



**mrozek
-reality.cz**

REALITNÍ LISTY

Zpravodaj realitní kanceláře

Ročník 2 Léto 2023

CHALUPA/RODINNÝ DŮM V BUKOVCI **Ideální místo v Beskydech pro Váš relax**

Pamatujete skvělý herecký výkon Josefa Kemra ve filmu Na samotě u lesa. Představujeme Vám chalupu taky na SAMOTĚ, taky U LESA v Bukovci pod Gírovou. Kolem kopce, les, klid, žádní sousedé. Prostě idylka.

Bukovec je nejvýchodněji ležící obec v Česku. V době, kdy zbytek naší země dospává poslední minuty noci, v Bukovci vychází slunce a vítá nový den. Společně se sluncem se probouzí i jeho Genius loci. Hlavní výhodou tohoto místa je klid a soukromí. Dřevěná stavba obklopená lesy. Ať už se vydáte na hříby nebo jen tak na procházku, stačí udělat jen pár kroků. Pokud Vás láká bydlení s možností soužití s přírodou a zajištěného soukromí, je tato nabídka vhodná přímo pro Vás.

Podrobnější info na: Ing. Marcin Mrózek

www.reallia.cz, tel: +420 604 840 537



Zveme Vás na prohlídku !

Vážení čtenáři,

mnoho klientů naší realitní kanceláře se nás v poslední době často ptá, jaký je náš názor na investice do nemovitostí. Je logické, že klienti, kterým jsme prodali nemovitost a mají teď nějaké volné peníze nebo si jenom našetřili na horší časy a zvažují, jak své úspory ochránit před inflací. Z mého pohledu realitního makléře má investice do nemovitostí smysl. Když to porovnáme třeba s investicemi do akcií nebo do kryptoměn, tak investování do nemovitostí je k investorovi velmi vlídné, protože i když nakoupím špatně, tak v čase na tom většinou neprodělám. A toto se mi třeba u bitcoinu nebo u akcií nutně stát nemusí.

Podívejme se tedy na výhody, které nám investování do nemovitostí přináší. Bydlení je dlouhodobou potřebou člověka a téměř jistě jí zůstane i do budoucna. Není to dočasná, chvilková nebo módní záležitost. Investice do nemovitostí je konzervativní investicí. Historie ale ukazuje, že se jedná o spolehlivý způsob, jak dlouhodobě navyšovat svůj majetek a získat pravidelný pasivní příjem z nájmu. A protože se jedná o primární potřebu člověka, tak v případě recese nebo nějakých ekonomických turbulencí, stát nájemníky dokáže podpořit. Ceny nemovitostí navíc v čase dlouhodobě stále rostou, byť i zde narazíme občas na výkyvy. Na koupi nemovitostí nám banky půjčí s nižším úrokem, než na cokoli jiného. Nemovitost navíc můžu používat i jako zdroj peněz, dávat ji do zástavy a získat úvěr s výhodnějším úrokem. Investice do nemovitostí můžu provádět i jako fyzická osoba nepodnikající, takže jako drobný investor si nemusím zakládat živnost. Inflace, tedy růst cen, tu s námi bude na věky. Jsou období a oblasti, kdy je inflace nízká, ale i ty, kdy je brutálně vysoká. Nemovitosti si dlouhodobě udržují status tzv. uchovatelné hodnoty. To znamená, že v dlouhodobém horizontu díky inflaci neztrácí na ceně.

Investovat můžeme nejenom do bytu, ale třeba také do garáže, pozemku, rodinného domu, chaty atd. Musíme zvážit, zda-li chceme investovat do nemovitosti, kterou budeme pronajímat krátkodobě nebo dlouhodobě. Musíme také vědět, jakou částkou disponujeme, popř. jakou částku si dokážeme půjčit. Investoři, kteří hodlají investovat nižší statisíce, velmi často investují do garáží. Poptávka po pronájmu garáží je velká a měsíční pronájem garáže v Českém Těšíně vyjde tak 1500-2500 Kč. Dalo by se říct, že to není moc, když ale takových garáží vlastníte několik, pak to už není zanedbatelný příjem. Před časem naše realitní kancelář prodávala formou elektronické aukce několik garáží a musím říct, že takto uvažujících investorů je docela hodně. Navíc starost o garáž nezabere vlastníkovi většinou moc času, což je další bonus pro investici do takového druhu nemovitostí.

