



# Jaký byl tento realitní rok a jaký nás čeká?

více na straně 4 a 5

## Rychlý přehled



LISTOPAD - PROSINEC

2012

### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 3,19%

85% LTV: ↘ 3,36%

100% LTV: ↗ 3,73%

### INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ:

3,93 ROKU

### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: - 2,107%

Byty 2+1: - 2,737%

Byty 3+1: + 1,2837%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

## ■ Dostupnost bydlení

Indexy dostupnosti bydlení v uplynulém měsíci vykázaly neobvyklou rozkolísanost a obecně lze říci, že v listopadu došlo k pozastavení trendu zlepšování dostupnosti bydlení, neboť některé indexy začaly především v důsledku růstu cen nemovitostí nepatrně růst. Nicméně i přes obrat trendu stále platí, že stávající situace je z pohledu úrokových sazeb a cen realit pro pořízení vlastního bydlení nejpříhodnější v dosavadní historii. *Více čtěte na str. 6*

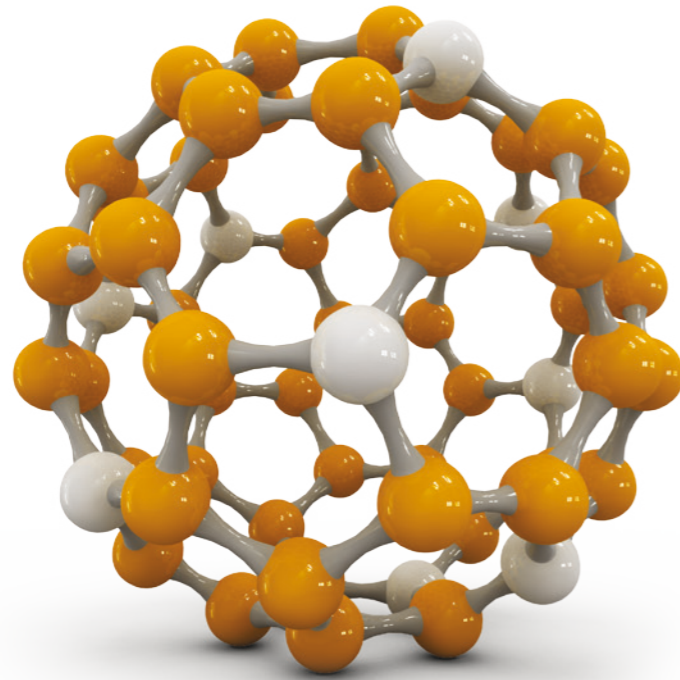
## ■ Investice do malých bytů se vyplácí

Malé byty patří u realitních kanceláří obecně k nejpoptávanějším kategoriím v oblasti bydlení. Tyto byty proto logicky neztrácí na hodnotě, ale naopak jejich ceny rostou. Podívali jsme se podrobně na vývoj cen bytů 1+1 a 1kk v uplynulých letech, zjistili, jak s jejich cenami zamávala ekonomická krize. *Více čtěte na str. 7*



Děkujeme vám za projevovou důvěru v uplynulém roce a do nového roku 2013 vám přejeme hodně zdraví, štěstí a úspěchů.

realityčechy



## Nemusíte rozumět všemu...

Komplikované věci přenechte odborníkům.

Máme neustálý přehled o aktuálních nabídkách všech bank. S výběrem optimálního řešení vám rádi pomůžeme a věříme, že s podmínkami úvěru se budete moci mezi přáteli pochlubit.

# GOLEMFİNANCE

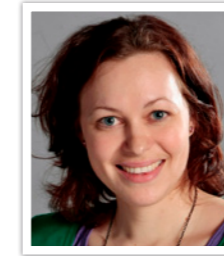
Služby hypotečního makléře

názor...

## Nejistota na konci roku

A už je to tu zase. Konec roku. Rychle se snažíme dodělat všechny resty, udělat tlustou čáru za končícím rokem a načrtnout si plány na rok, který se začne teprve psát. A doufáme, že nový rok přinese lepší zítřky. A protože lidé obecně nemají rádi nejistotu, vyhledávají nejrůznější analýzy, průzkumy a ankety, které mají alespoň naznačit, jak to s námi v nadcházejícím období bude. Také my jsme se rozhodli vložit křišťálovou kouli do rukou některým představitelům z realitní branže a na dalších stránkách tohoto magazínu nabízíme jejich pohled na končící rok, ale zeptali jsme se rovněž na jejich očekávání do roku nového.

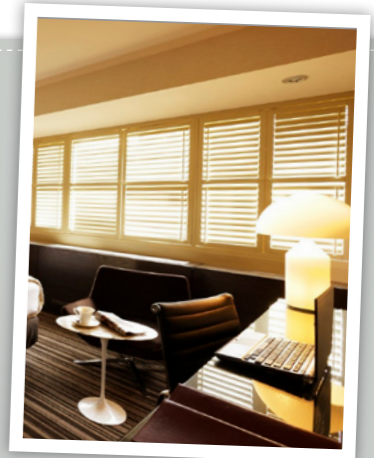
Letošní rok byl podle všech námi oslovených velmi pozitivní. Přiznat si však musíme, že se nám dostalo odpovědí jen od velkých společností, kterým se na realitním trhu dařilo logicky lépe než těm malým, z nichž některé prožily rok 2012 jako svůj podnikatelský poslední. Jenže tímto výběrovým vzorkem složeným z velkých realitních ryb už nemusí být hodnocení objektivní. Ne že bychom se neptali i u menších realitních kancelářích, ale jednoduše jsme se od nich odpovědi nedočkali. A věřte, že se tato praxe stávala i během roku. Malé realitní společnosti totiž často nemají žádné PR oddělení ani tiskové mluvčí, jež by se postaralo o to, aby se o jejich firmě psalo v médiích, nebo aby byly alespoň včas zajištěny odpovědi novinářům od kompetentní osoby z jejich společnosti. Je jasné, že majitelé malých realitních kanceláří mají dost a dost své práce a spolupráce s novináři je to



poslední, na co by mysleli. Jenže právě oni jsou často skvělými znalci jednoho konkrétního regionu a jejich názor by osvětlil mediální pole a možná vnesl i víc objektivitu a tužič i reality. Jenže pokud budou ve vztahu k médiím pasivní, není se co divit, že se bude i nadále psát stále o stejných firmách a lidech.

Končící rok 2012 byl ale dle statistik i odborníků pro realitní obor opravdu úspěšný. Což na jeho počátku čekal jen málokdo. Bez debat na tom mají největší podíl bankovní instituce, které snižovaly úrokové sazby, reagovaly tak na skutečnost, a tak si bydlení mohlo pořídít mnohem víc Čechů. Určitě rok nový nebude jednoduchý. Přinese nové výzvy a překážky, s kterými se budou muset realitní kanceláře, developéři, banky i zájemci o bydlení poprat.

Přeji Vám, ať z tohoto zápasu vyváznete co nejlépe! **Jitka Vrbová**



## obsah

STRANA 4 - 5

Jaký byl tento rok na realitním trhu? A jaký nás čeká?

STRANA 6

V listopadu skončil trend zlepšování dostupnosti bydlení v ČR

STRANA 7

Investice do malých bytů se vyplácí

STRANA 8

Hypotéky s variabilní sazbou během měsíce zlevnily

STRANA 9

Pražský rezidenční trh: klesá cena i počet volných bytů v dokončených projektech

STRANA 10 - 11

Radim Passer: O BB Centrum se starám jako o své dítě

STRANA 12

Teplou vodu, vanu nebo sprchu nemá v Česku 5% domácností

STRANA 12

Exekuce s novými pravidly

STRANA 13

Jak postupovat při výběru bytu. Část třetí: Podlaží

napsali o nás...

