelových pokojů, restauraci a konferenční prostory. Celkové investiční náklady dosáhnou 85 milionů eur. Zahájení výstavby je naplánováno na první čtvrtletí roku 2014 a dokončení projektu na třetí čtvrtletí 2016. Architektonický design hotelu je dílem MS Architekti, design interiéru navrhl Jacques Garcia. Hlavním inženýrem projektu je Jiří Knop, MBA. „Jsme si vědomi toho, jak unikátní polohu má budoucí hotel. Naším cílem je sladit design hotelu s neopakovatelnou historickou



atmosférou města Prahy a proto spolupracujeme s architekty a designéry, kteří mají ve svém referenčním portfoliu významné renovace budov v historických centrech měst. Tento projekt bude milníkem v oblasti luxusního ubytování v Praze, jenž stále zůstává dominantní cílovou destinací v rámci České republiky,“ říká David Halfí, ředitel společnosti Akroterion.

Mezi mnohé projekty společnosti MS Architekti patří například Grand Hotel Bohemia, Hotel Mejsstřik, Crowne Plaza, Buddha Bar nebo Iron Gate Hotel v Praze. Interiérový designér Jacques Garcia je jedním z předních architektů známých po celém světě svými současnými návrhy interiérů pařížských hotelů jako je Hilton Arc de Triumf a Le Fouquet's Barriere, NoMad v New Yorku a mnoha dalšími.

Kromě pokojů a apartmá pro hotelové hosty projekt nabízí široké veřejnosti wellness, obchody, restauraci a kapacitě 180 míst a konferenční prostory. Developer si cení profesionální součinnosti se samosprávnými úřady hl. m. Prahy. Veškeré činnosti spojené s projektem jsou prováděny ve spolupráci s Národním památkovým ústavem, odborem památkové péče a dalšími příslušnými odbory pražského magistrátu a MČ Praha 1. V současné době se developer soustředí na zpracování dokumentace potřebné pro změnu stavebního povolení.

» Lucie Mazáčová

» foto: Loyd's Property Investments

Miroslav Jonáš: K dokonalosti mi chybí jen vyšší sebevědomí



Miroslav Jonáš, M & M reality holding a.s.

Jeho vysněným povoláním bylo stát se milionářem. Miroslav Jonáš, zakladatel a dnes obchodní ředitel jedné z největších realitních společností v Česku, si sen splnil. V realitě si ho užívá třeba jízdou ve Ferrari a brzo také v luxusní rezidenci. K dokonalosti mu prý chybí jen vyšší sebevědomí.

? Jak dlouho pracujete v realitní branži a jak jste se k této práci dostal?

V realitách jsem od roku 2005, byla to jedna z dalších firem, kterou jsme se společně s Milanem Zavadilem založili. Podnikám de facto od 16 let, kdy jsem na střední škole hned po revoluci kopíroval filmy z videopůjčoven a prodával je dál. Moje vysněná práce byla být milionářem a to se mi splnilo, když mi bylo 23 let.

? Jaký je Miroslav Jonáš člověk? Jak byste se sám popsal?

Jednoduše? Mladý, krásný, bohatý a úspěšný. K dokonalosti mi chybí už jen vyšší sebevědomí. Pokud mám říci, koho obdivuje a koho má za vzor, pak jsem to já a Jaroslav Jágro.

? M&M Reality nejsou na trhu vlastně tak dlouho - sedm let. Přesto patříte mezi velké a úspěšné realitní společnosti. Prozradíte váš recept na úspěch?

Jsem největší, stačí se podívat do obchodního věstníku na obrat a porovnat nás s ostatními, eventuálně si na Sreality seřadit kanceláře dle počtu nabídek. Tam uvidíte, že máme dvakrát tolik, co druhý za námi. Jeho jméno si však nepamatuji, nezajímá mě. Recepty na úspěch máme, zrovna teď stavíme novou firmu M&M pojišťovací, která už po půl roce patří mezi největší zprostředkovatele pojištění v ČR. Čím to je říci nemohu, nebudu přece radit ostatním.

? Jaký byl váš největší přešlap ve vaší kariéře?

Bylo jich hodně a stály mě přes 20 milionů. Například spekulace na pokles akcii ČEZ v roce 2006, kdy jsem tzv. shortoval na pokles den před zveřejněním výsledků. Ty byly luxusní a já další den po ránu zaznamenal ztrátu 8 milionů. Ale nelituji, každý přešlap člověka posílí.

? Jak podle vás bude realitní obor v ČR vypadat za deset let?