Asi nejoblíbenější nemovitostí z hlediska investic jsou byty. Zde už musí investor v naší lokalitě počítat s investicí v řádu vyšších statisíců až několika milionů. Investiční byt je bytem, který nám přináší peníze, obvykle pravidelně formou vybíraného nájemného. Vždy jsem si myslel, že kupovat investiční byty v lokalitě, kde působí naše realitní kancelář (především okres Karviná a Třinecko), není zrovna žádné terno. V Praze nebo v Brně budou výnosy mnohem zajímavější, myslel jsem si. Proto mne překvapilo, že hodně investorů, se kterými naše realitní kancelář spolupracuje a kteří se investicím do nemovitostí věnují profesionálně, má na toto téma úplně jiný názor. Díky cenám nemovitostí, které se v Praze a ve větších městech vyšplhaly do astronomických částek, je výnos z pronájmu investičního bytu procentuálně mnohem nižší, než třeba v našem regionu. V Praze se procento výnosu investice pohybuje kolem 3% p.a., v ostatních větších městech v ČR pak kolem 4,5% p.a., kdežto v rámci Moravskoslezského kraje dosahuje procento výnosu 5-10% p.a., v některých lokalitách pak 10 až 15% p.a.. Jak si spočítat výnos? Na to je několik různých způsobů. Budete k tomu muset znát cenu bytu, který chcete koupit a obvyklou výši nájmu podobného bytu ve stejné lokalitě (zjistíte třeba v inzerci pronájmu nemovitostí). Já používám následující výpočet:

Čistý nájem bez služeb x 11 vydělím pořizovací cenou bytu a vynásobím 100. Výsledkem bude procentuální roční výnos. Proč se to nedělí dvanácti, když máme 12 měsíců? Nájem za jeden měsíc se standardně počítá na nějaké nutné opravy v pronajímané bytové jednotce (někdo počítá 2 na neodkladné investice do bytu, dle technického stavu bytu), proto tento jeden měsíc (nebo dva) je dobré ve výpočtu zohlednit. Hodnotu výnosu pak můžeme porovnávat s jinými ukazateli, např. s úrokovou sazbou na terminovaných vkladech nebo jiných investicích. Stejně tak si můžeme jednoduše srovnat potenciál bytů, o které máme zájem z hlediska investice. A také zjistíme, jak velké rozdíly ve výnosu jsou mezi jednotlivými lokalitami.

Reálný příklad z centra Českého Těšína: byt, který chci koupit stojí 2 mil. Kč, čistý měsíční nájem obdobného bytu ve stejné lokalitě činí 12.000 Kč.

Výnos z pronájmu investičního bytu: $12000 \text{ Kč} \times 11 = 132.000 \text{ Kč} / 2.000.000 \text{ Kč} = 0,066 \times 100 = 6,6\%$.



Tento údaj je pro potenciálního investora velmi důležitou informací. Když se ptám zkušených investorů, které další údaje (kromě předpokládaného výnosu) jsou při výběru vhodného bytu rozhodující, pak je to především lokalita a zájem o pronájem bytů v této lokalitě. Jako budoucího vlastníka by mne měl zajímat i technický stav domu a případná právní omezení, která na domě i bytě mohou váznout. Hospodaření SVJ (společenství vlastníků jednotek) nebo bytového družstva, pod která byt spadá, by mi nemělo být lhostejné. Část investorů nezajímá stav interiéru. Většina investorů, se kterými naše RK spolupracuje, upřednostňuje byt v původním stavu, který si pak zrekonstruuje dle svých vlastních představ. Ale na druhou stranu část investorů hledá nemovitost, která je vhodná k okamžitému nastěhování. Často se setkávám s názorem potenciálních investorů, že koupit byt za účelem dalšího pronájmu cizím osobám, je pro ně rizikovou záležitostí, protože mají obavy z problémových nájemníků. Ano, je to určité riziko, konec konců jako každá jiná výdělečná činnost. V dnešní době sociálních sítí a internetu, můžeme toto riziko minimalizovat. Jak předejít případným problémům s novými zájemci? Doporučujeme je předem lépe poznat. Nebojte se zeptat na to, zda a kde zájemce studuje či pracuje, kolika osobami bude tvořena domácnost a zda jsou mezi nimi i kuřáci nebo se poptat na domácí mazlíčky. Vhodný nájemce by navíc neměl mít problém sdělit plánovanou délku pobytu ani informace o předchozím bydlení, předložit reference od posledního pronajímatele nebo nechat nahlédnout do své pracovní smlouvy a sdělit důvody hledání podnájmu.