## Ceny bytů jsou stabilní, tento trend zřejmě ještě vydrží

**IHNED.CZ / KRÁCENO** / Pořízení vlastního bydlení je stále výhodné, přestože za poslední měsíc některé kategorie bytů zdražily. Podle centrální banky by ale oživení nabídkových cen mohlo značit pouze statistickou anomálii. ČNB neočekává růst cen bytů v tuzemsku ani příští rok.

Proti růstu cen nemovitostí jde slabší ekonomika a nižší růst reálných mezd, uvedla centrální banka. Oživení nabídkových cen, které zveřejňuje pravidelně Český statistický úřad, považuje ČNB spíše jako statistickou anomálii. Ve středu zveřejnila svůj pravidelný index dostupnosti bydlení společnost Golem Finance, jež poskytuje služby v oblasti financování bydlení. I z něho vyplývá, že pořízení vlastního bydlení je stále výhodné, přestože za poslední měsíc některé kategorie bytů (jednopokojové) zdražily.

Michal Pich, provozovatel serveru realitycechy.cz, doporučuje investici do malých bytů: „Malé byty jsou v realitních kancelářích stále velmi žádané, jejich ceny jsou totiž na vzestupu.“ Dle statistik realitních serverů realitycechy.cz a realitymorava.cz totiž ceny jednopokojových bytů za poslední měsíc vzrostly celkem o 4,15 procenta a v meziróčním srovnání o 3,04 procenta.

„Z dat vývoje jen bytů je patrné zastavení propadu cen bytů 1+1 již v loňském roce a postupným zvyšování v roce letošním. Ve spojení s nízkými úrokovými sazbami hypoték bude nejen závěr tohoto roku, ale i minimálně první čtvrtletí roku 2013 velmi vhodné pro nákup nemovitosti,“ podotýká Michal Pich.

*Celý článek najdete na ihned.cz z 6. 12. 2012*

## REALITNÍ POSTŘEH

**Libor Ostatek (Golem Finance)**

*Za letošním růstem objemu poskytnutých hypoték stojí především rekordně nízké úrokové sazby, velice dobrá dostupnost hypoték, příznivé ceny nemovitostí, odložená poptávka po bydlení z let 2009 a 2010, plánované navýšení daně z přidané hodnoty a daně z převodu nemovitostí, ale také refinancování starších úvěrů. Tyto „recyklované“ úvěry totiž banky vykazují jako součást nové produkce.*

# Jaký byl tento rok na realitním trhu? A jaký nás čeká?

Konec roku tradičně vyzývá k ohlédnutí za končící etapou a zároveň láká k plánům a výhledům do období, které teprve nastane. Na obojí jsme se zeptali v realitních i developerských společnostech.

**? Jak byste zhodnotili končící realitní rok 2012?**

**? Jaký vývoj očekáváte na realitním trhu v roce následujícím?**

**Hanuš Němeček,  
výkonný ředitel RE/MAX**

**1.** Z pohledu trhu beru rok 2012 jako jeden ze zlomových. Některé realitní kanceláře již nejsou mezi námi, nebo zaznamenaly velké propady a to především proto, že nestačily zachytit tržní trend. Dnes víc než kdy jindy platí, že zákazník hledá dobrou cenu, ještě lepší kvalitu servisu a hlavně jistotu, že transakce proběhne tak jak má.

Z pohledu naší společnosti bych rok 2012 hodnotil jako úspěšný. Velmi jsme zapracovali na kvalitě služeb a to se odrazilo v množství transakcí, které jsme pro své klienty úspěšně uzavřeli.

**2.** Na rok 2013 se velmi těšíme. Z různých indicií vyplývá, že trh by se v příštím roce mohl stabilizovat a v některých místech dokonce růst. Připravujeme několik novinek, které ještě více pomohou k růstu kvality služeb našim zákazníkům. Jedno zásadní zlepšení mohou odznamenat již nyní: síť RE/MAX bude v příštím roce nabízet svým klientům pouze výhradní spolupráci, což bude v důsledku znamenat obrovský růst kvality služeb, rychlejší prodej nemovitosti a potřebnou jistotu, že prodej nemovitosti dopadne ke spokojenosti našeho klienta. Další novinky ještě odhalit nemohu, snad jen naznačím, že se bude jednat o milník v kvalitě realitních služeb, který dle mého osobního názoru, nemá v Čechách obdoby.

**Marcel Soural, předseda představenstva  
a generální ředitel Trigema a.s.**

**1.** Rok 2012 hodnotíme jako úspěšný. Dokončili jsme projekt Rezidence 3D a zahájili jsme

výstavu projektu 2Barevné Letňany. Oba projekty získaly několik ocenění a prodejní cíle se nám daří plnit.

**2.** Neočekáváme žádné převratné změny, ale těžko cokoli předvídat, když ještě v půli prosince nevíme, jaká bude sazba DPH.

**Michal Pitucha,  
ředitel realitní kanceláře STING**

**1.** Je to rok, kdy čtyři kvartály po sobě klesal HDP v České republice, přičemž stav ekonomiky má přímou návaznost na trh nemovitostí. Počet vkladů na katastru nemovitostí mírně poklesl, i ceny nadále mírně klesaly. Nicméně velmi pozitivním vlivem byly úrokové sazby u hypoték, které byly a jsou na historickém minimu. Pro ty, kteří mají chuť a potřebu nakupovat nemovitosti, je to nejvhodnější okamžik za několik posledních let.

**2.** Naše společnost prodala přibližně stejný počet nemovitostí jako loni a rok 2011 byl relativně úspěšný. Hospodářský výsledek naší společnosti se tento rok řadí mezi nejlepší. Nechceme však usnout na vavřínech, a proto v příštím roce plánujeme rozjezd paralelní franšizové sítě, která by nám měla pomoci zvýšit náš tržní podíl na trhu. Příští rok, minimálně jeho první polovina, bude pokračovat v trendu nízkých cen v kombinaci s nízkými úrokovými sazbami hypoték. V následujících měsících neočekávám výrazný obrát na realitním trhu.



anketa

**Evžen Korec, generální ředitel  
a předseda představenstva EKOSPOL**

**1.** Rok 2012 pro nás bude velmi úspěšný, určitě nejúspěšnější v celé pokrizové historii rezidenčního trhu. S velkým přehledem překonáme náš vytčený cíl pro letošní rok, kterým bylo prodat 400 nových bytů, a velmi pravděpodobně se dokonce přiblížíme metě 500 prodaných bytů. Jako jedinému developerovi v ČR se nám znovu podařilo vyprodat všechny naše projekty ještě před dokončením stavby.

**2.** Odhadovat dnes vývoj realitního trhu v příštím roce, když ani není jisté, jaká daňová a další pravidla vlastně budou platit a jak dlouho, je velmi

složitě. Zdali se poptávka dále navýší, bude stagnovat, nebo mírně poklesne, bude záležet především na vývoji ekonomiky, důvěře občanů v ní a na cenové úrovni nových developerských projektů.

Z pozice developera, který staví cenově nejdostupnější byty v Praze, věřím, že poptávka po levných a zároveň kvalitních novostavbách poroste i nadále. Lidé sami vidí, že ceny bytů jsou na absolutním dně a brzy by mohly začít znovu mírně růst. A jak jsme se přesvědčili v letošním roce, zhruba čtvrtina kupujících vidí v bytech prostředek, jak se zajistit na stáří a ochránit své úspory před inflací. Myslím, že i v příštím roce bude tento trend narůstat.

