



# Jak se změnily ceny bytů za 4 roky? Přinášíme exkluzivní data

více na straně 4



## Rychlý přehled



ZÁŘÍ - ŘÍJEN  
2012

### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↓ - 3,39%

85% LTV: ↓ - 3,50%

100% LTV: ↓ - 4,87%

### INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ:

↓ - 3,92%

### VÝVOJ CEN BYTŮ

- 1+1: + 0,898%

- 2+1: + 1,1305%

- 3+1: - 0,185%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

## ■ Hypotéky jsou zase levnější

**FINANCE** / České banky s příchodem podzimu snižují fixní úrokové sazby hypoték, jejichž hodnota se dostala dokonce pod 3 procenta. Pokles úrokových sazeb způsobuje tak další výrazné zlepšení dostupnosti bydlení v České republice, která nikdy v historii nebyla lepší. Jak se změny projeví v indexu GOFI, který mapuje průměrné nabídkové úrokové sazby hypoték?

Čtěte více na str. 6

## ■ Neprodaných nových bytů přibývá

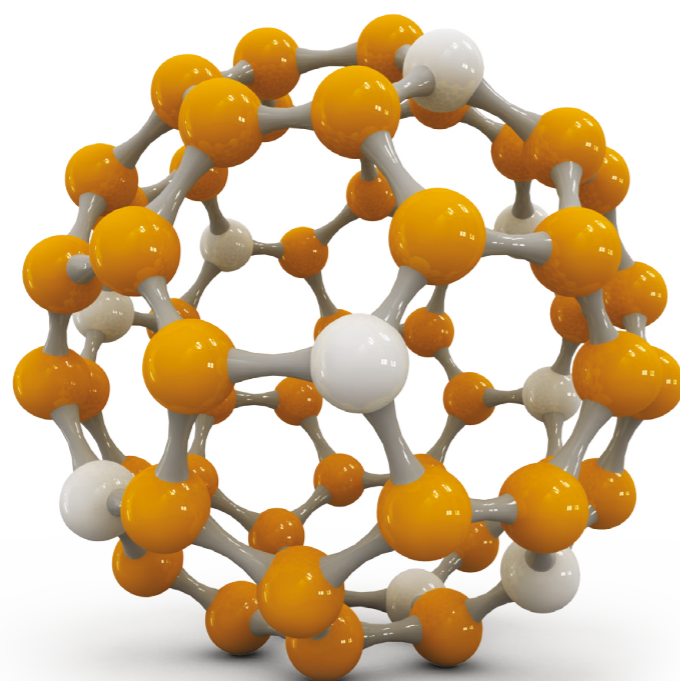
**BYDLENÍ** / Prázdniny spatřily v prodeji bydlení k velmi úspěšným obdobím. Přesto ale z nově dostupných analýz vyplývá, že stále narůstá počet nově dokončených a neprodaných bytů v hlavním městě. Developerské společnosti ovšem nechtějí zatahovat brzdu a staví dál. Přesto se jeden trend u developerských projektů začíná projevovat – zmenšuje se v nich počet bytů.

Čtěte více na str. 11

## ■ 3D virtuální prohlídky

**BYDLENÍ** / Virtuální prohlídky nemovitostí jsou podle mnohých světlou budoucností prezentace bydlení. Umožňují zájemci, aby si „prošel“ svoje vysněné bydlení rovnou od počítače v klidu a bez stresu. Tento způsob nabídky bydlení se snaží v České republice zavést některé průkopnické realitní kanceláře. Jenže v rozšíření služby jim stále něco brání a v žádném případě tu nejde jenom o peníze.

Čtěte více na str. 12



## 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...

## Někdy si myslím, že krizi některé společnosti vlastně jen využívají.

Krise je slovo, které za poslední čtyři roky slyšíme neustále. Nemáte už také pocit, že už je té krize zatraceně hodně, že je všude, kam se podíváte? Někdy si myslím, že krizi některé společnosti vlastně jen využívají. Slovo krize funguje často jako snadná výmluva, když se některé věci nedaří, nebo se jednoduše nechce hledat jiné vysvětlení. Takový důvod je dnes dokonce společensky přijatelný, takže se nad tím nikdo nepozastavuje.

Slovo krize označuje dobu nerovnováhy, obtížnou situaci, zmatek. Je to jednoduše období, kdy zavedený řád přestává fungovat a musí se nastolit jiný, protože ten starý řád je už nevhodný. A pro život lidí je občas taková krize potřeba. Teprve v takovém období si můžeme uvědomit priority, staré vytěsnit a přehodnotit žebříček. Ze jsme se před několika lety staly součástí ekonomické krize, která je nepopíratelně spjatá také s krizí společenských hodnot, o tom dnes nikdo nepochybuje. Ani realitám se krize nevyhnula. Co bylo v tomto sektoru tak nerovnovážné? Ceny. Před rokem 2008 byly v Česku ceny nemovitostí přehnané. A protože tyto ceny nebyly v symbióze s tím, co lidé dostávali na svých výplatních páscích, musela logicky přijít krize. A jak to vypadá, za čtyři roky se ceny bytů a domů do rovnováhy konečně dostávají. Tedy jsme na tom prý mnohem lépe než třeba Británie nebo Belgie, kde na rozdíl od Česka existuje podle Markéty Šichtařové stále obrovská bublina na realitním trhu. A pokud by přišla velká krize, u nás by ceny nepropadly už tolik jako v západních zemích.



Nejvíce přitom během krize spadly dolů ceny větších bytů. Ceny kategorie 3+1 klesly hned v prvním roce krize, v roce 2009, o více než 12 procent a další rok to bylo procento skoro 17. Nejméně naopak ztratili svoji hodnotu byty malé, což není nic překvapivého, protože jde stále o kategorii bydlení s velkou poptávkou, a to se zřejmě nezmění. Paradoxně aktuálně podle developerů roste zájem ale právě o větší byty, kterých je na trhu prý nedostatek, takže jich v budoucnu v nabídkách přibude. Ano, možná lze tento trend připisovat tomu, že cenové rozdíly mezi kategoriemi bytů 2+1 a 3+1 už nejsou tak propastné, ale třeba také tomu, že se v populaci vyskytuje silný ročník „husákových dětí“, které si pořídily ratolesti a požadují proto také odpovídající zázemí pro svoji rodinu.

A jak je to tedy s tou krizí? Odpověď nevím a prozradí ji zřejmě až čas. Ale ještě evidentně nejsme na jejím konci. V každém případě se stala krize věrným mediálním tématem. Tento článek je toho dobrým důkazem. » Jitka Vrbová

napsali o nás...

## Češi v krizi přestávají kupovat velké byty. Jejich ceny proto padají nejrychleji.

**IHNED.CZ** / Byty v Česku stále zlevňují, i když pomalejším tempem. Nejrychleji klesá cena tří- a čtyřpokojevých bytů. Sazby hypoték na podzim dál klesnou, jak si banky budou snažit vzájemně konkurovat v nových kampaních, odhadují experti.

Češi dávají přednost koupi spíše menšího bytu. Ceny těch velkých tak kvůli slabé poptávce klesají nejrychleji. Za poslední měsíc zlevnily byty 3+1 v průměru o 2,35 %, zatímco byty 1+1 jen o 0,56 %. Vyplývá to z údajů makléřské společnosti Golem Finance. „Poptávka po velkých bytech stále není natolik silná, aby dokázala zastavit pokles jejich cen,“ říká Michal Pich, provozovatel serveru

RealityCechy.cz. Tento trend nedokážou zvrátit ani rekordně nízké úrokové sazby u úvěrů na bydlení, ani dočasné zastavení růstu nezaměstnanosti, upozorňuje Pich.

Celkově ceny bytů v Česku i během prázdnin mírně klesly, a jsou tak nejdostupnější v historii. Pokles cen je ale pomalejší než doposud, a podle expertů by tak měly byty dál zlevňovat už jen mírně. Kvalitní byty v dobrých lokalitách mohou i mírně zdražovat. Makléři proto upozorňují, že současná doba přeje koupi bytu ve větším městě jako investice za účelem jeho pozdějšího pronájmu či prodeje.

Celý článek najdete na [ihned.cz](http://ihned.cz) z 11. 9. 2012



REALITNÍ POSTŘEH

Markéty Šichtařové (Next Finance)

Je překvapivé, jak podobně se pohybují ceny tuzemských a britských nemovitostí. S odstupem zhruba roku ceny českých nemovitostí kopírují ceny těch britských, s dalším odstupem pak následují ceny slovenské. Je to o to překvapivější, že provázanost třeba s německým či rakouským realitním trhem, byť je geograficky mnohem blíž, není žádná. Jenomže to tedy musí znamenat – pokud se poprvé za posledních řekněme patnáct let tato podivuhodná provázanost neporuší – že i ceny českých a slovenských bytů a domů by měly v roce 2013 dál klesat. Jedinou výjimkou mohou být pozemky.



## obsah

STRANA 4

Exkluzivní data: Vývoj cen bytů v letech 2008 – 2012

STRANA 5

Léto přálo realitním kancelářím i developerům

STRANA 6

Hypotéky dál zlevňují

STRANA 7

Energetické štítky budou. Co na to realitní kanceláře?