Vyšší kauce vám může výrazně usnadnit život, pokud nájemník přestane platit, byt poničí nebo se ukáže, že má nedoplatek na energiích. Právě před těmito riziky vás kauce ochrání. Občanský zákoník maximální výši jistoty omezuje na trojnásobek nájmu. Nejčastěji je požadována kauce ve výši dvou nájmu a někdy i včetně zálohových poplatků. Pokud zájemce odmítá stanovenou kauci, smlouvá o její výši, doporučujeme nepřístupovat na jeho podmínky a porozhlédnout se někde jinde. Důvěřuj, ale prověřuj. I přes dobrý pocit z osobního seznámení stále nevíte, koho si do bytu nastěhujete. Proto doporučujeme si zájemce důkladně „proklepnout“, zjistit, zda není zadlužený, má práci a pravidelný příjem. Naše realitka prověří kandidáta na sociálních sítích, ale hlavně v oficiálních databázích. A kde se dají zjistit potřebné informace:

- Veřejně dostupné rejstříky dlužníků
- Centrální evidence exekucí
- Insolvenční rejstřík
- Registr pohledávek (podnikající osoba)

Před neplatiči a potížisty vás může ochránit nájemní smlouva, která musí být kvalitně zpracována. Doporučujeme nespolehat na vzor stažený někde z internetu, ale obrátit se na advokátní kancelář. A nezapomeňte do nájemní smlouvy vložit požadavek na uzavření pojistky na věci nájemníka, včetně pojištění odpovědnosti za škody.

Budete-li mít zájem o bližší informace k investicím do nemovitostí, neváhejte nás kontaktovat.

Marcin Mrózek a Stanislava Hauerová



Komerční areál s vlastním rybníkem

Nejlepší referencí jsou klienti, kteří se k nám vrací. A to nejenom v našem regionu. Snažíme se naši práci dělat poctivě a jsme rádi, když nás klienti odmění novou zakázkou. A tak tomu bylo nedávno. Při prodeji luxusního domu v Rajhradu se z kupujícího této krásné nemovitosti stal i zároveň prodávající nemovitosti jiné. Do nabídky jsme získali zajímavý objekt - komerční pozemek včetně areálu se stávajícími budovami a přilehlým rybníkem v katastru obce Panské Dubenky. Celý areál se nachází v krásné a klidné části, v blízkosti lesa. Rozkládá se na pomezí dvou krajů a to Vysočiny a Jihočeského kraje. Do historického a turisticky velice vyhledávaného města Telč je to kousek - 36 km od krajského města Jihlava je areál vzdálen - 20 km. Vždy nás potěší, když klienti ocení naši práci nejen u nás v regionu, ale i mimo něj.



Věra Labajová

Vaše pojišťovací a hypoteční makléřka

tel: 607 165 044, e-mail: vlabajova@obchod.rsts.cz

kancelář: Nádražní 11/15, 737 01 Český Těšín

Ochutnávka z nabídky naší realitní kanceláře



Chalupa Bukovec pod Gírovou



RD Milikov



RD Třanovice



RD Řeka



RD Chotěbuz, vhodný k podnikání



RD 28. října, Český Těšín



RD, ul. Severní, Chotěbuz



Komerční nemovitost
Český Těšín, Mistřovice



Komerční nemovitost,
Havířov-Bludovice



Komerční nemovitost,
Český Těšín, Stanislavice



Komerční nemovitost
s velkým pozemkem Třanovice



Pronájem obchodních prostor
515 m² a 155m², sídliště Mojská
Český Těšín



Bytový dům Nový Jičín



Prodej části nákupního centra,
Nový Jičín



Komerční nemovitost před kolaudací,
Nový Jičín



Objekt k bydlení i podnikání
Jablunkov



Byt 3+kk, 113 m² Na Poříčí,
Frýdek-Místek



Družstevní byt 3+1,
ul. Ostravská, Český Těšín



Družstevní byt 2+1,
ul. Polní, Český Těšín



Byt 3+1, v osob. vlastnictví,
ul. Těřeškovová, Karviná



Byt ve vlastnictví 3+1,
náměstí ČSA, Český Těšín



Byt ve vlastnictví 2+1,
ul. Bezručova, Český Těšín



Rozestavěná stavba víceúčelového
objektu, Třinec-Nebory



Pozemky Mosty u Českého Těšína

Bližší informace a termíny prohlídek: tel: +420 725 996 354, mail: hauerova@reallia.cz