**Petr Vosmík, generální ředitel  
Českomoravská realitní a.s.**

**1.** V oblasti našeho secondhandového trhu se začátek roku projevil oživením po předchozí krizi, nicméně léto ukázalo, že krize v realitním trhu zdaleka neodezněla a přišla s druhou vlnou. Všechno zlé je pro něco dobré, v rámci optimalizace naší činnosti, snížením nákladů a zaměřením na kvalitu více než na kvantitu, jsme zlepšili naše služby klientům, které poskytujeme za stejnou nebo nižší cenu než konkurence. Významné je i dlouhodobé stabilní složení našeho pracovního týmu s nízkou fluktuací. S koncem roku díky tomu vykazujeme

významně zlepšené výsledky a to nás do nového roku naplňuje optimismem.

**2.** V novém roce očekáváme další snížení cen nemovitostí, zejména bytů a to i kolem 10% prodejní ceny. Na trh se dostávají postupně zlevňované nabídky developerů a ty vytváří mimo jiné širší nabídku na trhu proti stabilní poptávce. Stimuly poptávky ve smyslu snížené úrokové sazby se projevují spíše ve větším objemu refinancování stávajících hypoték a tlak širší nabídky na trh nevytváří. Rovněž doufáme, že zvýšený tlak trhu, klientů a snad již i legislativy, začne vytlačovat z trhu činnost těch podnikavců, kteří svojí činností již tak negativní povědomí o činnosti realitních kanceláří dále zhoršují.

## Na bydlení letos banky rozpůjčují 170 mld. Kč

### STATISTIKA

Banky a stavební spořitelny během uplynulých 10 měsíců půjčily na účely bydlení 134,9 miliard korun, což je o 2,2 miliardy víc než vloni. Jenže dynamika růstu díky propadu produkce stavebních spořitelien znatelně zpomaluje.

Ríjen přinesl překvapení. Hypoteční banky v tomto měsíci poskytly 6162 hypotečních úvěrů v celkové hodnotě 10,2 miliardy korun. Průměrná výše hypotéky v říjnu tedy činila 1 655 607 Kč. V celkovém objemu se jedná o druhý nejlepší říjnový výsledek v historii. Větší sumu hypoték banky poskytly pouze v roce 2007 – tehdy to bylo 11,53 mld. Kč.

V součtu od začátku roku potom objem sjednaných hypoték díky nadprůměrným říjnovým výsledkům činí 98,1 mld. Kč. V loni za stejné období to bylo 94,5 mld. Kč. Trh hypoték tedy meziročně roste o 3,8 % (3,6 mld. Kč).

### Stavební spoření

Stavební spořitelny v uplynulém měsíci svým klientům poskytly úvěry v celkovém objemu 4,03 miliardy korun. Oproti letošnímu září sice objem sjednaných úvěrů vzrostl o 16 %, nicméně v porovnání se stejným obdobím loňského roku stavební spořitelny zaostaly o 600 mil. Kč a celkovou meziroční ztrátu prohloubily na 1,4 mld. Kč (-2 %).

V součtu stavební spořitelny od začátku letošního roku svým klientům půjčily 32,75 mld. Kč. Největší díl z této částky poskytla Českomoravská stavební spořitelna (21,14 mld. Kč), což představuje tržní podíl na úrovni 57 %. S velkým odstupem a 17procentním tržním podílem následuje Raiffeisen stavební spořitelna (6,42 mld. Kč), Stavební spořitelna České spořitelny s 12 procenty (4,52 mld. Kč), Modrá pyramida s 10procentním podílem (3,61 mld. Kč) a Wüstenrot stavební spořitelna, která od začátku roku poskytla úvěry za 1,1 mld. Kč a její tržní podíl činí 3 %.

Pro letošní rok jsme odhadovali, že objem poskytnutých hypoték dosáhne 128 miliard korun. Tento odhad nyní vzhledem k zpomalení trhu ve třetím čtvrtletí mírně korigujeme směrem dolů na necelých 125 mld. Kč (odhad za celý trh včetně nereportujících bank\*). A stejně tak v případě úvěrů ze stavebního spoření náš odhad snižujeme z původních 48 miliard na 45,8 mld. Kč. Celkově tedy banky podle našich odhadů prostřednictvím úvěrů na bydlení letos rozpůjčují zhruba 170 mld. Kč.

» Libor Ostatek

\* Banky nereportující své výsledky ani MMR, ani hypoindexu (LBBW Bank, Oberbank, mBank, Fio banka, AXA Bank, Waldviertler Sparkasse WSPK)

## V listopadu skončil trend zlepšování dostupnosti bydlení v ČR

### DOSTUPNOST BYDLENÍ

Indexy dostupnosti bydlení v uplynulém měsíci vykazovaly neobvyklou rozkolísanost a obecně lze říci, že v listopadu došlo k pozastavení trendu zlepšování dostupnosti bydlení, neboť některé indexy začaly především v důsledku růstu cen nemovitostí nepatrně růst. Nicméně i přes obrat trendu stále platí, že stávající situace je z pohledu úrokových sazeb a cen realit pro pořízení vlastního bydlení nejprůhodnější v dosavadní historii.

Zatímco IDB 70 meziměsíčně klesl IDB 85 a 100 oproti předchozímu měsíci vzrostly. Tato zjevná ambivalence je odrazem neobvyklého vývoje jak úrokových sazeb (70% hypotéky výrazně zlevnily, 85 % zaznamenaly pouze mírný pokles a 100% hypotéky dokonce podražily), tak cen nemovitostí, které svým růstem již začínají tlačit v opačném směru. Výsledkem je pozastavení klesajícího trendu (zlepšování) dostupnosti bydlení, který trval s malou přesádkou od března letošního roku. Následující měsíce rozhodnou, zda se jedná o dočasný jev, nebo o začátek nového trendu. V tuto chvíli však okolnosti spíše naznačují stagnaci indexů na stávajících - nebyvale příznivých - úrovních.

### Úrokové sazby hypoték

Průměrné fixní úrokové sazby v listopadu vykazovaly neobvyklou ambivalenci. Zatímco hypotéky poskyto-

vané na plnou odhadní cenu nemovitostí (100 % LTV) meziměsíčně o 1 bazický bod podražily, hypotéky s nižším LTV zaznamenaly další meziměsíční pokles.

Hypotéky s 5letou fixací a 70% LTV: Průměrná fixní úroková sazba hypoték do 70 % LTV (GOFI 70) meziměsíčně klesla o 12 setin procentního bodu z 3,31 % na 3,19 %, čímž se sazby výrazně přiblížily 3procentní hranici. Nutno podotknout, že se jedná o průměr za celý trh, v praxi již nejsou výjimkou hypotéky, kde sjednaná úroková sazba v tomto pásmu LTV činí méně než 3 procenta. Loni touto dobou byly průměrné úrokové sazby zhruba o 0,5 procentního bodu výše, nicméně v porovnání s listopadem 2009 jsou nyní hypotéky „levnější“ o více než 2 procentní body. GOFI70 v listopadu 2009 dosahoval hodnoty 5,48 %.

Fixace na 5 let, 85% LTV: Průměrná nabídková sazba bank za měsíc listopad činí 3,36 %, což je o 5 setin procentního bodu méně, než v předchozím měsíci.

Fixace na 5 let, 100% LTV: Hypotéky do 100 % LTV zaznamenaly v říjnu pokles o 0,15 setin procentního bodu. V uplynulém měsíci však nastal obrat a hodnota indexu GOFI 100 meziměsíčně vzrostla z říjnových 4,72 % na 4,73 %.

Pro srovnání s indexem reálných cen: podle zatím posledních zveřejněných dat, průměrná úroková sazba reálně poskytnutých hypoték v říjnu činila 3,36 %, tedy o 3 setiny procentního bodu méně, než predikoval index GOFI70. » Luboš Svčina



Stávající situace je z pohledu úrokových sazeb a cen realit pro pořízení vlastního bydlení nejprůhodnější v dosavadní historii. Foto redakce

## Investice do malých bytů se vyplácí

### BYDLENÍ

Malé byty jsou v realitních kancelářích stále velmi žádané. Ti, kteří si v posledních dvou letech prořídili byt 1+1 nebo 1+kk za účelem bydlení či pronájmu, neprodělalí. Ceny malých bytů jsou totiž na vzestupu. Vypovídají o tom statistiky cen bytů realitních serverů realitycechy.cz a realitmorava.cz, které český trh s byty sledují již pátým rokem.