STRANA 8

Průmyslové reality: výrobní firmy zachraňují trh

STRANA 9

Srpnové výsledky překonaly očekávání

STRANA 10

David Krajný: Realitní trh díky krizi paradoxně vyspěl

STRANA 11

Neprodaných bytů v nových projektech přibýlo

STRANA 12

Jak postupovat při výběru bytu Část první: lokalita

STRANA 14

Statistika z katastru nemovitostí od 1.1. do 30.9. 2012



Malé byty patří dlouhodobě k nejjádanějším. Platí nepřímá úměra, že čím nižší je cena, tím víc potenciálních zájemců a tím větší poptávka. Foto redakce

# Exkluzivní data: Vývoj cen bytů v letech 2008 – 2012

Kdyby bylo co slavit, v září jsme mohli sfouknout čtyři svíčky na dortu. Tak dlouho už totiž uplynulo od začátku krize, kterou stále realitní trh pociťuje. Před rokem 2008 byly některé nemovitosti nadhodnocené, což se obecně ví.

## BYDLENÍ

Jenže až s postupem času se ukazuje, jak moc. Jedním z ukazatelů jsou statistiky vývoje cen bytů v České republice monitorující český realitní trh od 1. 9. 2008, které přináší realitní portály [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) a [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz). Provedli jsme unikátní srovnání tří kategorií bytů a analýzu toho, jak se jejich ceny za čtyři roky vyvíjely.

### Byty 1+1

Malé byty patří dlouhodobě k nejjádanějším. Platí nepřímá úměra, že čím nižší je cena, tím víc potenciálních zájemců a tím větší poptávka. To platilo jak před recesí, tak i během ní. Nicméně cenová korekce bytů 1+1 byla ze začátku jen velmi malá. Po prvním roce recese (září 2008 – září 2009) došlo u této kategorie jen k malému poklesu cen (-5,25%) což bylo nejméně ze všech kategorií. Naopak o rok později došlo k mnohem razantnějšímu poklesu (-18,48%), což bylo naopak nejvíce ze všech kategorií v daném roce. Propad byl natolik silný, že se u mnohých prodávajících začala mnohem častěji řešit otázka, zda není lepší s prodejem počkat. V tuto dobu se také extrémně zvýšil počet nabízených bytů k pronájmu. V dalších letech se ovšem situace stabilizovala. V období září 2009 – září 2010 se pokles téměř zastavil (-1,68%) a ještě menší byl o rok později (-1%). Byty 1+1 si svou „daň z recese“ vybraly nejvíce ve druhém roce recese (září 2009 – září 2010). Jinak jde z pohledu investora o nejjistější kategorii, co se bytů v České republice týče.

### Byty 2+1

Vývoj křivky cen bytů 2+1 je téměř v paralele s byty kategorie 1+1. I zde platí, že byl první rok (září 2008 – září 2009) sice již poznamenán recesí (-10,2%), ale mnohem větší propad byl až o rok později (-15,99%). Menší počet zájemců dokázal mnohem více sflačit ceny směrem dolů. Nikterak tomu nepomohly ani banky, které se ještě v tuto dobu nehruly do poskytování úvěrů na bydlení. Na rozdíl od bytů 1+1 se s našetřenou finanční hotovostí na byty větších výměr dosahovalo mnohem hůře. Zejména v menších měsících byla právě koupě bytu 1+1 velmi často hrazena v hotovosti. U bytů 2+1 tomu tak již nebylo a proto byl zásah bank u této kategorie mnohem citelnější. V dalších dvou letech byly výkyvy cen kategorie bytů

2+1 v rozměni od -3,17 do -1,6%. K poklesu sice stále dochází, ale již se začínají projevovat značné rozdíly poptávky v různých regionech. Narazit už můžeme města, kde se pokles cen bytů zastavil.

### Byty 3+1

Pokud investoři vsadili před rokem 2008 právě na tuto kategorii, tak se jim následující komentáře asi nejlépe číst nebudou. Byty 3+1 patří mezi nemovitosti, kterých se ekonomická recese dotkla nejvíce. Propad cen této kategorie bytů totiž začal ihned a razantně. Jen za první rok (září 2008 – září 2009) došlo právě u bytů 3+1 k největšímu propadu cen ze všech sledovaných kategorií (-12,25%). Další rok došlo k ještě většímu poklesu (-16,83%). Ke zpomalení došlo až o rok později (září 2010 – září 2011), kdy se projevila změna chování kupujících. Mnozí kupující, kteří odložili v předchozích dvou letech pořízení vlastní nemovitosti, se totiž začali vracet do realitních kanceláří a poptávat postupně také větší byty. Byty 3+1 mají tu výhodu, že poskytují zázemí rodině s dvěma dětmi, což malé byty dokáží jen stěží. Často se tak začala u klientů objevovat otázka, jestli nejít hned do bytu většího než kupovat byt menší a po čase jej prodávat a kupovat byt nový. Pokles cen bytů 3+1 tak poklesl na nejnižší meziroční rozdíl za poslední 4 roky (-2,76%). Poptávka ovšem nebyla natolik silná, aby dokázala brzdit pokles cen dlouhodobě. Hned v dalším roce (září 2011 – září 2012) vykázaly byty 3+1 opět největší pokles cen ze všech kategorií (-8,24%).

Až na pokles cen bytů 3+1 v posledním roce lze považovat poslední 2 roky za poměrně stabilní, alespoň co se týká vývoje jejich cen. Na podzim roku 2010 začaly banky opět uvolňovat podmínky pro získávání hypotečních úvěrů, což se poměrně rychle projevilo v cenách nemovitostí.

### Výhled

I v dalším roce lze očekávat poměrně stabilní ceny nemovitostí. Následně, pokud budou banky stále vstřícné k poskytování úvěrů na bydlení, by mohlo dojít i k pozvolnému růstu cen nemovitostí. Zde je ovšem nutné podotknout, že se bude případný růst cen týkat zejména kvalitních nemovitostí v dobrých lokalitách. Naopak neudržované nemovitosti před rekonstrukcí mohou i nadále na své hodnotě ztrácet.

» Lucie Mazáčová

## Léto přálo realitním kancelářím i developerům

V září se developeři pustili do nové „cenové války“

### BYDLENÍ

Prázdny byty pro pražské developery poměrně úspěšné. A také realitní kanceláře hlásí nezvykle vysoké letní prodeje - nárůst zaznamenaly hlavně větší byty a pozemky.

Od začátku července do konce srpna prodali developeři v Praze celkem 528 nových bytů v projektech s 50 a více byty. Alespoň takový údaj uvedla ve své analýze společnost Ekospol a je to podle ní vysoké číslo. „Zpravidla platí, že v letních měsících a v prosinci je poptávka jednoznačně nejslabší, většinou se prodá mezi 100–200 byty měsíčně,“ dodává Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti. Skutečný nápor ale podle něj přichází s podzimem. Za nebyvale vysokou prodejností developerských projektů stály prý slevy a jiné motivační akce. Suverénně nejvíce nových bytů se prodalo v Praze 9, následované Prahou 5 a Prahou 10.

A ceny nového bydlení klesají i na podzim. V září se developeři pustili do nové „cenové války“. Společnost Central Group ohlásila, že bude byty v nové lokalitě Horní Měcholupy prodávat průlomově pod 1 milion korun. Garsonku v Praze o minimální velikosti 26 metrů čtverečních tak lze

pořídít už za 950 tisíc korun. Na tento krok ihned reagoval Ekospol, který se dlouhodobě propaguje jako společnost se zárukou nejnižší ceny a celoplošně snížil ceny projektu v Měcholupech o víc než 11 procent.

### Slunce přineslo chuť bydlet

Letní sezona bývá pro realitní kanceláře velmi slabá, co se prodeju týče. To letošní léto si ovšem pochvalují. „Oproti loňskému roku vzrostl obrát o 13%. Pokud srovnáme letošní léto s rokem 2010, pak je růst dokonce čtvrtinový,“ říká Hanuš Němeček, výkonný ředitel společnosti RE/MAX. V červenci a srpnu rostl podle této realitní kanceláře zájem o větší byty a stavební parcely.

„Léto bylo luxusní. V srpnu jsme dosáhli absolutní rekord,“ potvrdil Miroslav Jonáš, obchodní ředitel M&M reality. V červenci společnost prodala 1819 nemovitostí, v srpnu to pak bylo 2127. „I září se skvěle rozjelo, denně máme jen na call centru v průměru 1 400 poptávek a každý den nabere průměrně 160 prodeju a 60 pronájmů. Takže nádhra,“ dodal Jonáš.

» Jitka Vrbová



Letní sezona bývá pro realitní kanceláře velmi slabá, co se prodeju týče. To letošní léto si ovšem pochvalují. „Oproti loňskému vzrostl obrát o 13%. Foto redakce

## Úrokové sazby hypoték: fixní sazby pod 3%



### FINANCE

Konečně dobré zprávy pro klienty zvažující žádost o hypotéku. Podzimní hypoteční sezona startuje a banky se pustily do dalšího snižování nabídkových úrokových sazeb. Hypotéky s fixní úrokovou sazbou je nyní možné již v čtyřech bankách získat za méně než 3 procenta. Variabilní sazby se blíží hranici 2 procent.

O směrování sazeb v následujících měsících je rozhodnuto. Banky na nic nečekaly a úrokové sazby hypotečních úvěrů opět začaly snižovat. Změnu nastavení úrokových sazeb oznámilo 10 bank, z nichž většina mířila směrem dolů a co víc, hned v úvodu měsíce se další 2 banky dostaly se svou nabídkou fixních sazeb pod 3procentní hranici. Hypotéku s fixní sazbou za méně než 3 procenta na trhu nabízejí LBBW Bank, UniCredit Bank, Oberbank a Česká spořitelna.