My budeme největší a nejlepší, to je bez debat. Ostatní se vzpamatují z největší krize, která dle světových ekonomů přijde v roce 2015, kdy američtí pováleční důchodci zažádají o penze a zjistí, že ve svých soukromých důchodových fondech, zřízených systémem Erisa, nic nemají. Těžko předpovídat, co bude za deset let, ale pro naši branži je několik věcí jistých - lidi se budou stále brát, rozvádět, rodit, umírat, scházet, rozcházet, takže nás budou potřebovat.

? Jak se vzděláváte dále v realitním oboru?

Nejen v něm. Ročně navštívím 2 - 3 semináře, zrovna před týdnem jsem byl na semináři o insolvenční, kterou vedli dva soudci z Nejvyššího soudu. Čtu minimálně 10 knih za rok, od autorů, jako jsou Kyiosaki, Welsch, Trump a podobně. Velmi mě například zaujala kniha o důchodových reformách dvojice Pikora - Šichtářová.

? Jakým způsobem relaxujete, co ve volném čase děláte?

Hodně sportuji, mám rád dobré víno, pivo a jídlo a skoro veškerý volný čas trávím se svojí snoubenkou. A rád jezdím sportovními auty trochu rychleji - nejraději svým na míru upraveným Ferrari F430, kvůli kterému jsem už dvakrát přišel o řidičák.

? Pracujete v oblasti prodeje nemovitostí, jak sám jste náročný v otázce vlastního bydlení?

Hodně. Momentálně bydlíme v mezonetovém bytě o rozloze 250 m², s bazénem, krbem, vířivkou pro 8 lidí, posilovnou apod. Na jaře jsme koupili u Pardubic veliký pozemek, kde se měla stavět celá čtvrť a tam si začínám stavět skromné sídlo s několika bazény, jezerem, párty místností pro 40 lidí, tenisovým kurtem atd. » Jitka Vrbová



Investice do horských apartmánů jsou stále žádanější

Investice do nemovitosti není jen koupě bytu, rodinného domu, chaty či pozemku. V posledních letech se začali realitní makléři čím dál častěji setkávat také s dotazy na koupi horských apartmánů. Ty totiž mohou sloužit nejen k rekreaci, ale také ke krátkodobému pronájmu. Při 50% obsazenosti může roční výnos dosahovat až 150.000 Kč.

Nejzajímavější jsou projekty, které nabízí budoucím vlastníkům i následný pronájem. Jedním z takových projektů je např. prodej nových apartmánů v lyžařském středisku Kouty, které se nachází v chráněné krajinné oblasti Jeseníky. Kupující, kteří projeví zájem o tento způsob investice mohou ihned po koupi uzavřít smlouvu, díky které se správce apartmánového domu postará o následný pronájem jejich nemovitosti. Prostřednictvím této smlouvy je zajištěn kompletní servis, včetně naplnění obsazenosti apartmánu v období, kdy ho vlastníci nebudou využívat. Apartmány jsou nabízeny v rámci komplexního marketingu v letních i zimních balíčcích, vždy dohromady se skipasy, stravou a dalšími aktivitami za zvýhodněnou cenu. Samotný Ski Areál Kouty nemá vlastní ubytovací kapacity a vzhledem k potenciálu 80 tis. letních a 80 tis. zimních návštěvníků je zde značná



poptávka právě po krátkodobých pronájmech. Při cenách 1 296 000 Kč za menší a 1 650 000 Kč za větší apartmán se návratnost pohybuje v rozmezí 11 - 12 let. Po zimní sezóně jsou prodejcem poměrně často nabízeny slevy popřípadě bonusy (kuchyňská linka, vybavení nábytek apod.). Navíc tento termín nákupu dává zájemcům dost času nejen na samotné pořízení

nemovitosti, ale také na vyřízení potřebných formalit, tak aby mohla být nemovitost v zimních měsících již plně využívána. I v budoucnu lze očekávat, že bude poptávka po tomto typu investic na vzestupu o čemž svědčí i malý počet volných nemovitostí k prodeji. Ti, kteří rádi sportují a současně chtějí investovat mají jedinečnou příležitost jak zhodnotit své finance. » Lucie Mazáčová

POSLEDNÍ VOLNÉ APARTMÁNY NA PRODEJ



Akce do 30.4.2013
při koupi apartmánu vybavení
nábytkem ZDARMA.

Zajistíme
pronájem
= návratnost
Vaší investice

www.apartmany-kouty.cz

VÁŠ REALITNÍ SERVER



realityčechy.cz

realitymorava.cz

realityslovensko.sk



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: inzerce@realitycechy.cz

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.