Rok 2012 byl pro český trh s realitami poměrně klidný. O největší „vzrušení“ se nepostarali kupující ani prodávající, ale banky, které odstartovaly závod o nejnižší úrokovou sazbu. Tento soubor, mající nejvíce fanoušků na straně kupujících, se velmi rychle projevil ve zvýšené poptávce po nemovitostech. A právě zvýšená poptávka po bydlení se projevila na zpomalení poklesu cen nemovitostí, který začal na podzim 2008.

Malé byty (1+1 a 1+kk) jsou kategorií, která byla ekonomickou recesí zasažena nejméně. Jako jediné totiž vykazovaly nárůst své hodnoty nejen za poslední měsíc (4,15%), ale také za poslední rok (3,04%). O rok dříve (období prosinec 2010 – prosinec 2011) ovšem meziročně ještě ztrácely (-3,88%).

### Levnější o čtvrt milionu

Podíváme-li se na data od začátku recese (září 2008) tak zjistíme, že byty 1+1 i byty 1+kk vykazují



Malé byty (1+1 a 1+kk) jsou kategorií, která byla ekonomickou recesí zasažena nejméně. Foto redakce

nejmenší propad (-22,66%) ze všech sledovaných kategorií. Ti, kteří si pořídili byt např. v roce 2008, sice o část své investice přišli, ale pokud započteme průměrné nájemné, jež by muselo být uhrazeno na úkor bydlení ve svém, a tak se tato ztráta téměř smazává. Průměrný byt 1+1 se totiž v září 2008 dal poříditi za 1 253 507 Kč což je o 284 049 Kč více než nyní.

Za poslední měsíc (listopad 2012 – prosinec 2012) vykazovaly kladné hodnoty nejen byty malé, ale také byty 2+1 (0,71%) a byty 3+1 (1,93%). Obě kategorie ovšem meziročně stále ztrácejí. Byty 2+1

zaznamenaly za období poslední rok (prosinec 2011 – prosinec 2012) pokles o -5,37% a byty 3+1 ztratily za stejné období -3,98%.

Z dat vývoje jen bytů je patrné zastavení propadu cen bytů 1+1 již v loňském roce a postupným zvyšováním v roce letošním, stejně jako možné dosednutí na pomyslné cenové dno u bytů 2+1 a 3+1 v roce příštím. Ve spojení s nízkými úrokovými sazbami hypoték bude nejen závěr tohoto roku, ale i minimálně první čtvrtletí roku 2013, vhodné pro nákup nemovitostí. » Lucie Mazáčová

Evropský klub realitních kanceláří  
www.EKRRK.eu®

Více než 114x v ČR

## Evropský klub realitních kanceláří

Váš garant na realitním trhu

# www.ekrk.eu

## KRÁTCE

## Průkazy na domy budou platit až od dubna

## LEGISLATIVA

Povinnost opatřit budovy určené k prodeji, pronájmu nebo větší renovaci průkazem energetické náročnosti, začne fakticky platit až od dubna příštího roku. Tříměsíčním přechodným obdobím pro rozšíření využití průkazů energetické náročnosti i do oblastí obchodování s nemovitostmi reaguje Ministerstvo průmyslu a obchodu na příliší krátkou lhůtu, kterou by jinak realitní trh i majitelé nemovitostí měli na vyhovění novým požadavkům. Původně měly nové předpisy platit už od začátku příštího roku. Legislativní proces se však protáhnul, čemuž přispělo i veto prezidenta. Státní energetická inspekce, která plnění předpisů kontroluje, bude tak během prvních tří měsíců fungovat spíše jako poradní orgán a nebude udílet sankce za neplnění povinností. K tématice průkazů energetické náročnosti i nových požadavků na energetické standardy spustila iniciativa Šance pro budovy interaktivní informační web [www.prukaznadum.cz](http://www.prukaznadum.cz). (red)

## Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení se zmenšují

## BYDLENÍ

Průměrná česká domácnost nyní na splátku hypotéky vynaloží zhruba třetinu svých čistých měsíčních příjmů. Mezi kraje s nadprůměrně dobrou dostupností bydlení patří Moravskoslezský kraj a především Ústecký kraj, kde průměrná domácnost, která koupí bytu financovala ze 70 % z hypotéky, nyní za splátku úvěru vynaloží pouze 12 % svého čistého měsíčního příjmu. Na opačném konci jsou potom Královéhradecký kraj a Jihomoravský kraj, kde index dostupnosti bydlení dosahuje bezmála 30 % a kapitolou samou pro sebe je Praha, kde na splátku průměrné ceny bytu (3,41 mil. Kč) domácnost vynaloží 47,8 % svých čistých měsíčních příjmů. Přitom ještě na konci roku 2009 se index dostupnosti (IDB70) v Jihomoravském kraji pohyboval na úrovni kolem 60 % a v Praze činil více než 80 procent. (red)

## Banky snižují úrokové sazby

## FINANCE

Banky na úvod prosince přistoupily k dalším úpravám sazeb. Jak fixních, tak variabilních oznámila Raiffeisenbank a UniCredit Bank, ke kterým se přidala ještě Oberbank s poklesem fixních sazeb. Navíc novinkou tohoto měsíce je rozhodnutí Raiffeisenbank, která s platností k 3. 12. v případě hypoték upustila od účtování poplatku za správu úvěrového účtu, resp. tento poplatek „rozpuští“ v navýšené úrokové sazbě. Raiffeisenbank se tak stala třetí bankou v pořadí, které tento poplatek v sazebníku nefiguruje. Kromě RB je to také mBank a Fio banka. Na druhém pólu stojí UniCredit Bank, která jako jediná si za tuto službu účtuje 200 Kč. (red)

# Hypotéky s variabilní sazbou během měsíce zlevnily

Úrokové sazby hypoték dál klesají. Z aktuálních statistik společnosti Golem Finance vyplývá, že největší propad sazeb v uplynulém měsíci zaznamenaly hypotéky do 70 procent zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) a zejména hypotéky s variabilní sazbou, které oproti říjnu zlevnily o 18 setin procentního bodu a začaly atakovat 2,5procentní hranici.

## Fixní sazby

Průměrné fixní úrokové sazby v listopadu vykázaly neobvyklou ambivalenci. Zatímco hypotéky poskytované na plnou odhadní cenu nemovitostí (100 % LTV) meziměsíčně o 1 bazický bod podražily, hypotéky s nižší LTV zaznamenaly další meziměsíční pokles. V případě úvěrů do 85 % LTV index GOFI 85 klesl o 5 setin na 3,36 %, u 70procentních hypoték banky zlevnily dokonce o 12 setin procentního bodu. V průměru tento typ úvěrů v listopadu nabízely se sazbou 3,19 %.

Výrazný pokles sazeb, který sledujeme již několik měsíců v řadě, vynikne zejména v meziročním srovnání. Loni touto dobou byly průměrné úrokové sazby zhruba o 0,5 procentního bodu výše, nicméně v porovnání s listopadem 2009 jsou nyní hypotéky „levnější“ o více než 2 procentní body. GOFI70 v listopadu 2009 dosahoval hodnoty 5,48 %.