Libor Ostatek

# Hypotéky dál zlevňují



Začátek školního roku opět zahýbal úrokovými sazbami. Indexy GOFI, které mapují průměrné nabídkové úrokové sazby hypoték, během jediného měsíce klesly o více než desetinu procentního bodu a dosáhly dalšího historického minima. Hypotéky do 70% zástavní hodnoty nemovitosti (LTV\*) banky v průběhu září v průměru nabízely za 3,39%.

### FINANCE

V průběhu září drtivá většina tuzemských bank oznámila snížení úrokových sazeb hypoték, z nichž některé banky nabídkové sazby srazily dokonce pod 3 procenta. Tyto cenové změny se okamžitě projeví v poklesu indexů GOFI, které vývoj nabídkových sazeb napříč trhem mapují již od roku 2009 a během jediného měsíce klesly o více než desetinu procentního bodu.

### Fixní úrokové sazby

Průměrná fixní úroková sazba hypoték do 70% LTV (GOFI 70) meziměsíčně klesla o 12 setin procentního bodu. V průměru tedy banky tento typ hypotéky v září nabízely se sazbou 3,39%. Oproti stejnému období loňského roku se index nachází o 0,50 procenta níže. V korunovém vyjádření avizovaný propad sazeb znamená, že zatímco před rokem by klient za 2miliónovou hypotéku s 20letou splatností měsíčně zaplatil 12 004 korun, v letošním září díky poklesu sazeb zaplatí o 518 Kč méně, neboť měsíční splátka stejného úvěru vychází na 11 486 Kč.

Podobný vývoj rovněž vykazují hypotéky do 85 a 100% LTV s fixní úrokovou sazbou. Indexy

GOFI85 a GOFI100 meziměsíčně shodně klesly o 16 setin procentního bodu. V případě 85procentních hypoték hodnota indexu aktuálně činí 3,50% ( $r/r - 0,51$  p.b.), 100procentní hypotéky podle indexu GOFI100 v září v průměru zlevnily na 4,87 procenta ( $r/r - 0,31$  p.b.).

První velká vlna snižování sazeb je zřejmá za námi, nicméně dalším impulzem pro úpravu sazeb může představovat rozhodnutí ČNB, která se na konci září rozhodla pro snížení základních úrokových sazeb o dalších 0,25 p.b. Rekordně nízké sazby ČNB se však odrazí spíše v sazbách variabilních než fixních, kde je cena peněz sazbami ČNB ovlivňována nepřímo. U fixních sazeb je proto možné vidět do konce roku prostor pro pokles v řádu 0,1 p.b.

### Variabilní úrokové sazby

Kromě fixních sazeb v září došlo také k očekávanému poklesu indexu variabilních úrokových sazeb - GOFI VAR 70. Tento index, který mapuje vývoj průměrných nabídkových úrokových sazeb navázaných na 1měsíční PRIBOR, po dlouhé době opustil hladinu 2,97% a klesl o 0,08 p. b. na 2,88%.

Variabilní sazby vážou na mezibankovní trh a ten v současnosti absorbuje 2násobné snížení základních úrokových sazeb ze strany ČNB. Pokles indexu proto bude zřejmě pokračovat i v následujících měsících, neboť banky zatím neměly dostatek času rozhodnutí ČNB ve svých cenách zohlednit a vůbec není vyloučené, že hypotéky s variabilní úrokovou sazbou budou v dohledné době k máni za 1,99%. Zde je však klíčové, jak banky přistoupí ke své marži. V průměru ale bude index GOFI VAR 70 podle očekávání oscilovat okolo 2,5%.

Libor Ostatek

# Energetické štítky budou. Co na to realitní kanceláře?

### LEGISLATIVA

O zavedení energetických štítků na budovy definitivně rozhodli navzdory prezidentskému vetu poslanci. Platit bude od příštího roku. Jak na změnu reagují a jak se na ni připravují realitní kanceláře? Odpovědi přinášíme v anketě, kterou jsme mezi nimi provedli.

- 1 Jak zavedení energetických štítků hodnoťíte?
- 2 Co to bude pro vaši společnost znamenat a jak se na změny připravujete?

Petr Michálek - Michálek & Partners

- 1 Jedná se o další plošný úřednický nesmysl a nedívím se panu prezidentovi, že tento zákon vetoval. Lidé, kteří se o problematiku zajímají, ji již dávno řeší.
- 2 Pro naši společnost to zásadní změnu znamenat nebude. Problematika je nám jasná a odpovídajícím způsobem budeme naplňovat zákon. Problém vidím na straně majitelů, zejména u budov s jednotkami, kde má společenství vlastníků jednotek třeba i 100 členů a jeden (první) z nich se rozhodne prodat svůj byt. Nedovedu si představit diskuzi na domovních schůzích na téma, proč a kdo to bude platit. Pokud bude energetický audit třeba i u nájmu, pak už nevím, kde zůstal zdravý rozum. K „rozhybání“ trhu to určitě nepomůže. Z dlouhodobého hlediska se jedná u státních budov o dobrý počín, ale u budov privátních - s prominutím - nesmysl. Stát by se měl starat o svůj majetek a hospodaření s privátním nechat na dobrých nebo i špatných hospodářích.

Dušan Píkrýl - GAUTE, a.s.

- 1 Na certifikaci se můžeme dívat dvěma pohledy. Na jednu stranu se certifikace jeví ekologicky a smyslně, na druhou je to další administrativa, další posudek, tedy poplatek

pro prodávající a při realizaci prodeje to bude nástroj na snižování cen. Pokud bude mít budoucí „horší“ posudek, bude to signál pro kupující k tlaku na cenu nemovitosti.

2 Samozřejmě jsme tuto novinku zaznamenali a již zajistili školení od znalce. Víme, že se celá situace stále řeší a zatím není nic jasné. Proto čekáme až budou pravidla jasně nastavena a zákon bude platný.

Chodurová Milena - Efekt Reality

- 1 Nařízení Evropské unie nezměním, je to sice „biblos“, ale takových už tu je.
- 2 Máme člověka, který nám bude štítky pro klienty dělat.

Michal Kresta - RK STING

1 Povinné průkazy energetické náročnosti budov mohou pomoci kupujícím při rozhodování o koupi nemovitosti. Při současném stavu mohli tito zájemci o koupi skutečné náklady na provoz nemovitosti pouze odhadovat nebo důvěřovat informacím od prodávajícího. Ne vždy doloží prodávající doklad o výši záloh na energie případně roční vyúčtování nákladů na bydlení.

2 Náklady na pořízení průkazu by se neměly stát povinností ukládat prodávajícímu, a tedy ukrojit další část (od r. 2013 navýšení daně z převodu nemovitosti na 4%) z jeho financí za prodej nemovitosti. Vliv na cenu štítky budou mít a to díky rozlišení nemovitostí dle nákladů na provoz a případných nutných investic. Takže prodávající bude mít lepší možnost srovnání a tam vidím i nejpodstatnější přínos. U starších domů před rekonstrukcí či bytů v nerevitalizovaných domech může dojít ke snížení ceny a naopak u nemovitostí, kde jsou již rekonstrukce provedeny, je pravděpodobně ustálení prodejní ceny a v případě vyššího zájmu kupujících i růst.

Jitka Vrbová

### KRÁTCE

## M&M reality se vrací na Slovensko

### BYLDENÍ

Nově vzniklá M&M reality holding Czech republic s.r.o. přebírá zpět stávající síť M&M reality, kterou na Slovensku v roce 2006 založila a v roce 2010 přenechala tehdejšímu slovenskému vedení. Trh společnost opustila z důvodu časové zaneprázdněnosti a chtěla své síly věnovat spíše expanzi v ČR. „Byla to chyba. Výkon společnosti klesl na 50% z objemů, které byly, když jsme ji opouštěli,“ uvedl obchodní ředitel společnosti Miroslav Jonáš. Že by za pokles tržeb mohla špatná ekonomická situace Jonáš odmítá. Do konce roku 2013 chce mít firma na tamním trhu podíl minimálně 20%. (red)

## Města stále privatizují své byty

### PRIVATIZACE

Privatizace není jen otázkou devadesátých let, je naopak stále aktuální. Některá města v Česku s prodejem svých bytů jen dlouho čekala a k tomuto kroku se odhodlala až nyní. Například zastupitelstvo hlavního města Prahy schválilo v květnu podmínky pro privatizaci 3855 bytů. Praha vlastní přibližně 10 900 bytů v celkem 616 domech. Část z nich, zhruba 4265 bytů, ale momentálně nesmí prodat, protože na jejich stavbu město čerpalo státní dotace. Také Ostrava-Poruba se letos pustila do prodeje obecních bytů a chce prodat celkem 1500 bytů. Stejným směrem jde i Znojmo, které zamýšlí prodat do roku 2018 přes polovinu svých bytů. Naopak v Havířově nebyl v 90. letech o odkup bytů zájem a město proto od privatizace ustoupilo. Města však nelze k prodeji žádným způsobem nutit. Sami nájemníci mohou privatizaci ovlivnit a to tím, že dají městu o svém zájmu vědět. „Je doporučeno, aby nájemníci dali svůj zájem o odkup domu najevo například oznámením, návrhem k jednání o prodeji nemovitosti a podobně,“ doporučuje postup Pavel Fráňa z advokátní kanceláře Hartmann, Jelinek, Fráňa a partneři. Nájemníci mají kromě odkupu bytu ještě možnost založit bytové družstvo. Právě bytové družstvo bývá považováno za nejosvědčenejší „nástroj“ privatizace bytového fondu. V tomto případě by ale mohla nájemníky odradit povinnost shromáždit základní kapitál ve výši 50 tisíc Kč pro zápis družstva do rejstříku. (red)

## Fond rozvoje bydlení má rozpočet

### FINANCE

Vláda schválila rozpočet Státního fondu rozvoje bydlení, který tak v roce 2013 bude hospodářit s 2,583 mld. korun. Z toho příjmy činí 966,2 milionů a výdaje mají klesnout o 100 milionů na 1,617 mld. Kč. S ohledem na úsporná opatření vláda dle očekávání neschválila požadavek Fondu na navýšení příjmové stránky o dotaci ze státního rozpočtu ve výši 169,2 milionů. Fond tak využije pro nastartování programů finanční prostředky, které má k dispozici z již poskytnutých úvěrů z předchozích let a úrokových výnosů z depozit. Díky programu nízkouročených úvěrů s lokací 400 mil. Kč na výstavbu nájemních bytů tak může vzniknout například více než 300 bytů o velikosti 55 m<sup>2</sup>. Z programu úvěrů na opravy a rekonstrukce - Panel 2013+ se startovní alokací 290 mil. Kč může být opraveno více než 600 bytů. (red)



## Průmyslové reality: výrobní firmy zachraňují trh

Za poslední dva roky v Česku opět roste výstavba průmyslových nemovitostí. Jenže v porovnání s roky 2008 a 2009 je to stále asi čtyřikrát méně. Nejvíce nových průmyslových nemovitostí v tomto roce uvedla na trh Praha, za ní pak Liberec. Tahouny trhu průmyslových budov jsou hlavně výrobní společnosti.

### PRŮMYSLOVÁ VÝSTAVBA

**P** Průzkum trhu s průmyslovými nemovitostmi provedla společnost Jones Lang LaSalle. Z její analýzy vyplývá, že během prvního pololetí letošního roku bylo v Česku dokončeno 115 400 m<sup>2</sup> nových průmyslových prostor a to v devíti industriálních parcích. Přibližně 90% těchto prostor bylo přitom dokončeno na základě předpronájmu, tedy až po podpisu smlouvy konkrétním nájemcem. Největší podíl nové nabídky roku 2012 byl na trh uveden v Praze (49%) a v Liberci (15%). Ve středních Čechách, na Ostravsku a Králověhradecku bylo postaveno po 11% nových ploch.

Přestože byl v letošním roce zaznamenán nárůst výstavby těchto nemovitostí, v porovnání s dobou před krizí se stále jedná o zlomek. V prvních šesti měsících roku 2008 i 2009 bylo totiž v České republice postaveno více než 400 000 m<sup>2</sup> nových průmyslových prostor.

### Dostavba až po podpisu

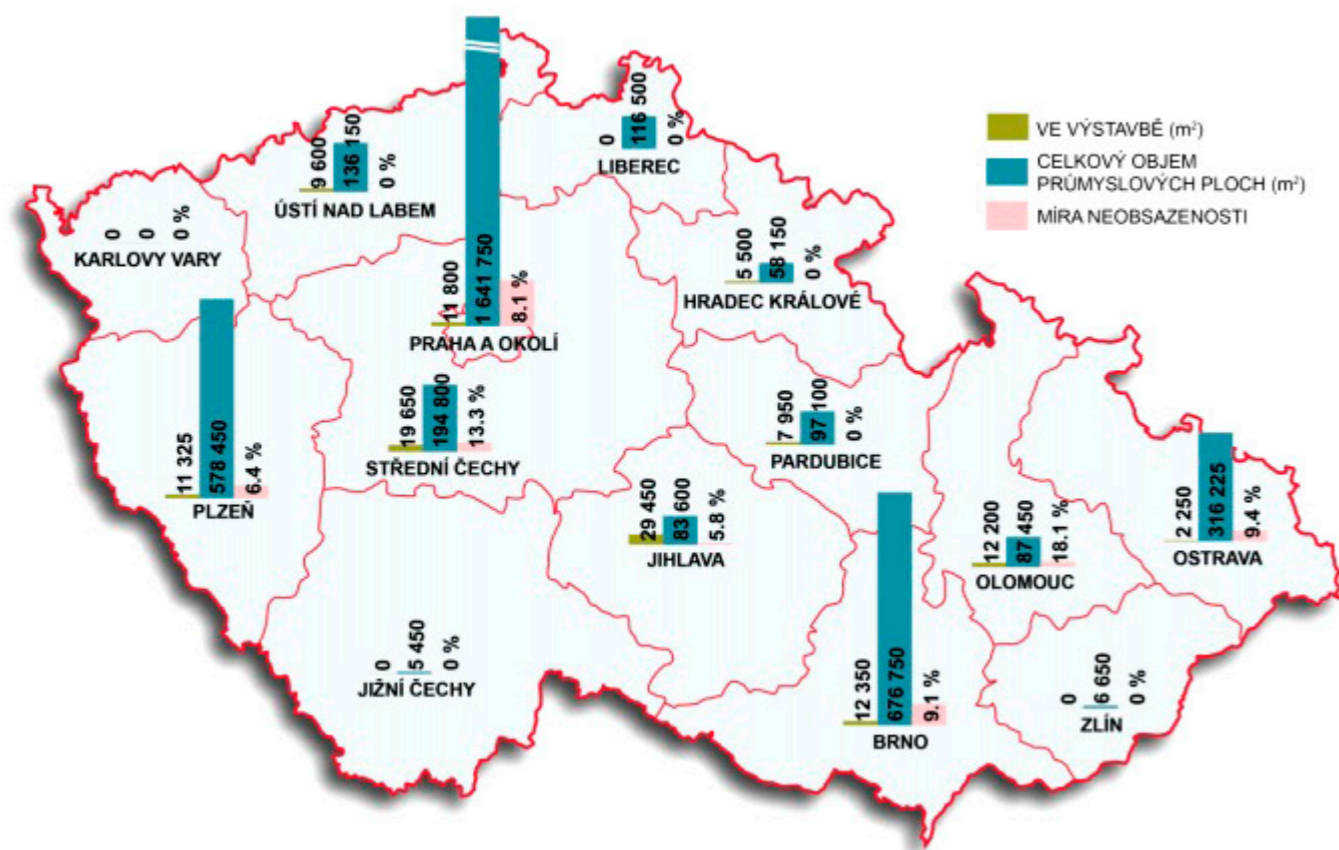
V současné době je ve výstavbě takřka 122 000 m<sup>2</sup> průmyslových prostor. Přibližně 40% všech projektů ve výstavbě jsou projekty stavěné na částečně spekulativní bázi. Developeři začínou s výstavbou, postaví pouze skelet a stavba je dokončena až poté, když zná svého budoucího nájemce. Takové projekty

pak bývají dokončeny do tří měsíců od podpisu nájemní smlouvy. Na této částečně spekulativní bázi je stavěn aktuálně největší projekt ve výstavbě, kterým je Industrial Park Velká Bíteš společnosti Outulný o výměře 27 000 m<sup>2</sup>. Na míru jsou pak stavěny dva velké projekty, prostory pro SAS Autosystemtechnik v Mladé Boleslavi od developerské skupiny Goodman (22 000 m<sup>2</sup>) a další fáze CTParku Hranice na Moravě stavěná pro společnost Henniges (12 200 m<sup>2</sup>).

Většinu nájemních smluv v druhém kvartále 2012 uzavřely výrobní společnosti (téměř 42% všech transakcí) a malo- a velkoobchodní firmy (33%). Zbytek smluv pak připadá na logistické společnosti (tzv. 3PL). Podíl na čisté realizované poptávce hovoří ještě více ve prospěch výrobních společností, těm připadá na 54% všech nových pronájmů, rozšíření a předpronájmů. Výrobní společnosti tak působí jako hnací motor celého trhu průmyslových nemovitostí.

Nájemné v nezádanějších lokalitách v Praze je aktuálně stabilní a pohybuje se v rozmezí 3,80 – 4,50 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc a v Brně 4,00 – 4,80 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc. Ve specifických lokalitách ale může cena výšplhat až na 5 EUR. Společnost Jones Lang LaSalle přitom uvádí, že situace nahrává spíše majitelům a klesající počet nabídek a stoupající tlak na dlouhodobé pronájmy zapůsobí i na cenu.

» Jitka Vrbová



Zdroj: Jones Lang LaSalle

## Srpnové výsledky překonaly očekávání

### FINANCE

**T**uzemské banky v průběhu srpna poskytly svým klientům hypotéky v celkovém objemu 10,3 miliardy korun, což je o 4,2% více než ve stejném období loňského roku a druhý nejvyšší srpnový výsledek v historii. Banky by měly s velkou pravděpodobností překonat loňské výsledky a celková suma úvěrů na bydlení by se mohla přiblížit až k 180 mld. Kč.

### Hypotéky

Průměrná hodnota sjednané hypotéky v srpnu nepatrně vzrostla na 1,668, což při celkovém počtu 6164 sjednaných úvěrů znamená, že banky během srpna poskytly hypotéky za 10,3 miliardy korun. Tento výsledek znamená nárůst jak v meziměsíčním (12,5%), tak meziročním srovnání (+4,2%), neboť loni banky v srpnu klientům půjčily 9,87 mld. Kč. Přes 10 mld. Kč se bankám podařilo v letních měsících přehoupnout naposledy v červenci 2008.