## Variabilní sazby

Hypotéky s variabilní (plovoucí) úrokovou sazbou podle očekávání zlevňují. Index GOFI VAR 70, který mapuje vývoj nabídkových variabilních úrokových sazeb, v listopadu klesl z 2,74 % na 2,56 %, tedy o neobvyklých 18 setin procentního bodu. Pokles sazeb v tomto měsíci ohlásila např. mBank, Česká spořitelna, Raiffeisenbank, GE Money Bank. Důležitým impulzem pro pokles sazeb bylo trojitě snížení základních úrokových sazeb ČNB, což se obratem promítlo v sazbách na mezibankovním trhu. Hodnota jednoměsíčního PRIBORu, na který je drtivá většina sazeb variabilních hypoték navázána a který ještě v letošním květnu osciloval kolem jednoho procenta, během necelých 5 měsíců klesla o více než půl procentního bodu.

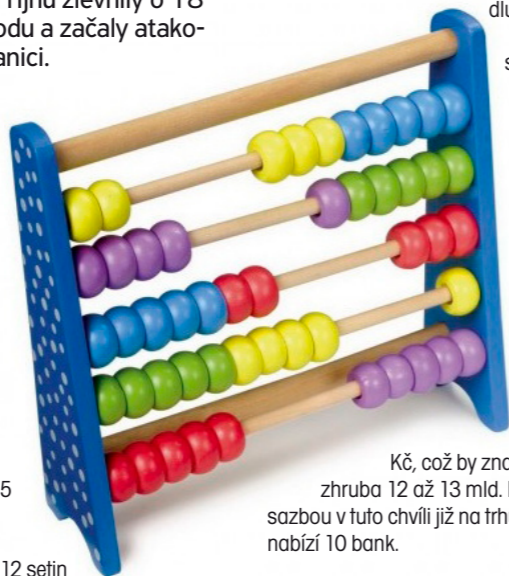
## Fixní vs. variabilní

Rozdíl mezi průměrnými úrokovými fixními a variabilními sazbami v listopadu mírně narostl, nicméně stále zůstává menší než 6 desetín procenta. Klienti, kteří se v tuto chvíli rozhodují mezi fixní a variabilní

sazbou díky velmi malým rozdílům dávají spíše přednost jistotě v podobě fixní úrokové sazby. Nicméně s ohledem na vyjádření ČNB, která chce sazby držet na stávající úrovni po dobu minimálně jednoho roku, může být pro řadu klientů variabilní sazba opět zajímavá. Klient nejen že díky nižší sazbě na splátkách hypotéky zaplatí méně, ale zároveň se mu daří jeho dluh umořovat rychleji.

Podíl hypoték s variabilní úrokovou sazbou na celkovém objemu sjednaných hypoték od roku 2010, kdy UniCredit Bank představila svou Převratnou hypotéku, rok od roku roste a podle našich odhadů v letošním roce plovoucí hypotéky budou tvořit 9 % z objemu nově sjednaných hypotečních úvěrů. Průměrnou výši variabilní hypotéky odhadujeme na 1,9 mil. Kč, což by znamenalo celkový objem zhruba 12 až 13 mld. Kč. Hypotéky s variabilní sazbou v tuto chvíli již na trhu v různých obměnách nabízí 10 bank.

» Libor Ostatek



Kč, což by znamenalo celkový objem zhruba 12 až 13 mld. Kč. Hypotéky s variabilní sazbou v tuto chvíli již na trhu v různých obměnách nabízí 10 bank.

## Hypotéky na začátku roku 2013

## HYPOTÉKY

Prosinec bude z pohledu úrokových sazeb prubeřským kamenem a hodně napoví už dnešek. Banky zpravidla v prvních dnech v měsíci ceny mění a my budeme s napětím očekávat, jestli se odhodlají k dalšímu snižování sazeb. Očekáváme, že některé banky ještě mohou zlevňovat, ale nebude se zřejmě jednat o plošný jev. Nabídkové sazby 70% hypoték se v uplynulém měsíci výrazně přiblížily 3procentní hranici. Tu však podle našich odhadů do konce letošního roku neprorazí. V prosinci se banky spíše než na snižování sazeb zaměří na akce spočívající ve slevě či úplném odpuštění zpracovatelského a dalších poplatků.

První kvartál 2013 bude pro vývoj sazeb i nadále velmi příznivý. I když bude zajímavé sledovat, jestli banky v úvodu nového roku přistoupí na obvyklou cenovou taktiku a zkusí navýšit své sazby. Pravděpodobně tomu tak ale nebude a banky budou v lednu spíše vyčkávat.

» Libor Ostatek

# Pražský rezidenční trh: klesá cena i počet volných bytů v dokončených projektech

Městské části Praha 9 a Praha 10 letos vítězí v největší nabídce nových bytů. V těchto dvou obvodech bylo zaznamenáno více jak 50% všech nově zahájených bytových jednotek. V Praze je v současnosti ve výstavbě více jak 6 000 bytů s očekávaným dokončením v rozmezí let 2012 a 2014.

## DEVELOPMENT

V hlavním městě bylo v první polovině roku 2012 zahájeno pouze 1 130 bytů, ale na konci 3. čtvrtletí dosáhl počet zahájených jednotek už 2 250 bytů. Do konce roku by mohla začít výstavba minimálně další tisícovky bytů. Většina z nich se staví na Praze 9, Praze 5 a Praze 10. Průzkum trhu vychází z údajů kvartální studie společnosti Jones Lang LaSalle.

## Cena nižší skoro o 10%

Odhaduje, že po relativně silném prvním pololetí bude letos prodáno 3 500 – 4 000 bytových jednotek. Během posledních dvou let byla většina bytů prodána na Praze 9, Praze 5 a Praze 10. Je to dáno přítomností velkých developerů a rovněž kvůli tomu, že zde soustřeďují své největší projekty. Změna struktury prodeje nového bydlení se dotýká hlavně poklesu poptávky po bytech 1+kk a naopak nárůst prodeje kategorie



« V současnosti je na pražském trhu evidováno 7 400 volných bytů a to v dokončených projektech, projektech ve výstavbě a projektech ve fázi předprodeje.

Foto redakce

4+kk. Nejvíce prodávanou kategorií však zůstává 2+kk.

Od roku 2010, kdy počet volných jednotek dosáhl hodnoty téměř 9 000, zaznamenala společnost Jones Lang LaSalle značný pokles volných bytů, a to především ve druhé polovině roku 2011 a v první polovině letošního roku. Velký pokles volných bytů je zřejmý především v dokončených rezidenčních projektech, což potvrzuje trend, že lidé už dávno nekupují byty na papíře.

V současnosti je na pražském trhu evidováno 7 400 volných bytů a to v dokončených projektech, projektech ve výstavbě a projektech ve fázi předprodeje. Průměrná cena u nových projektů se přitom od poloviny roku 2011 do první poloviny roku 2012 snížila o 9,5 %. V současnosti je průměrná čistá cena nových projektů v Praze na úrovni 47 880 Kč/m2 vnitřní podlahové plochy (bez DPH).

» Jitka Vrbová

## INZERCE

Blue Wave

Vaše výhoda na trhu realit!

Hledáte **online řešení** pro vaši realitní kancelář? Potřebujete mít **kontrolu nad chodem** své realitní kanceláře? **Chcete inzerovat** na více než 40 realitních serverech?

Řešením pro vás je nové

Real Studio  
by Blue Wave, s.r.o.

Napište si o demo na [info@bluewave.cz](mailto:info@bluewave.cz)

AAA BYTY.CZ ■ ALFA FINOSA s.r.o. ■ ALFA - REAL, s.r.o. ■ AXA reality, s.r.o. ■ DEFIRE spol. s r.o. ■ Green Property s.r.o. ■ Lekvi & Partners s.r.o. ■ Matras & Matras s.r.o. ■ MÜLLER - REALITY/IMMOBILIEN, s.r.o. ■ Porta reality s.r.o. ■ Pražská správa nemovitostí ■ Realitní kancelář DACHI s.r.o. ■ Tecnocasa Česká republika ■ a mnoho dalších...