V součtu od začátku roku potom suma sjednaných hypoték dosáhla 79,2 miliard Kč. Trh hypoték tedy meziročně roste díky o 6,6 procenta. K tomu je však nutné podotknout, že v této částce jsou započítány také úvěry, jejichž účelem bylo refinancování již poskytnutých hypoték. Přesná data o podílu refinancování v nově sjednané produkci však banky nereportují. Podle našich odhadů však nyní refinancování může činit 25 až 30% „nové“ produkce.

### Stavební spoření

Stavební spořitelny v srpnu svým klientům poskytly úvěry v celkovém objemu 3,68 miliardy korun, což značí meziroční pokles o 5,7%. Největší díl z této částky si opět připsala Českomoravská stavební spořitelna (2,12 mld. Kč) následovaná RSTS (0,59 mld. Kč), SSSČ (0,55 mld. Kč), Modrou pyramidou (0,33 mld. Kč) a Wüstenrot stavební spořitelnou (0,1 mld. Kč). V součtu stavební spořitelny od začátku letošního roku svým klientům půjčily 29,3 mld. Kč.

### Trh financování bydlení

Růst trhu s úvěry na bydlení v letošním roce jednoznačně táhnou hypoteční banky, které během dosavadních osmi měsíců klientům půjčily 79,2 miliardy Kč, což znamená meziroční nárůst o 6,6%. Trh stavebního spoření stagnuje a nelze předpokládat, že by se do konce roku mělo na tomto cokoliv změnit. Celkově banky a stavební spořitelny svým klientům na účely bydlení zatím půjčily 108,5 miliard korun, tedy o necelých 5 miliard 4,6% více, než v loňském roce.

V součtu za celý rok se očekává, že stavební spořitelny zopakují loňský výsledek na úrovni necelých padesáti miliard Kč. Hypoteční banky však zřejmě objemem poskytnutých hypoték překonají hranici 120 miliard korun a se započtením bank, které Hypoindexu ani MMR své obchodní výsledky nereportují (mBank, Oberbank, LBBW Bank) se s velkou pravděpodobností přiblíží 130 mld. Kč. V součtu tedy banky a stavební

spořitelny pravděpodobně poskytnou v letošním roce úvěry na bydlení v částce blízké 180 miliardám Kč.

### Úrokové sazby hypoték

Průměrné úrokové sazby skutečně poskytnutých hypoték v srpnu překonaly historické minimum, když meziměsíčně klesly o 4 setiny procentního bodu. Průměrná úroková sazba v srpnu poskytnutých hypoték

činila podle dat serveru hypindex.cz 3,55%. Pokles sazeb však ještě není u konce. Banky nyní opět plošně zlevňují, což se obratem projevilo v poklesu indexů GOFI, který mapuje průměrné nabídkové úrokové sazby hypoték.

Ve zbývajících třech měsících roku očekáváme stabilizaci a udržení velmi nízkých sazeb, což bude dále podporovat poptávku po hypotékách.

» Libor Ostatek



Trh stavebního spoření stagnuje a nelze předpokládat, že by se do konce roku mělo na tomto cokoliv změnit. Foto redakce

# David Krajný: Realitní trh díky krizi paradoxně vyspěl

David Krajný, získal v roce 2005 jako investor práva na značku RE/MAX pro Českou republiku a Slovensko. O dva roky později se ujal exekutivního vedení společnosti. „Nejvíce mě během mého působení v realitách překvapila absolutní neprofesionalita, amatérismus a také nerozpoznaný potenciál, který tento trh poskytuje,“ říká prezident a výkonný ředitel sítě RE/MAX.

**?** Co předcházelo tomu, než jste začal pracovat v realitách?

Téměř 20 let jsem pracoval ve vedoucích pozicích v americké nadnárodní společnosti. Chtěl jsem po té době posunout svoji kariéru, zažít větší svobodu a vybudovat něco svého. Začátky byly kulturním šokem. Je rozdíl řídit nadnárodní společnost s miliardovým obrátem a rozjíždět vlastní byznys na zelené louce. Kdyby se nejednalo o franšizu s veškerou podporou a zázemím jaké RE/MAX

poskytuje, těžko by se nám takový úspěch povedl.

**?** Kdybyste mohl dát na váhu vaše úspěchy a naopak neúspěchy v realitách, jaké by to byly?

Za obrovský úspěch považuji to, kam se RE/MAX na trhu za 7 let existence posunul. Z prakticky neznámé značky se stala uznávaná nejznámější realitní značka na trhu - dle průzkumů PHD Networks ji zná téměř 90% spotřebitelů. Máme 130 poboček, kde působí přes 1000 makléřů a o tom, že dělají práci



dobře, svědčí náš tržní podíl 16%, který je ve srovnání s konkurencí nejvyšší na trhu a v minulých takzvaných krizových letech se téměř zdvojnásobil. Za „neúspěch“ považuji, že už dávno nemáme 50% podíl na trhu tak jako v jiných zemích.

**?** Jak se z Vašeho pohledu během let v ČR změnil způsob bydlení, nároky lidí?

Trh se změnil hodně v posledních letech a zejména pak paradoxně díky krizi vyspěl a vyvinul se více ke prospěchu konečného zákazníka. Krize trh do jisté míry vyčistila od spekulantů a neprofesionálů. Nyní na realitním trhu může uspět jenom ten, kdo nabízí skutečné hodnoty za konkurenceschopné ceny, ať se jedná o developera nebo toho, kdo nabízí realitní služby. Trh je nyní komplexnější, s širší a různorodější nabídkou, z čehož zákazník těží. Ne vždy se ale lehce orientuje.

**?** Je u nás v porovnání s jinými západními evropskými státy bydlení dražší?

To má dvě roviny relativní a absolutní. V relativní rovině si myslím, že teď po úpravě cen způsobených širší nabídkou bydlení musejí Češi na bydlení pracovat v průměru o něco kratší dobu, než tomu bylo před krizí, ale stále pak o něco déle než ve vyspělých zemích, kde je vyšší dostupnost bydlení v různých formách včetně financování. V absolutní rovině pak naše srovnání ukazují, že bydlení je u nás stále o 15-35% levnější než ve vyspělých zemích v závislosti na typu a lokalitě.

**?** Myslíte, že bude u nás bydlení v budoucnu levnější, nebo naopak?

Ceny dlouhodobě dozajista porostou, i když bude docházet ke konjunkturálním výkyvům, tedy i poklesům. Dva faktory budou ceny tlačit nahoru. Jednak přirozená inflace a hlavně pak postupný růst ekonomické úrovně ČR a koupěschopné poptávky obyvatelstva. Budou se i nadále rozvířet cenové nůžky mezi kvalitními nemovitostmi a těmi méně kvalitními.

Jitka Vrbová

# Neprodaných bytů v nových projektech přibylo



Od začátku letošního roku se prodalo již 2 691 bytů, což je asi o 500 bytů více, než loni za stejné období. Za celý loňský rok to bylo necelých 3800 bytů. Foto Trigema a.s.

Jak vypadá pražský trh na začátku nového čtvrtletí? Nejnovější data přinášíme ve spolupráci s analytickým oddělením společnosti Trigema a.s. Analýza vyhodnocuje 277 projektů, které mají v současné nabídce aspoň jeden volný byt.

## BYLDENÍ

Od pololetí zřetelně narostl počet volných bytů. Z červnových 6 808 na nynějších 7 522 (+10 %). Přitom prázdninové prodeje byly díky účinným slevovým kampaním neobvykle vysoké (za červenec a srpen se prodalo 665 bytů, o 70 % více než o loňských prázdninách). To znamená jediné – developeri povzbuzeni zdánlivým oživením z loňského podzimu jsou se svou nabídkou opět daleko před poptávkou. Jenom od dubna tohoto roku přišlo na trh 30 nových projektů, v nichž je cca. 1 900 bytů. Logickým důsledkem tohoto stavu je opětovný nárůst počtu nejen dokončených, ale i neprodaných bytů. Těch je momentálně 2 401 (nárůst od pololetí o 6 %).

## DPH už prodej nezvedne

Od začátku letošního roku se prodalo již 2 691 bytů, což je asi o 500 bytů více, než loni za stejné období. Za celý loňský rok to bylo necelých 3800 bytů. Stěží však lze letos očekávat podobné podzimní vzepětí prodeje před zvýšením sazby DPH jako loni. Už jenom proto, že v tuto chvíli nikdo neví, jaká sazba bude v příštím roce platit.

Procento volných bytů je na stáří projektu prakticky nezávislé, u všech zjištěných projektů se v průměru

pohybuje mezi 20 až 24 %. Lze to vysvětlit tak, že u všech projektů se relativně rychle prodávají nejatraktivnější byty, poté už prodeje stoupají jen zvolna.

**”** To, jak letošní rok ve finále skončí, ovlivní několik faktorů, “ vypočítává generální ředitel společnosti Trigema Marcel Soural.

Na začátku tohoto roku jsme upozornili na skutečnost, že nejhůře se prodávají byty, které byly dokončeny již před více než dvěma lety. Tehdy to bylo 29% ze všech ležáků. Tento podíl nyní klesl na 19%, nepochybně díky tomu, že developerské společnosti konečně pochopily, že bez velkých slev se ležáků nezaví.

## Podzim plný překvapení

Je třeba podotknout, že získání relevantních statistických údajů o cenách nových bytů je obtížné a vždy musíme počítat s určitou mírou nepřesnosti. U řady projektů není cena uvedena vůbec, cenové údaje nejsou pokaždé srovnatelné, nabídkové ceny nejsou

vždy totožné s prodejními. Na vzorku, který máme k dispozici, jsme dospěli k aktuální průměrné ceně za metr čtvereční obytné plochy k částce 61 781 Kč. Před půlrokem bylo toto číslo o 1 200 Kč vyšší. Do výsledku se pochopitelně promítly především velké prázdninové slevy i nejnovější levné projekty.

Prázdninové slevy developerů v kombinaci s nízkými sazbami hypotečních úvěrů trhu s byty nepochybně prospěly. Potvrdily se trendy posledních měsíců v rezidenční výstavbě, to jest zmenšování projektů z hlediska počtu bytů v projektu. Projekty do 50 bytových jednotek jsou již zastoupeny 27% podílem na celkové nabídce. Proto je důležité zkoumat celý trh a ne jen jeho dominantní segment. Prodeje klíčových počtů bytů se stále více přesouvají z období přípravy a zahájení realizace na období dokončování projektů, resp. bezprostředně po jejich dokončení (do 1 roku).

„To, jak letošní rok ve finále skončí, ovlivní několik faktorů,“ vypočítává generální ředitel společnosti Trigema Marcel Soural. „Budou developeri i nadále stimulovat poptávku radikálními slevami? Jaká sazba DPH bude od ledna platit? Bude to schválená jednotná sazba DPH ve výši 17,5 %, nebo navrhované zvýšení stávajících dvou sazeb o 1 %? Udrží média v poslední době prezentovaný pozitivní pohled na nízkou cenu bytů a tu správnou dobu pro nákup bytu, nebo se to zase zvrtné v negativní prezentaci? Developerský podzim 2012 bude možná plný překvapení. Dnes bohužel nevíme, co z výše uvedených otázek můžeme na misku vah použít. Očekávat můžeme jakoukoli variantu,“ uzavírá Marcel Soural.

» Lucie Mazáčová

## 3D virtuální prohlídky nemovitostí. Prezentace budoucnosti

Chtěli byste si projít vysněnou nemovitost v klidu, bez stresu, z pohodlí vašeho bytu či kanceláře pouze s pomocí vašeho počítače? Zdá se vám to jako nesmysl? Nemusí. Již několik let se totiž snaží několik průkopnických realitních kanceláří u nás prezentovat nemovitosti formou 3D prohlídek. Rozšíření této služby brání jednak samotní provozovatelé portálů, ale i tvůrci exportních programů.

### BYDLENÍ

Jako každá nadstandardní služba i realizace 3D prohlídky je náročná na čas. Při náboru nemovitosti se pořadí nejen klasické, ale i speciální 3D fotografie. K dispozici je nutné mít fotoaparát a stativ, díky kterému lze zachytit požadované místnosti v patřičné kvalitě.

Samotné pořízení 3D fotografií je odhadováno na 5-10 minut v každé místnosti. Jednotlivé 3D fotografie může pořídit přímo realitní makléř popřípadě profesionální fotograf. Jiří Blažek ze společnosti iStudio s.r.o., která se realizací 3D prohlídek dlouhodobě věnuje, k tomu dodává: „Oblast výroby virtuálních prohlídek se stále rozvíjí. Zdokonalují se fotoaparáty, objektivy, software přináší možnost využití virtuálních prohlídek např. pro iPod, iPhone apod. Co se týká technologie, stále platí postup: fotografování, výroba půdorysu, propojení fotografií, kompletace virtuální prohlídky a její umístění na web.“

### Zpracování a cena

Samotné zpracování je většinou otázkou několika dnů. Specializované společnosti zabývající se realizací 3D prohlídek zpravidla nemívají problém ani s žádostmi o urgentní realizaci. Jedním z faktorů, který většímu rozmachu 3D prohlídek brání, je cena samotného zpracování. Ta se u standardního bytu pohybuje v rozmezí 1 000 – 2 500 Kč.

Mnoho realitních kanceláří se proto snaží hledat úspornější varianty. „Hledáme v této fázi právě řešení levnější. Chceme pořízovat prohlídky v naší režii a neplatit za každou prohlídku. Tedy hledáme jednoduchý software, abychom mohli nabídnout službu klientům zcela zdarma“ dodává David Vašíček, majitel realitní kanceláře ALVA REAL s.r.o., která byla jednou z prvních brněnských společností nabízející nemovitosti formou 3D virtuálních prohlídek.

### Realitní servery

Jednou věcí je prezentace 3D virtuálních prohlídek přímo na stránkách realitních kanceláří, druhou však prezentace na realitních serverech, které se staly za posledních pět let hlavním komunikačním kanálem mezi kupujícími a realitními kancelářemi. Bohužel není podpora z této strany nijak, až na některé výjimky, velká. „Když jsme byli asi před třemi lety osloveni, zdali bychom nechtěli prezentovat 3D prohlídky na našem serveru, tak jsme nijak neváhali. Za účasti vybraných realitních kanceláří a tvůrců 3D prohlídek jsme zrealizovali sekci, která se na 3D prohlídky specializuje. Nutno ovšem podotknout, že se nejednalo o nijak levnou úpravu našeho systému“

okomentoval situaci Michal Pich ze společnosti EuroNet Media s.r.o., která provozuje realitní servery nejen v České republice, ale i na Slovensku. I některé další realitní servery se vydaly touto cestou ovšem počet samotných 3D prohlídek se dá počítat maximálně v desítkách. „Napřed jsme se obávali samotné realizace řešení pro prezentaci virtuálních prohlídek, ale nakonec jsme zjistili, že mnohem těžší je tuto sekci naplnit. Většina realitních kanceláří totiž tento exkluzivní způsob prezentace vůbec nevyužívá a to i přesto, že u nás není tato služba jakkoliv zpoplatněna,“ dodává Michal Pich. Obdobně reaguje i Jiří Blažek: „Vzhledem k tomu, že některé realitní servery umístění virtuálních prohlídek zpoplatňují, nedá se hovořit o nějaké „ochotě.“ Najdou se ovšem i výjimky. Například server realitymorava.cz jako jeden z mála realitních portálů chápe správně, že virtuální prohlídky mají přinést konečnému uživateli maximum informací o nemovitosti.“

### Exportní programy

Většina realitních kanceláří v ČR využívá pro přesun svých nabídek nemovitostí na realitní servery některý z realitních programů. Samotné začlenění 3D prohlídek do těchto systémů se ovšem zdá být naprosto nerealizovatelné. Ne každému realitnímu makléři se totiž chce vkládat danou nemovitost ručně na několik realitních serverů. Možnost hromadného exportu 3D prohlídek je další pomyslnou brzdou většího rozmachu tohoto způsobu prezentace. „Bylo by potřeba, aby i realitní programy byly připraveny na vkládání virtuálních prohlídek a ne jenom fotografií. Aktuálně jednáme o exportu virtuálních prohlídek na realitní servery se společností ReeGO,“ dodává David Vašíček z ALVA REAL.

### Budoucnost virtuálních prohlídek

Mnoho realitních kanceláří stále možnosti procházení nemovitostí formou 3D prohlídek věří. A to i přesto, že pro ně není aktuální situace nejjednodušší. 3D prohlídky ovšem nejsou pouze otázkou určité exkluzivity, ale hlavně cesta k novým zákazníkům. Čím vzdálenější je kupec od dané nemovitosti, tím větší význam mohou virtuální prohlídky mít. Mnoho zahraničních investorů velmi oceňuje právě ty realitní kanceláře, které tuto formu prezentace volí. Pokud je například zájemce z Holandska, Německa, Francie apod., a může si vybrat nemovitost projít formou 3D prohlídky, tak jeho rozhodování je mnohem snadnější a levnější oproti klasickému způsobu zobrazení fotografií a následné cesty na prohlídku.

„Myslím, že v dnešní době realitní kanceláře podceňují sílu internetu v oblasti prodeje nemovitostí, který je v dnešní době jednoznačně hlavní komunikační médium tohoto trhu. Nicméně zavedení virtuálních prohlídek jako součást obchodní strategie realitní kanceláře v sobě nese několik nutných zásahů do organizace. Makléři musí více využívat tuto technologii pro selektování potenciálních kupujících, nejlépe přímo v kanceláři, a tím se ušetří za zbytečné prohlídky. Kvalitně zpracovaná prezentace nemovitosti pomocí virtuální prohlídky dává také veškeré potřebné informace ohledně dispozice, vzhledu, funkčnosti a umístění budovy. Což standardní fotografie bohužel neumí,“ dodává Jiří Blažek. » Lucie Mazáčová

seriál

# Jak postupovat při výběru bytu

## Část první: lokalita

Výběr nejen bytu, ale i jakékoliv jiné nemovitosti, není nic snadného. Zejména pro někoho, kdo zatím nemá v této oblasti žádné zkušenosti. Existuje ale nějaká ověřená metoda jak správně postupovat, jakým chybám se vyvarovat?



Může se to zdát jako nelogické, ale to, co nás zpravidla napadne jako první, nemusí být nejdůležitější. Ano, jedná se o cenu. Je důležité, o tom není pochyb, ale je to opravdu to, co rozhoduje? Většinou nikoli. Při koupi nemovitosti totiž rozhodují i jiné faktory, které by nikdo neměl podcenit. Jednou z nich je lokalita.