Více informací naleznete na [www.realstudio.cz](http://www.realstudio.cz)

# Radim Passer: O BB Centrum se starám jako o své dítě

Radim Passer založil před dvaceti lety jednu z nejuznávanějších developerských společností Passerinvest Group. „Dnes je skoro nemožné otevřít novou lokalitu na nezavedené adrese,“ popisuje aktuální trh pražských kanceláří. Úspěšný podnikatel se také veřejně hlásí k náboženské víře a aktivně o ní veřejně přednáší.

**?** Můžete zavzpomínat na začátky Vašeho podnikání? Proč jste si vybral zrovna obor developmentu, hlavně toho komerčního?

Moje podnikání mne naplňovalo od samého začátku. Nikdy to nebylo snadné, ale vždy to bylo plné očekávání nových výzev. A proč komerční? Šlo v Česku o nový, neznámý obor a pak to byla touha naplnit víze.

**?** Vaše společnost letos oslavila dvacáté výročí. Jaké byly oslavy? Co jste si jako firma dali k „narozeninám“?

Oslava proběhla v krásném prostředí Břevnovského kláštera. Pozvali jsme Karla Gotta a jeho koncert byl krásným dárkem pro všechny zúčastněné.

**?** Jaká nejhezčí či nejtípnější vzpomínka a naopak nejhorší se Vám vybaví jako první za dobu svého podnikání?

Ta nejhezčí je, když se Eurotel v roce 2000 rozhodl pro BB Centrum a vyjasnilo se tak další pokračování byznys parku. Nejtípnější? Když jeden kolega šel do jednoho našeho obytného domu na návštěvu k nájemníkům, nechal si boty přede dveřmi a pak zpět do kanceláří přišel pouze v ponožkách. A nejhorší? Nepochybně, když mi tři blízcí kolegové v roce 1999 ukradli firmu.

**?** Projekt BB Centrum v Praze pod Vašima rukama vzniká vlastně od počátku fungování Vaší firmy. Dá se říct, že je to Vaše „developerské dítě“? Jaký k němu máte vztah?

Jako k tomu „dítěti“. Starám se o něj a pečuji o něj.

**?** BB Centrum není jen kancelářským, ale i zcela multifunkčním prostorem.

Zajdete tam také do fitness centra, nebo na wellness odpočinek?

Ano, snažím se mít přehled o tom, jak služby v BB Centru fungují.

**?** Jak byste aktuálně zhodnotil pražský trh s kancelářemi? Táhne dnes Praha podnikatele a firmy, případně odkud?

Trh je velmi selektivní. Je skoro nemožné otevřít novou lokalitu na nezavedené adrese. Dokončení jednotlivých obchodů stojí mnohem více úsilí a trvají mnohem delší dobu. Stejně tak to platí i pro financování projektů. A Praha by táhla nepochybně více, nebyť zkorumpovaných politiků a korumpujících byznysmenů.

**?** Podíli se také na projektu Nová Karolína v Ostravě. Co si od toho slibujete?

Chtěli jsme v roce 2005 udělat něco pěkného i mimo Prahu a nechtěli jsme to vzdát ani v období morálně-ekonomické krize.

**?** Patříte k lidem, kteří pracují nonstop, nebo se nedokáží odpoutat od svých pracovních povinností?

Určitě se nevěnuji nonstop komerční práci. Velkou část mého života věnuji rodině a službě Pánu Bohu jako laický evangelista. A při těchto krásných aktivitách také nejvíce odpočívám. A je zde ještě jeden aspekt: jako bývalý fotbalista sleduji s obrovskou radostí v posledních letech výkony Pánem Bohem nesmírně obdarovaného Lionela Messiho.

» Jitka Vrbová

” Moje podnikání mne naplňovalo od samého začátku. Nikdy to nebylo snadné, ale vždy to bylo plné očekávání nových výzev.



## KRÁTCE

### Ceny nemovitostí mohou klesat i v roce 2013

Podle členky bankovní rady České národní banky Evy Zamrazilové dojde k oživení realitního trhu až v roce 2014 a pokles cen nemovitostí může dále pokračovat. „Oživení nabídkových cen v Praze dle ČSÚ chápeme spíše jako statistickou anomálii,“ uvádí Zamrazilová ve své prezentaci, kterou ČNB zveřejnila na svém webovém portálu. Za poklesem cen nemovitostí stojí hlavně nižší ekonomická aktivita a nižší růst reálných mezd. Že bude tento trend pokračovat je velice pravděpodobné.

Zde jsou rizika, která mohou nemovitosti v příštím roce ještě zlevňovat – nucené prodeje bytů, další pokles ekonomické aktivity, vyšší pokles disponibilních příjmů domácností a nárůst nezaměstnanosti. Atraktivní by ovšem v příštím roce mělo být nájemní bydlení jako investiční aktivita a tudíž i zvýšení výnosů z nájemného.

Zamrazilová dále upozorňuje na přetrvávající rizika v sektoru developerů, přičemž vysoká nejistota je spojená hlavně se změnami daňového systému. (red)

### Pozemky na Měsíci není možné vlastnit

Sdružení Spotřebitel net varuje všechny spotřebitele před uzavřením kupní smlouvy na pozemek na Měsíci, kterou nabízí Galaktická agentura s.r.o. Měsíc, popř. jiná vesmírná tělesa, jsou mezinárodním prostorem dle tzv. Kosmické smlouvy z roku 1967. Jinými slovy si žádný stát nesmí přivlastnit Měsíc. Z toho vyplývá, že se ani fyzická ani právnická osoba nemůže stát vlastníkem pozemku na Měsíci, protože vlastnictví jako takové je právo, které může existovat jen v rámci určitého státu, neboť právě stát garantuje vlastnické právo.

Sdružení Spotřebitel net přiznává smysl pro humor a nemá nic proti humoru, ale upozorňuje, že by mělo být v popisu nabídky viditelně uvedeno, že se jedná pouze o recesi.

Inzerce ovšem hlásá, že se spotřebitel stává pravoplatným majitelem pozemku na Měsíci. „Kupující“ se ve skutečnosti stává pouze vlastníkem materiálů vytvořených společností Galaktická agentura, které nemají žádnou právní relevanci. A i kdyby v budoucnu bylo možné kolonizovat Měsíc či jiné planety, nelze se na základě těchto smluv domáhat vlastnického práva k určitému pozemku na Měsíci.

Co se týče již uzavřených kupních smluv, tak ty jsou dle ustanovení § 37 odst. 2 občanského zákoníku neplatné. Dle uvedeného ustanovení musí být totiž předmět plnění možný. A jak bylo uvedeno výše je dle současného mezinárodního práva objektivně nemožné vlastnit pozemek na Měsíci. (red)

## Stále víc lidí kupuje bydlení na investici

### BYDLENÍ

V posledním půlroce dochází na trhu s nemovitostmi k novému trendu – stále víc lidí kupuje bydlení za účelem investice. Kromě tradičního důvodu jakým je jistota pro své děti, slouží nákup bytu jako zajištění na důchod, nebo jako ochrana peněz před inflací.

„Dosud platilo, že byty na investici u nás kupovali především tzv. tradiční investoři. Tedy osoby disponující kapitálem v řádu 5 až 10 milionů korun, kteří kupují balíky 3-8 bytů za účelem jejich tržního pronájmu. Mezi tzv. tradiční investory patří zejména úspěšní a vysoce kvalifikovaní profesionálové, podnikatelé, manažeři, lékaři, advokáti a také třeba sportovci či celebrity,“ uvádí Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva developerské společnosti Ekospol. Právě tato společnost upozornila na rostoucí tendenci nákupu nemovitostí na investici. Podle ní bylo v období let 2010 a 2011 prodáno zhruba 10% bytů na investici a dalších 10% klientů prý uvádělo, že nový byt kupují pro své děti, což je možné chápat také jako určitý typ investice. Počet prodaných nových bytů za účelem investice se dle Ekospolu zvýšil v posledních 6 měsících víc než dvojnásobně, na 24%.