Místo, kde strávíme třeba dalších 20 let života je ve většině případů důležitější než samotná kupní cena. Budu to mít blízko do práce? Nebude tam velký hluk? Jak to bude daleko do mateřské školky nebo k lékárně? A co parkování a dostupnost MHD? Podobných otázek bychom mohli napačítat desítky. Při výběru lokality hodně rozhodují osobní zkušenosti s daným místem, popřípadě doporučení rodiny a přátel.

### Půl roku na zkoušku

Pokud se stěhujete do města, které neznáte, např. kvůli nové práci, tak lze vřele doporučit zde napřed zvolit pronájem na dobu asi půl roku, a pak

až vybírat konkrétní lokalitu pro koupi nemovitosti. Mnohokrát se stane, že se lidé rozhodují jen díky ceně a prvnímu dojmu. Po čase ale zjistí, že jim dané místo moc nevyhovuje. Pokud je nemovitost kupována za hotové, tak to lze ještě vyřešit, ale v případě financování hypotečním úvěrem to již tak snadné není.

Během oněch šesti měsíců bydlení v pronájmu si dokáže budoucí kupující nejen v klidu projít celé město, ale také zjistit, které z lokalit jsou žádané více, a které méně. Stejně tak se dozví, kde se nemovitosti prodávají lépe a kde může být s následným prodejem problém. Současně by měla lokalita splňovat nejen aktuální, ale i budoucí potřeby obyvatel. Ať už je to výše uvedené dojíždění do práce či dostupnost mateřské školky.

### Kdo je připraven ...

Lokalitu se doporučuje vybírat velmi pečlivě, bez unáhlených rozhodnutí. Dobré je také „nasát atmosféru“ daného místa. Projít si vybrané lokality

nemohou odpoledne, ale také v ranních či nočních hodinách hodně napoví o otázkách bezpečí. Klidná lokalita bude například pro budoucí výchovu dětí mnohem lepší volbou než místo v centru města s velkým počtem barů. Ty mohou být pro někoho aktuálně zajímavé, ale časem tomu tak být nemusí.

Nesnažte se dívat na lokalitu pouze dle současných potřeb, ale také zkusit nahlédnout o pár let do budoucnosti. Chci zde bydlet celý život sám? Plánuji rodinu? Je to pouze přechodné řešení na pevně stanovenou dobu? To vše vám může pomoci ke správnému výběru. Dobrým krokem je také návštěva příslušného stavebního úřadu a nahlédnutí do územního plánu vybrané lokality. Územní plán může napovědět nejen příjemné, ale i nepříjemné informace – třeba plánovaná výstavba průmyslového areálu v blízkosti vybrané nemovitosti asi většinu obyvatel nepotěší. Naopak zjištění o výstavbě dětského hřiště, zastávky metra či realizace parku může bydlení v dalších letech v mnohem zpříjemnit.

» Lucie Mazáčová

## Pozvánky

1. - 28. října 2012

### Architecture Week Praha 2012

Od 1. - 28. října se v Praze koná 6. ročník festivalu architektury, urbanismu, ale také infrastruktury a dopravních staveb. Připraveny jsou výstavy, přednášky a procházky za architekturou nebo doprovodné programy. Třeba Pražský hrad ožíví architektura hned na dvou místech, a to v Letohrádku královny Anny a v Tereziánském křídle Starého královského paláce (výstava Boris Podrecca – Architekt). Pro přímá setkání s architekty budou sloužit prostory Národní technické knihovny, kde budou probíhat přednášky světových osobností architektury. Do programu festivalu bude v letošním roce zařazena i řada zajímavých expozic a muzeí.

1. 11. 2012

### Realitní kongres 2012

Aktuální problematikou trhu s nemovitostmi, legislativou i ekonomickou situací v Česku se bude zabývat třetí ročník Realitního kongresu, který proběhne 1.11. v hotelu Clarion Congress Hotel Prague. Mezi zúčastněnými budou zástupci realitních kanceláří, developerských společností, investoři, banky a další firmy působící na realitním trhu.

### KRÁTCE

## Ocenění pro podnikatele v realitách

### ÚSPĚCH

Hospodářská komora České republiky udělila úspěšným domácím podnikatelům ocenění v rámci prestižní soutěže Český Patron 2011. Největší organizace, zastupující podnikatelskou sféru v naší zemi, chce prostřednictvím této soutěže vyzdvihnout a veřejně prezentovat podnikatele, kteří jsou špičkami ve svém oboru a mohou se za rok 2011 pochlubit výrazným úspěchem v dané oblasti, tu realitní nevyjímaje.

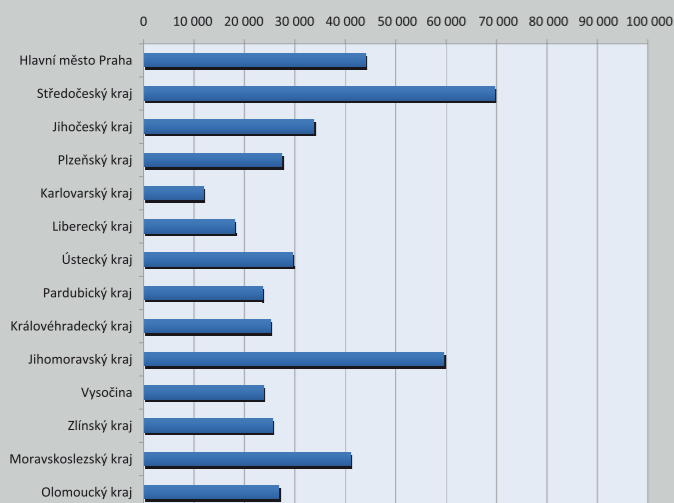
Ocenění „Skokan roku“ si ze soutěže odnesla brněnská rodinná firma Matras & Matras reality, která na trhu působí už 21 let a která podniká s vlastním kapitálem. Asociace realitních kanceláří tuto realitní společnost vybrala jako jednoznačného favorita na vítěze této kategorie. Tato realitní kancelář už dávno překročila hranice domovského Brna a nabízí komplexní služby od klasické nabídky prodeje, koupě či pronájmu nemovitostí, přes znalecké posudky od soudních znalců až po daňové operace v oblasti nemovitostí od certifikovaných poradců. V kategorii realitní trh získaly cenění tyto tři společnosti - M&M reality holding, Real Spektrum a IMMOINVEST Group.

Soutěž Český patron 2011 byla vyhlášena v květnu, probíhala do konce září a 10. října 2012 vyvrcholila slavnostním vyhlášením vítězů.

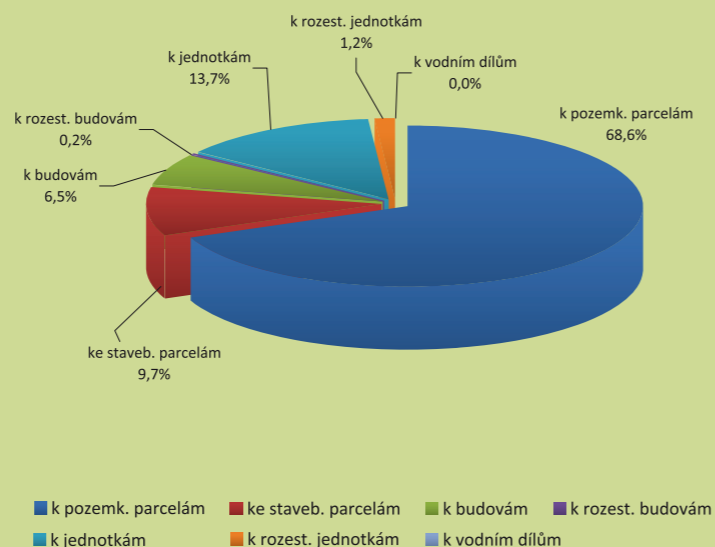
Statistika z katastru nemovitostí od 1.1. do 30.9. 2012

Český úřad zeměměřický a katastrální publikuje čtvrtletně statistické údaje vybraných transakcí s nemovitostmi z evidence katastru nemovitostí. Nabízíme vám aktuální data vkladů za prvních devět měsíců tohoto roku.

Počty VKLADŮ v jednotlivých krajích za 1. až 3. Q 2012



Struktura u předmětů řízení u vlastnického práva - VKLAD - 1. až 3. Q 2012



Zdroj grafy: ČÚZK

INZERCE

## 1000% provize?

Budete překvapeni, co všechno pro vás umí udělat moderní realitní software...

...umí zvýšit vaše zisky, jak patrně s ReeGO24 brzy zjistíte...

V ReeGO24 toho zvládnete víc a s menší námahou.

Jak vám například dokáže náš realitní program téměř bez práce zvednout objem realitních obchodů zjistíte na [www.reego.cz](http://www.reego.cz)



reego24

- Software pro správu zakázek a klientů v realitních kancelářích
- Sdílená síť realitních nabídek i poptávek
- Internetové stránky vaší realitní kanceláře zdarma

- Získáte více realitních zakázek.
- Pohodlnější a efektivnější práce.
- ReeGO pracuje za vás, i když spíte.
- Velký přínos pro malé RK.
- Budete pracovat s radostí.