### Zajistit se na stáří

„Mezi klienty se nám v letošním roce objevila i podstatná množina vysokoškolsky vzdělaných mladých lidí pod hranici třiceti let. Kdo má v dnešní době stálý příjem dosahující alespoň pražského průměru a je zaměstnán ve stabilní společnosti, využije aktuálně nízkých úrokových sazeb hypoték a namísto nového auta, nebo cestování po světě, raději investuje do garsonky, kterou se zajistí i na stáří. Je dobře, že mladí lidé jsou evidentně zodpovědní, na druhou stranu ale svým postojem jasně demonstrují, že českému penzijnímu systému příliš nevěří,“ říká Korec. Při průzkumu totiž vyšlo najevo, že téměř polovina respondentů jako pravý důvod nákupu bydlení uvedla obavu o svůj budoucí důchod. Jako ochranu peněz před inflací pak kupuje byt 18% respondentů.

Obavy dnešních třicátníků a čtyřicátníků o budoucnost způsobují, že i lidé s průměrným a lehce nadprůměrným příjmem investují do další nemovitosti hned poté, co si zajistí své vlastní bydlení. » Jitka Vrbová (red)

# Teplou vodu, vanu nebo sprchu nemá v Česku 5% domácností

Jak si stojí české byty ve vybavenosti a technologické dostupnosti? Pět procentům českých bytů chybí teplá voda, vana nebo sprchový kout. Dvacet procent bytů topí jiným způsobem, než centrálním vytápěním. Lidé většinou v těchto bytech využívají tepelná čerpadla, elektrické zdroje nebo tuhá paliva.

## PRŮZKUM

V České republice jsme na tom s dostupností teplé vody, vany nebo sprchovým koutem na průměrné úrovni v porovnání s ostatními členskými státy Evropské unie. „Z porovnání je patrný dopad omezenější technologické dostupnosti bytového fondu v zemích bývalého Sovětského svazu. V západních státech je dostupnost téměř stoprocentní,“ říká k výsledkům průzkumu generální ředitel FINEP Tomáš Pardubický.

Při srovnání vybavenosti vanou nebo sprchovým koutem se Česká republika nachází někde ve středu uvedených zemí. Země bývalého socialistického bloku zaostávají z hlediska tohoto ukazatele za ostatními uvedenými zeměmi s výjimkou Portugalska a Irska. Z hlediska podílu bytů vybavených tekoucí teplou vodou jsou země bývalého socialistického bloku opět na chvostu tabulky (po seřazení dle hodnoty ukazatele sestupně), nicméně Česká republika (podobně jako Maďarsko a Slovensko) nijak výrazně nezaostávala za ostatními vyspělými zeměmi. Nízký podíl bytů s tekoucí teplou vodou vykazovaly byty zejména v Estonsku, v Litvě, v Lotyšsku a v Rumunsku. Naopak nejlépe jsou na tom v Rakousku, v Itálii a ve Finsku.

## Bytový fond se omlazuje

Podíl bytů s centrálním vytápěním je v zemích střední a východní Evropy v porovnání s ostatními zeměmi relativně vysoký (snad s výjimkou Lotyšska, Estonska, Maďarska a Rumunska). Hůře jsou na tom z hlediska sledovaného ukazatele logicky země jižní Evropy (Kypr, Portugalsko, Malta, Řecko, Španělsko), ale i Irsko či Lucembursko.

Podle Tomáše Pardubického se trend v České republice v posledních letech mírně posouvá. „Bytový fond

v České republice se omlazuje. Sice výstavbu nových bytů ovlivnila hospodářská krize, nicméně stále jde o jednu z nejlepších investic a obyvatelé České republiky ji využívají,“ upřesňuje Tomáš Pardubický. V letošním roce se například postavilo 0,5 procent nových bytů z celkového počtu bytů v bytovém fondu celé České republiky. „Situace se bude postupně zlepšovat. Motivace lidí ke koupi nového bydlení v dalších letech poroste. Nečekáme výrazný nárůst, ale stabilní růst,“ uzavírá Pardubický.

Průzkum o bytovém fondu v České republice připravila společnost FINEP. Ta vedle svých vlastních dat čerpala také z evropských statistik „Housing Statistics in the European Union“. Analýza zahrnuje všechny byty bytového fondu v ČR bez rozdílu jejich stáří.

» Jitka Vrbová



# Exekuce s novými pravidly

## LEGISLATIVA

Od ledna 2013 vejde v účinnost novela exekučního řádu a přinese řadu zásadních změn.

**1.** Odlehčení soudů – Soudy již nebudou nařizovat exekuce dosavadním způsobem. Nebudou vydávat usnesení o nařízení exekuce a nebude se tudíž čekat na doložku právní moci. Soud pověří exekutora formou opatření a exekutor o tom následně zpraví dlužníka. V případě, že dlužník bude chtít protestovat, podá návrh na zastavení. Princip bude podobný jako u dědictví u notáře.

**2.** Sjednocení obranného prostředku – Dosud v exekucích fungovaly především dva opravné prostředky obrany – odvolání a návrh na zastavení exekuce. Nově se spojí v jeden univerzální opravný institut.

**3.** Slučování exekucí – Další podstatnou změnou je spojování exekucí kvůli bagatelním pohledávkám, které jsou vedeny proti jednomu dlužníkovi jedním věřitelem. V nadsázce tak bude platit, že čím víc exekucí bude dlužník mít, tím více ušetří.

**4.** Zrušení dvoj kolejnosti – Doposud měly správní orgány, zejména obce, možnost volit mezi třemi způsoby vymáhání své pohledávky, tj. soudní výkon rozhodnutí, exekuce prováděná soudním exekutorem, správní exekuce. Po Novém roce budou moci volit jen mezi exekucí prováděnou exekutorem a správní exekucí, neboť soudní výkon rozhodnutí byl nejnákladnějším a nejméně efektivním postupem.

**5.** Pozastavení řídicího oprávnění neplatitčím dlužníkem – Pokud soudní exekutor zjistí, že dlužník disponuje řídicími průkazem, vydá exekuční příkaz, který doručí nejen dlužníkovi a věřiteli, ale i příslušnému obecnímu úřadu, který vede registr



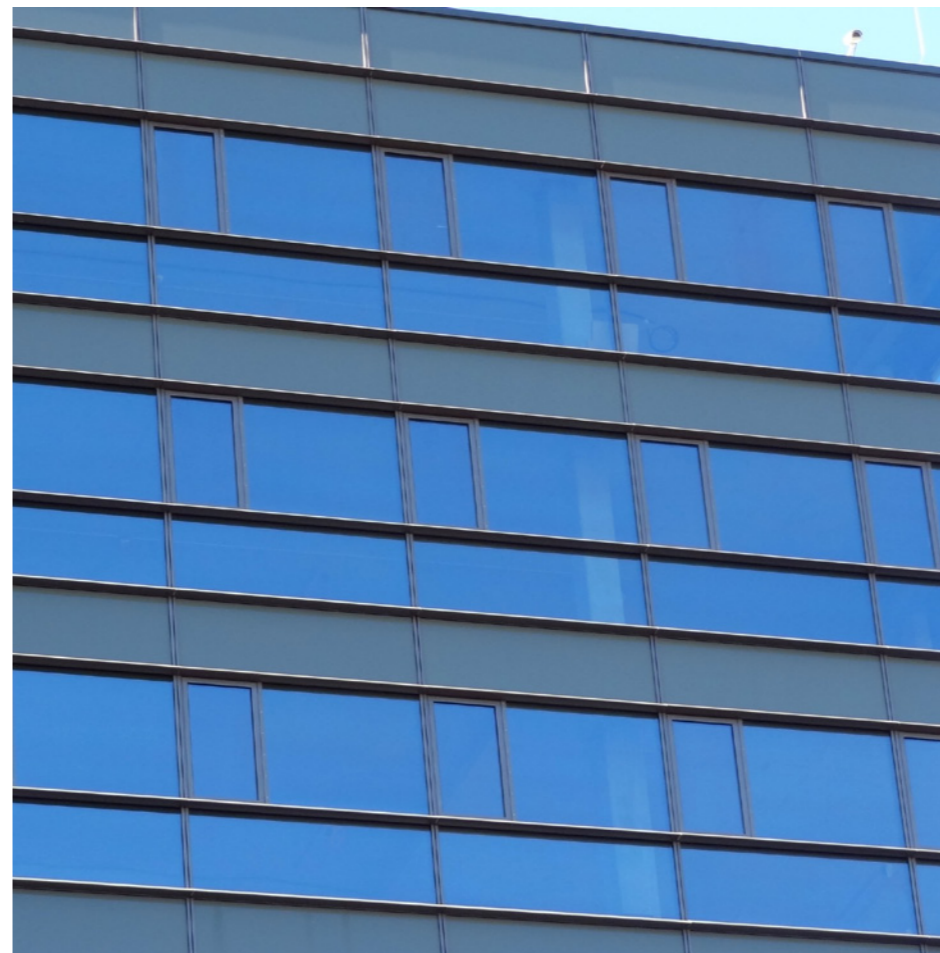
řidičů. Oprávnění řídit motorové vozidlo se pozastavuje ke dni, k němuž byl příkaz doručen dlužníkovi, a to do vlastních rukou. Dlužník na základě tohoto rozhodnutí nesmí řídit auto a musí odevzdat řídicíák.

Záměrem zákonodárců je motivovat dlužníka k zaplacení nedoplatků na alimentech.

» Jitka Vrbová

## seriál

# Jak postupovat při výběru bytu. Část třetí: Podlaží



Při volbě bytu v přízemí trvejte na nižší ceně oproti stejnému bytu ve vyšším podlaží. Prodejnost přízemních bytů je totiž mnohem složitější. Foto redakce

Realitní makléři většinou při zjišťování požadavků klientů slychají: „Hlavně ne přízemí a poslední patro.“ A popravdě, není se čemu divit. Bydlení v přízemí se lidé bojí hlavně kvůli bezpečí a ruchů ze schodiště. A v posledním patře nemusí být zrovna nejlepší izolace, nebo třeba netěsní střechy. Jsou ale takové obavy oprávněné?

Nemusí se totiž jednat pouze o strach z možné návštěvy nezvaného hosta nebo z obavy prosakující vody ze střechy. Často se totiž zapomíná na problém spojený s možným chladem v bytě související právě s volnou podlaží. Mohlo by se zdát, že tepelně-izolační vlastnosti do této kapitoly nepatří, ale opak je pravdou. V konečné fázi totiž není ani tak důležité, zda bydlíme v prvním, nebo druhém nadzemním podlaží. Mnohem důležitější je totiž vědět, co je pod vámi. Často se vyskytuje tento problém u nových bytů. Budoucí majitel si řekne, že je výhodnější levnější byt v druhém nadzemním podlaží (pod ním jsou ještě garáže postavené nad úrovní okolního terénu), takže je otázka bezpečí vyřešena. Ale už málo komu dojde, že nejsou garáže vytápěny. Takže je na stálo zimu od noh zaděláno. Stejný problém bývá také u přízemních komerčních prostor. Přes týden je vše v pořádku, ale

o víkendu se v komerčních prostorách pod bytem netopí a to je hned znát na účtu za topení.

## Vyšší patro – hlavně kvůli výhledu

Přízemí ale nelze zcela zatracovat. Je totiž mnoho lidí, pro které není nic lepšího než bydlení „nízko nad zemí.“ Otázka výběru toho správného podlaží je totiž také věcí naší mobility. Mnoho, zejména starších lidí, preferuje bydlení v přízemí kvůli lepší dostupnosti do bytu. Ne všechny domy jsou totiž vybaveny výtahem. A i ten nemusí jezdit vždy.

Při volbě bytu v přízemí trvejte na nižší ceně oproti stejnému bytu ve vyšším podlaží. Prodejnost přízemních bytů je totiž dle oslovených realitních makléřů mnohem složitější. U bytů nacházejících se v posledních patrech již k cenovému zvýhodnění zpravidla nedochází. A to i přesto, že zde může hrozit nejen riziko možného zatékání vody ze střechy, ale také jsou u těchto bytů kladeny vyšší nároky na vytápění. Mnoho lidí přesto byty v posledních patrech preferuje. Jednoduše z důvodu lepšího výhledu. Pěkný podkrovní byt s pohledem na historické centrum města může mít v tomto případě mnohem vyšší hodnotu než byt o pár podlaží níž.

U výběru patra platí jedno důležité pravidlo, stejně jako u výběru lokality: vždy si určit nejen současné, ale i budoucí využití bytu.

» Lucie Mazáčová

## Pozvánky

16. 1. 2013

### Nový občanský zákoník

Pro všechny realitní makléře a správce nemovitostí je určen seminář zaměřený na zásadní změny Občanského zákoníku. Seminář povede přední český odborník na občanské právo – Prof. JUDr. Josef Fiala z Masarykovy univerzity Brno. Nenechte si ujít výklad předního českého odborníka na občanské právo. Program zahrnuje výklad úpravy a systematiku zákona, tématiku občanskoprávních a rodinnoprávních vztahů, absolutních a relativních majetkových práv a pozornost bude věnována také přechodným ustanovením. Místo konání: budova Mendelovy univerzity, gen. Píky 7, Brno

## Výstava

14. 12. - 27. 1. 2013

### Jan Bočan

Galerie Jaroslava Fragnera představuje Jana Bočana – tvůrce, který na dlouhá léta určil prostor české architektury. V čem spočívala kvalita Bočanových kreseb a návrhů? Jak dokázal tento přemýšlivý intelektuál obstát se svou mravní integritou v řadě zakázek pro tehdejší československé ministerstvo zahraničí a další oficiální instituce? Čím oslnil dvě generace nastupujících architektů, kteří nadále rozvíjejí jeho rukopis i paradigma architektury, přesněji myšlení o architektuře? Na tyto otázky odpoví očekávaná a výpravná výstava s názvem JAN BOČAN, která probíhá v pražské Galerii Jaroslava Fragnera až do konce ledna.

## Zajímavost

### Reality A Umění

Nový typ investice představuje ojedinělý projekt, který prodává exkluzivní byty a domy, v nichž je galerie. Cílovou skupinou jsou investoři, kteří vidí v prvotřídních nemovitostech a obrazech zajímavý investiční prostředek, ale i na ty, kteří jen chtějí bydlet na nejvyšší úrovni. Za projektem stojí Richard Watzke, který nabízí k prodeji umělecká díla, jenž vybírá spolu s kurátory a jinými znalci umění. Jednoznačně se zaměřuje na žijící malíře a v současné době jich má v portfoliu 160. Obrazy jsou nabízeny za výrazně nižší ceny, než jsou oficiální odhady. Richard Watzke nabízí finanční zhodnocení také lidem, kteří již nemovitost vlastní, ale rádi by ji prodali. Vlastníkům totiž zvedne šanci na výhodnější prodej. Hodnotu těchto domů a bytů zvýší instalací uměleckých děl. „Ze svých zkušeností při prodeji realit vím, že dům s obrazy se prodává lépe než prázdný. Když máte dům na prodej a bude se mi líbit, tak ho rád budu prodávat,“ říká Richard Watzke.

# 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.