Sleva 20%  
Členům Asociace realitních kanceláří

[www.reego.cz](http://www.reego.cz)

reego24

## Hotel Sladovna v Černé hoře: úspěšný hotel hledá nového majitele

Pustit se v dnešní době do přestavby historického objektu není vůbec jednoduché. O to více obdivu si zaslouží ten, kdo se do takového projektu pustí a ještě z něj vybuduje věhlasný hotel, který se navíc může pyšnit oceněním hotel roku 2012 SPA & Wellness. Čtyřhvězdičkový hotel Sladovna poskytuje luxusní ubytování s wellness centrem, kongresové sály, restauraci, bowling a mnoho dalšího. Zapsal se mezi významné regionální projekty a nachází v obci Černá hora na jihu Moravy. Za úspěšným projektem stojí současný majitel hotelu Daniel Fusek.

**?** Kde se zrodila myšlenka na postavení hotelu?

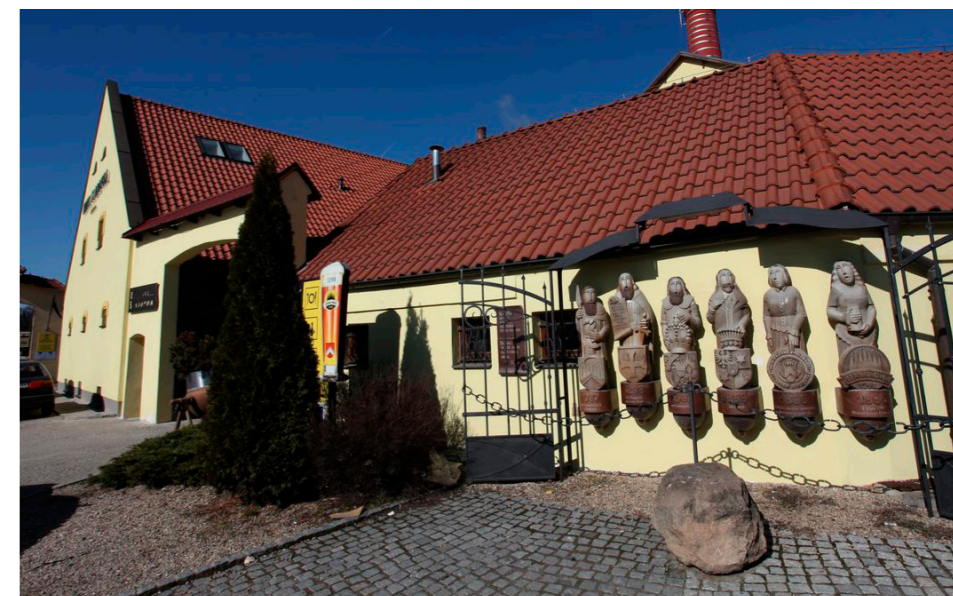
Byla to možnost zajímavé kombinace využití historického objektu s nejstarším českým pivovarem.

**?** Proč v Černé Hoře?

Jednak proto, že s objektem sousedí nejstarší český pivovar Černá Hora, dále proto, že Černá Hora je skvěle dostupná z Brna na Svitavy s velkým množstvím projíždějících výletníků.

**?** Jaký byl průběh stavby a její zajímavosti?

Realizační tým kladl důraz na detaily, funkčnost a zachování všech zajímavých dobových prvků, jako jsou unikátní klenby a celková hmota sladovny, která připomíná původní historický pivovar. Během stavby bylo objeveno několik nových stavebně historických prvků, jako např. ledárna,



Celý objekt je postaven z nejmodernějších materiálů, což zaručuje jeho nejnižší možnou energetickou náročnost. Foto Hotel Sladovna

tedy místo na skladování ledu pro chlazení v pivovaru, nebo důmyslný systém sklepních odvětrávacích kanálů. Zajímavostí této stavby je zachování původního sladovnického hvozdu včetně pivovarského komína, ze kterého je nádherný výhled do okolí. Ve hvozdu je nyní vybudováno luxusní mezonetové apartmá.

**?** Kolik vás stála výstavba peněz a času?

Čas se spočítat nedá, neboť se jednalo o mimořádně náročný projekt co do rozsahu, tak z hlediska technického provedení a použití moderních

technologí. Celkové náklady se vyšplhaly k 160 mil. Kč. Na projekt byla poskytnuta dotace z Regionálního operačního programu Jihovýchod.

**?** Jak se hotelu daří v provozu?

Máme za sebou první sezonu, o které mohu říci, že byla nadmíru příjemná a překvapivá. V příštím roce bude navíc do pivovaru Černá Hora přemístěno celé vedení společnosti Pivovaru Lobkowitz.

**?** Hotel je vybaven moderními technologiemi. Jakými?

Celý objekt je postaven z nejmodernějších materiálů, což zaručuje jeho nejnižší možnou energetickou náročnost. Stavba využívá nízko-potenciální zdroj energie, a proto jsou všechny pokoje, sály a důležité prostory vybaveny podlahovým vytápěním, které z hlediska provozního působí luxusně, funguje skvěle, neruší interiéry a pro zákazníka zajišťuje maximální pohodlí. Objekt je propojen s pivovarem Černá Hora, kterému pomáhá snižovat tepelnou zátěž výroby a pomocí tepelných čerpadel odebírá přebytečné teplo, které používá na topení, ohřev vody a vzduchotechniky, vyhřívání bazénu a whirlpoolu. Tento systém je jedinečný a musím říci, že po roce provozu s ním máme ty nejlepší zkušenosti.

Významným prvkem našeho areálu je i to, že máme dělenou dešťovou a splaškovou kanalizaci, která zajišťuje tu nejlepší optimalizaci provozních nákladů.

**?** Proslýchá se, že byste rád předal hotel novému majiteli?

Ano, to je pravda. Jsem sice úspěšný podnikatel, ale nejsem rozený hoteliér. Hledám prostřednictvím realitní společnosti I.E.T.Reality příležitost vybrat si nového majitele hotelu, který by tento vysoký standard hotelu udržel i nadále. Budování hotelu bylo spíš mé hobby a nedělal jsem to za účelem prodeje se ziskem. A protože doba v prodeji realit není příznivá, jsem připraven předat podnik v rámci rozumné dohody.



Šenk je stylová pivnice, kde lze mimo jiné ochutnat všechny druhy piva a pivních specialit z Pivovaru Černá hora. Foto Hotel Sladovna



# VÁŠ REALITNÍ SERVER

realityslovensko.sk  
realitní a zpravodajský server

realitymorava.cz  
realitní a zpravodajský server

realityčechy.cz  
realitní a zpravodajský server

84.874 nemovitostí | Aktuálně na portálu: 585 realitních kanceláří

klasičtý vyhledavač | podrobné hledání | hypoteční vyhledavač

nabídka - vyberte - | okres/okraj - vyberte - | město/obec | druh nemovitosti - vyberte - | novinka | cena od | filtrout

Vložit poptávku

PŘEMÝŠLEJTE O SVÉ INVESTICI...  
Statistiky cen bytů Vám pomohou.

virtuální prohlídky | dražby | poptávky | reality Slovensko

Realitní a zpravodajský server s tradicí od roku 2005 nabízející realitu z celé České republiky.

**Stavebnictví v ČR – jako kámen hozený do vody**  
30.8.2012 - Stavebnictví v ČR opět nepřináší dobré výsledky, ani výhledy. Jeho situace stále připomíná kámen hozený do vody. Podle nejnovějších údajů ČSÚ kleslo za první pololetí o 6,7 procenta. Hodnota nových zakázek se výrazně propadla, zejména v mílozdravém stavebnictví, kde meziročně klesla téměř o polovinu.  
Podle pravidelné kvartální analýzy společnosti CEEC Research očekávají ředitelé stavebních společností, že trend z první poloviny roku 2012  
celý článek  
REALITNÍ ZPRAVODAJ

**Ne děti, ne cizince – v Česku se objevují diskriminační inzeráty. Jak má vypadat kvalitní inzerát?**  
28.8.2012 - Jak nedávno zjistil průzkum Českého helsinského výboru, inzeráty na byty v Česku jsou v 5% diskriminační. Od března do června posuzoval výběr 500 inzerátů s domy a byty a nebytovými prostory od realitních kanceláří i jednotlivců, a to na...  
celý článek  
REALITNÍ ZPRAVODAJ

**Refinancování hypoték tlačí sazby dolů**  
27.8.2012 - V průběhu července české banky sjednaly 5636 hypoték v celkové hodnotě 9,14 miliard korun, tedy o 6,5 % více, než v listopadu července. Celkové od začátku roku již suma poskytnutých hypoték dosahuje bezmála 69 miliard korun. Jak velkou část...  
celý článek  
EKONOMICKÉ NOVINY

**Nabídka luxusních nemovitostí v Česku chybí**  
23.8.2012 - Zámky, pivovary, vily. Luxusní nemovitosti, které stojí desítky milionů, tvoří specifickou kategorii v realitním světě. Jak se tomuto světu dali v současné době? Klientů na luxusní domy je podle našeho průzkumu stále dostatek. Problémem j...  
celý článek  
REALITNÍ ZPRAVODAJ

Všechny zprávy  
Realitní zpravodaj  
Ekonomické noviny  
Dostupnost bydlení  
Cesty úspěšných  
Statistiky cen bytů

Poradíme Vám,  
jak při pořízení nemovitosti  
ušetřit spoustu peněz a starostí.

GOLEMFINANCE  
www.golemfinance.cz

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.